

Vysoká škola ekonomická v Praze

Diplomová práce

Vysoká škola ekonomická v Praze
Fakulta podnikohospodářská
Studijní obor: Podniková ekonomika a management



Název diplomové práce:

Možnosti nového využití nesídelních far v Arcidiecézi pražské

Autor diplomové práce: Bc. Vojtěch Polák

Vedoucí diplomové práce: Ing. Vojtěch Kouba, Ph.D.

P r o h l á š e n í

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma
„Možnosti nového využití nesídelních far v Arcidiecézi pražské“
vypracoval samostatně s využitím literatury a informací,
na něž odkazuji.

V Praze dne 11. prosince 2019

Podpis

Název diplomové práce

Možnosti nového využití nesídelních far v Arcidiecézi pražské

Abstrakt:

Tématem diplomové práce je komerční využití nesídelních far na území Arcidiecéze pražské. Zabývá se vznikem tohoto souboru nemovitostí a historickými událostmi, které určovaly jeho podobu. Zkoumá sociální, demografické a ekonomické faktory formující současný stav těchto objektů a navrhuje postup jejich budoucí možné využití. Na základě kvalitativního výzkumu zainteresovaných osob je tedy zpracován návrh dalšího postupu farností, které tyto objekty vlastní, včetně zacílení na možné dlouhodobé nájemce, metodiku jejich výběru a metodiku dlouhodobých nájemních smluv.

Klíčová slova:

Ekonomika církví a náboženských společností, využití církevních budov, fary, Arcibiskupství pražské,

Title of the Master's Thesis:

Possibilities of new use for non-residential parishes in Archdiocese of Prague

Abstract:

The theme of the Master's Thesis is a search for commercial use of non-residential rectories situated in the Archdiocese of Prague. It researches the origin of these immovable properties and their changes in throughout history. It also researches social, demographic and economic factors that formed today's state of rectories and suggests future possible use. On the basis of qualitative research of interested persons, the draft of future steps is drawn. The draft also consists of targeting possible long-term tenants, methods of their selection and metodics of long-term lease agreements.

Key words:

Economy of churches and religious societies, utilization of church's buildings, rectories, Archbishopric of Prague,

Poděkování

Děkuji Ing. Vojtěchu Koubovi, Ph.D.,
vedoucímu mé diplomové práce,
za projevenou vstřícnost, čas, odborné připomínky, trpělivost a pochopení.

Dále děkuji Arcibiskupství pražskému a zvláště pak
J.M. can. ThLic. Ing. Zdenkovi Wasserbauerovi, ThD.,
Mgr. Antonínu Jurigovi
a Ing. Tomáši Polákovi
za umožnění realizace této práce a poskytování potřebných informací.

Také děkuji všem respondentům, kteří se účastnili kvalitativního šetření, za jejich čas, rady,
postřehy a poskytnuté informace. Jmenovitě:

Ing. Ivo Gavlasovi,
Ing. Zdeňku Kubátovi,
Bc. Michalu Sachrovi, MBA,
Ing. Stanislavu Chalupovi,
Ing. Jiřímu Holubovi,
Ing. Janu Juchelkovi,
Mgr. Anetě Heřmanové, DiS.,
Mgr. Pavle Karmelitové,
Barboře Kovářové,
Mgr. Martinu Smetanovi,
Marii Junkové,
duchovnímu správci farnosti ve vikariátu Příbram.

OBSAH

ÚVOD A CÍL PRÁCE	5
1 METODIKA PRÁCE	6
2 CHARAKTERISTIKA FAR A FARNÍ SÍTĚ V ČR A STŘEDNÍCH ČECHÁCH.....	7
2.1 Majetkové vztahy a vysvětlení pojmů.....	7
2.2 Fara jako objekt.....	8
2.3 Lokalizace zkoumaných objektů	11
2.4 Kategorizace far a jejich současný stav.....	14
3 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ DNEŠNÍ STAV FARNÍ SÍTĚ V ČECHÁCH	19
3.1 Historické faktory.....	19
3.1.1 9. až 13. století.....	19
3.1.2 Od 13. století do začátku 15. století	20
3.1.3 15. a 16. století	20
3.1.4 17. století, 18. století a doba Josefínská	21
3.1.5 „Dlouhé“ 19. století.....	22
3.1.6 Období první republiky (1918–1938)	23
3.1.7 Období Protektorátu	24
3.1.8 Poválečné období a komunismus	24
3.1.9 Porevoluční období (1989–1992).....	26
3.1.10 Období České republiky v letech 1993–2006	26
3.1.11 Období od roku 2007 dosud	27
3.2 Sociální faktory	28
3.2.1 Počátky české sekularizace – 19. století a první polovina 20. století.....	28
3.2.2 Perzekuce katolické církve během II. světové války	29
3.2.3 Státem řízená sekularizace v období komunismu	30
3.2.4 Polistopadový vývoj Československa a České republiky	31
3.3 Demografické faktory	33
3.3.1 Urbanizace a suburbanizace	33
3.3.2 Poloha obcí a stárnutí populace.....	36
3.3.3 Suburbanizace obcí, ve kterých jsou sledované fary lokalizovány	37
3.4 Ekonomická situace Arcidiecéze pražské	38
4 EKONOMICKÁ SITAUCE NA TRHU S NEMOVITOSTMI	42
4.1 Přísnější podmínky pro získání hypotečních úvěrů.....	42
4.2 Růst úrokových sazeb.....	42
4.3 Zdlouhavý proces schvalování stavebních povolení	43
4.4 Zvyšující se výnosnost nájmu	43
5 HLEDÁNÍ MOŽNÉHO VYUŽITÍ NESÍDELNÍCH FAR.....	44
5.1 Využití farní sítě.....	45
5.2 Komerční využití.....	46
5.3 Využití pro sociální služby.....	48
5.4 Obec jako partner a nájemce	49
6 HLEDÁNÍ ZPŮSOBU PROFINANCOVÁNÍ	52
6.1 Vlastní zdroje	52
6.2 Bankovní půjčky	52
6.3 Dotace.....	53
7 METODIKA DLOUHODOBÝCH PRONÁJMŮ	55
7.1 Principy nájemní smlouvy.....	55
8 NÁVRH DALŠÍHO POSTUPU	58
ZÁVĚR.....	61

POUŽITÁ LITERATURA.....	64
SEZNAM TABULEK A OBRÁZKŮ.....	69
PŘÍLOHY.....	70

ÚVOD A CÍL PRÁCE

Arcibiskupství pražské má v současnosti ve své působnosti 182 far, které nejsou využívány ke svému původnímu účelu (jako zázemí pro pastorační činnost) a je třeba pro ně najít jiné využití. Tyto budovy jsou většinou ve špatném stavu a je také třeba zajistit jejich obnovu. Ve světle probíhající odluky církve od státu pro římskokatolickou církev vyvstává komplexní problém – jak s těmito budovami dále nakládat, aby se zajistilo budoucí finanční zdraví církve, když v roce 2043 přijde o příjmy v podobě státního příspěvku církvím.

Podoba a stav církevního majetku na území České republiky jsou výsledkem složité historie našeho státu, především ve 20. století. Během komunistické éry byl církevní majetek de facto vyvlastněn a značně zdevastován. Církvím a náboženským společnostem se i více než 30 let po revoluci postupně vrací a to většinou ve špatném stavu.

Dnešní stav zkoumaných farních budov je ovlivněn také ekonomickými možnostmi církevních právnických osob na území Arcidiecéze pražské, která bohužel v současnosti nemá dostatečné prostředky na udržování a obnovu takového množství objektů. Musí se proto rozhodovat, jak s tímto majetkem naloží. Pozitivem současné doby je nynější a předpokládaný budoucí stav trhu s nemovitostmi. V případě prodeje far, jejichž vlastnictví je pro církev dále neudržitelné, lze těžit ze současného nedostatku nabídky vlastního bydlení a vysokých (a dále rostoucích) cen. Vzhledem k tomu, že se v budoucnu nepředpokládá zvrat v tomto trendu, měla by se zvyšovat také výnosnost pronájmů, což může být pro Arcidiecézi pražskou podnikatelskou příležitostí.

Práce si klade za cíl uvést čtenáře do problematiky církevního majetku v ČR a vysvětlit současný stav charakteristikou hlavních faktorů, které v průběhu času podobu církevního majetku modelovaly. Věnuje se dopadům historických událostí a sociálních faktorů prohlubujících proces sekularizace české společnosti, která je svým rozsahem celosvětově výjimečná, ale sleduje také dopady demografických změn na území, hospodaření a ekonomické možnosti Arcidiecéze pražské.

Výsledkem by mělo být komplexní zhodnocení společenské potřeby po prostorech, které jsou farní budovy schopny nabídnout, zvážení tržní hodnoty těchto potřeb ve spojení s budoucím zajištěním finanční nezávislosti katolické církve a zvážení, zda tyto potřeby jsou v souladu s hodnotami křesťanství a posláním církve. Výstupem práce by tedy neměl být pouze teoretický popis výše uvedených faktorů, ale podklad a doporučení pro Arcibiskupství pražské, jak dále nakládat se svým nemovitým majetkem v podobě nesídelních far.

Práce se také snaží nabídnout alternativu k současné praxi Arcibiskupství pražského ohledně délky nájemních smluv, která byla ve většině případů na maximální dobu tří až pěti let, a zamýšlí se nad výhodami a možnostmi podoby dlouhodobějších nájemních smluv.

Jako podklady pro vyslovení doporučení slouží kvalitativní výzkum realizovaný na výzkumném souboru skládajícího se z odborníků i přímo zainteresovaných osob.

1 METODIKA PRÁCE

V rámci metodiky je třeba nejprve udělat rešerši vhodných informačních zdrojů, které budou sloužit jako podklad pro první část práce, kterou je vysvětlení a zhodnocení faktorů, ovlivňující nemovitý majetek církve. Je využita zejména literatura z fondu Národní knihovny ČR, veřejně dostupné odborné článků, znění bývalých a současných zákonů a jiných legislativních nařízení s tématem spjatých a datových podkladů již proběhlých šetření (pro konkrétní zdroje viz kap. *Seznam použitých informačních zdrojů*).

Charakteristika budov vychází zejména z odborné literatury, vlastního pozorování a informací poskytnutých Arcibiskupství pražským.

Arcibiskupství však v současné době nedisponuje dostatečnou charakteristikou sítě svých farních budov. Pro účely práce je nutné vypracovat mapu a soupis těchto objektů, doplněné o důležité informace spojené s místem (obcí), ve kterém se fary nacházejí. Jako zdroj informací posloužily vedle dat arcibiskupství také databáze Českého statistického úřadu (ČSÚ) a jiná veřejná a odborná data. Pro posouzení současného stavu objektů budou využity rozhovory a korespondence se správou majetku Arcibiskupství pražského a vlastní pozorování.

Pro nalezení využití tohoto majetku autor provede kvalitativní výzkum formou rozhovoru se zainteresovanými osobami. Respondenti budou dotazováni na jednotlivá témata spjatá s touto problematikou na základě své odbornosti či zájmu. Výzkum obsáhne dílčí témata komerčního, sociálního a kulturního využití far, dlouhodobých nájemních smluv, potenciálních zájemců o pronájem far a bankovních produktů vhodných pro financování záměrů. Bude využita také metoda benchmarkingu na základě již probíhajících či dokončených podobných projektů.

Metodika dlouhodobých pronájmů se opírá se o současnou legislativu obsaženou v zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Využívá zde i databáze ČSÚ pro začlenění náležitých cenových indexů do návrhu smluv, stávající znění nájemních smluv uzavíraných Arcibiskupstvím pražským a případné další zdroje pro metodu benchmarkingu.

2 CHARAKTERISTIKA FAR A FARNÍ SÍTĚ V ČR A STŘEDNÍCH ČECHÁCH

2.1 Majetkové vztahy a vysvětlení pojmů

Pro pochopení vlastnických vztahů k diskutovaným nesídelním farám je třeba si objasnit církevní strukturu římskokatolické církve, popsat jednotlivé církevní právnické osoby a jejich pravomoci ve vztahu k majetku.

Uvedené subjekty se neřídí pouze českým světským právem, ale podléhají i právu církevnímu, které je upravené zejména v Kodexu církevního práva (CIC).

Arcibiskupství pražské je církevní právnická osoba, zřízená Bullou papeže Klimenta VI. *Ex superne providentia maiestatis*, jenž v roce 1344 povýšila pražské biskupství na arcibiskupství. Biskupství v Praze bylo podle Kosmovy Kroniky české zřízeno v roce 973. V průběhu historie se její rozloha zmenšovala vznikem dalších biskupství na území Čech, z nichž poslední, Diecéze plzeňská, bylo založeno v roce 1993. Dnes se APHA rozkládá na území Prahy a Středočeského kraje s územními přesahy do dalších krajů.

Arcibiskupství pražské je součástí Římskokatolické církve a jako také je evidováno v Rejstříku evidovaných právnických osob na Ministerstvu kultury ČR. Jako právnická osoba tedy může nabývat práv a závazků a vstupovat v právní vztahy dle platného CIC a interních předpisů (Statut Arcibiskupství pražského, 2001).

Představitelem a statutárním orgánem Arcibiskupství pražského je arcibiskup pražský (v současné době Dominik kardinál Duka), jehož jmenuje Apoštolský stolec. Arcibiskup si pak pro výkon správy zřizuje komise a další orgány, které jsou upraveny v CIC, mezi nimi i ekonomickou radu (Vlk, 2001).

Ekonomická rada Arcibiskupství pražského (upravená v kán. 492 – 493 CIC) je poradním orgánem arcibiskupa. Pro tuto práci je důležité, že její souhlas podmiňuje platnost následujících právních úkonů: dispoziční úkony s kostelem, farní budovou a dalšími nemovitostmi určenými pro aktivity církve a uzavírání smluv, jejichž předmětem je zcizování některého církevního majetku (Duka, 2017a).

Farnost (personální farnost) je církevní veřejnou právnickou osobou zřízenou arcibiskupem. Je způsobilá k nabývání práv a závazků a vstupuje do právních vztahů dle CIC a jiných předpisů. Nese majetkovou zodpovědnost. Statutárním orgánem je většinou farář, který ji ve všech věcech zastupuje. Farář také ustavuje svojí ekonomickou radu (Vlk, 2005).

Ekonomické rady farností jsou pomocným a poradním orgánem faráře ve věci hospodaření s majetkem farnosti. Činnost ekonomické rady podléhá CIC, směrnicím Arcibiskupství pražského a dalším normám partikulárního i obecně závazného civilního práva (Duka, 2017b).

Jednotlivé fary jsou v majetku farností, které na nich s větší či menší autonomií hospodaří. Dle církevního práva ovšem podléhají Arcibiskupství pražskému, které plní roli koordinačního, poradního a kontrolního orgánu. Majetkové smlouvy s farnostmi podléhají schválení Arcibiskupství pražského. Pokud je arcibiskupství neodsouhlasí, jsou dle čl. II Směrnice o správě církevního majetku č. 2/2001 ve znění novely č. j. 7568/2003 neplatné (Arcibiskupství pražské, 2015).

2.2 Fara jako objekt

Fary jsou nejčastějším církevním profánním objektem. Slouží faráři i celé farnosti, jejich účel se v průběhu historie pochopitelně měnil. V minulosti některé farní budovy sloužily například pro zajištění zemědělského hospodaření farnosti, fary byly často spojeny se školou. Dnešní fary mohou sloužit jako komunitní centra. Vzhledem k délce a kontinuitě vývoje je značné množství římskokatolických farních budov historicky a památkově hodnotných, někdy i památkově chráněných. Přehled chráněných far viz *příloha č. 3: Přehled far v Arcidiecézi pražské podléhajících památkové ochraně*.

Jako nesídelní fary jsou definovány farní budovy, na kterých nesídlí farář. Farnost z důvodu nedostatku kněží zpravidla spravuje farář jiné sousední farnosti (dle kán. 526 CIC) (Codex Iuris Canonici, n.d.).

Vaverka a kol. (2001) objekt fary dělí na několik částí z hlediska jejich účelu:

- **Část veřejnou**, jež navazuje na hlavní vstup do budovy. Sestává se z vestibulu, který někdy slouží jako čekárna a přijímací kancelář, jednací místnosti a archivu. Celá veřejná část je určena pro styk s veřejností. Zde farář přijímá laiky a projednává pohřby, svatby, udělování křtů a jiných svátostí, vede matriku apod.
- **Část společenskou**, jež slouží pro setkání lidí ve větším počtu. Tato část se skládá ze společenské místnosti, jídelny a někdy sanitárního zařízení pro návštěvníky (WC).
- **Hospodářská část** je pak obvykle v sousedství společenské části a zahrnuje zařízení potřebné pro hospodaření a správu farnosti – kuchyně, sklady a sklepy, dílnu, garáž, kuchyni.
- Další částí je **soukromá část**, zahrnující místnosti vyhrazené pro denní život faráře a dalších zaměstnanců fary, například faráře, správce fary, hospodářky, kostelníka, místnosti pro ubytování kaplanů a spolubratří a knihovnu.
- V napojení mezi společenskou veřejnou a soukromou částí fary může být poloveřejná **kaple** nebo oltář.

K farám také většinou patří i farská zahrada, případně další hospodářské budovy.

Farní budovy mohou být různě veliké, od malých far o pár místnostech (např. fara v Hříměždicích u Příbrami) po třípodlažní velké budovy s podkrovím a podsklepením (např.

fara v Chlumíně). Většinou jde však o dvoupodlažní budovu s farskou zahradou, několika menšími hospodářskými budovami (garáže, dílny) a sklepem. Charakteristickým zástupcem středně velkých farních budov je například nesídlení fara v Choceradech.

Obr. 1 - Fara v Choceradech – zaměření – pohledy

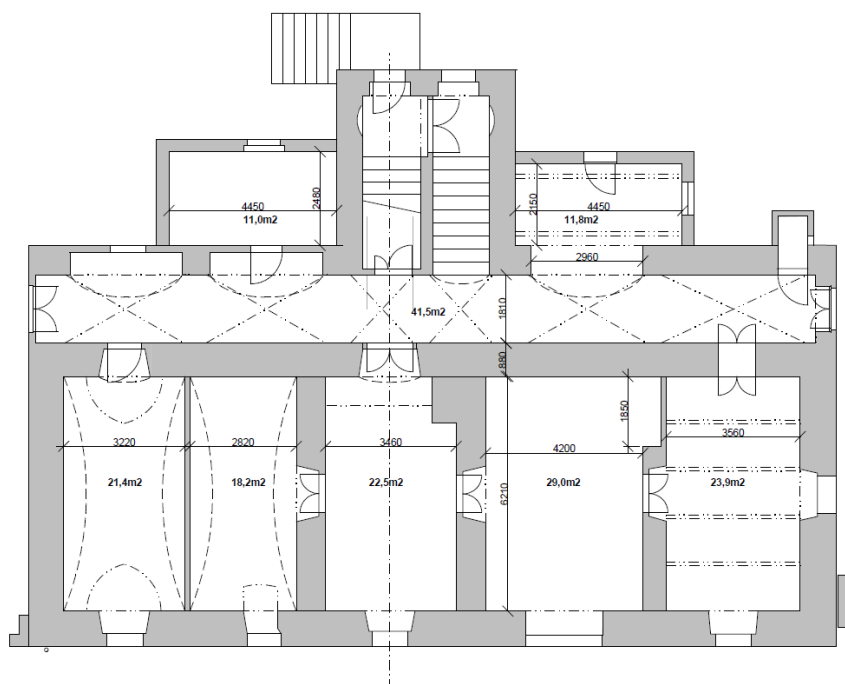


Smetana, M. (osobní korespondence, 20.11.2019)

Jedná se o dvoupodlažní barokní budovu s velikou farskou zahradou situovanou v centru obce. Přímo sousedí s kostelem, ke kterému je přístup zadním vchodem ze zahrady, náměstím obce a budovou školy s obecním úřadem.

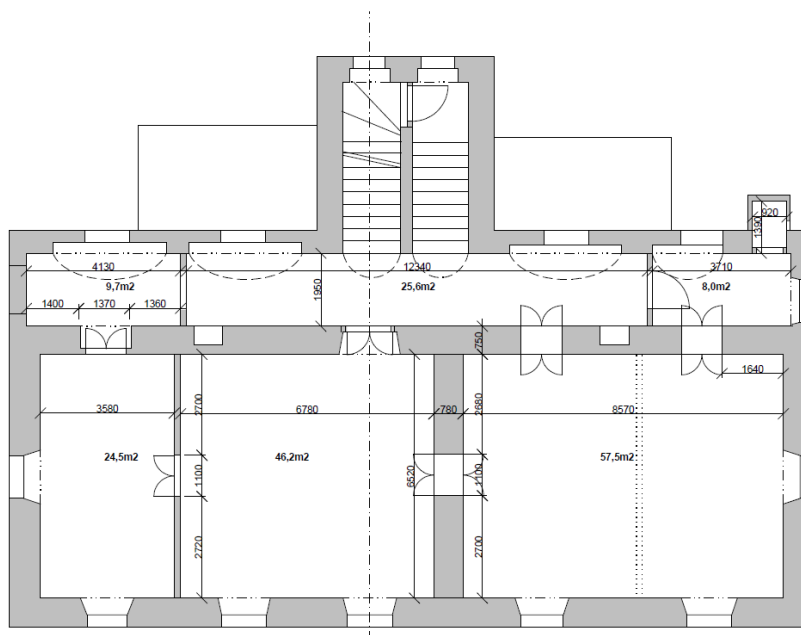
Každým podlažím budovy prochází dlouhá chodba z níž se vstupuje do jednotlivých místností. Těch je celkem deset a největší z nich jsou průchozí. K faře patří velká farská zahrada a hospodářský domek.

Obr. 2 - Fara v Choceradech – zaměření – přízemí



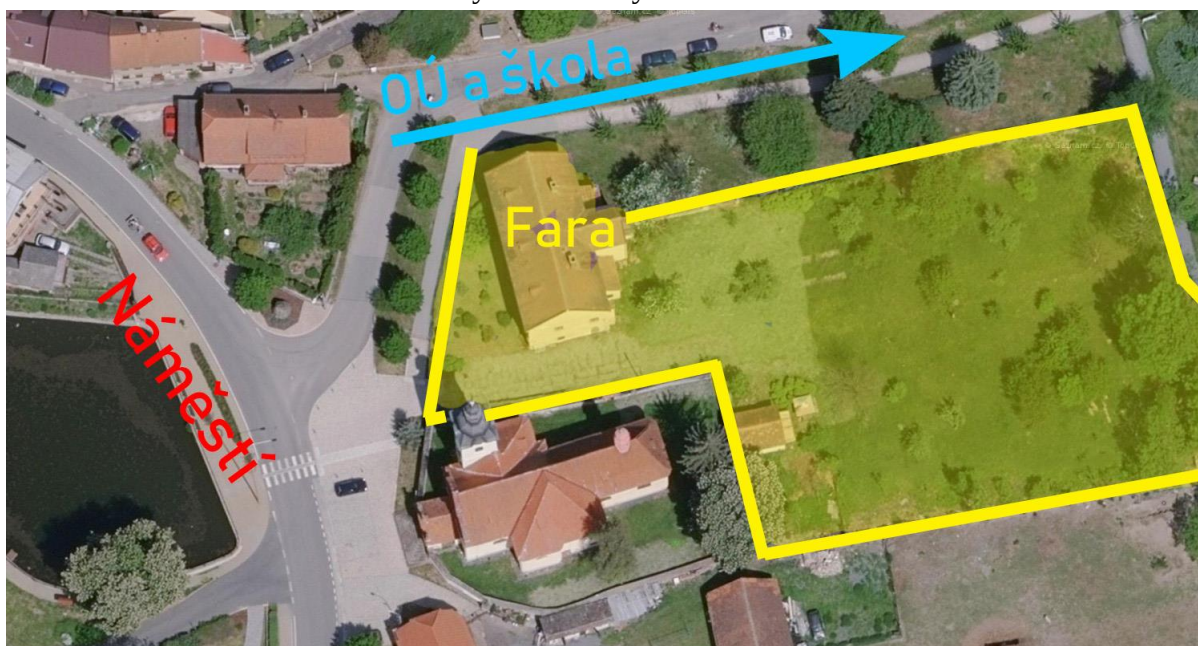
Smetana, M. (osobní korespondence, 20.11.2019)

Obr. 3 - Fara v Choceradech – zaměření – patro



Smetana, M. (osobní korespondence, 20.11.2019)

Obr. 4 – Letecký snímek fary v Choceradech a okolí



Mapy.cz (2019). Chocerady. Dostupné z:

<https://mapy.cz/letecka?x=14.8041040&y=49.8721044&z=19&source=muni&id=3497> - upraveno

2.3 Lokalizace zkoumaných objektů

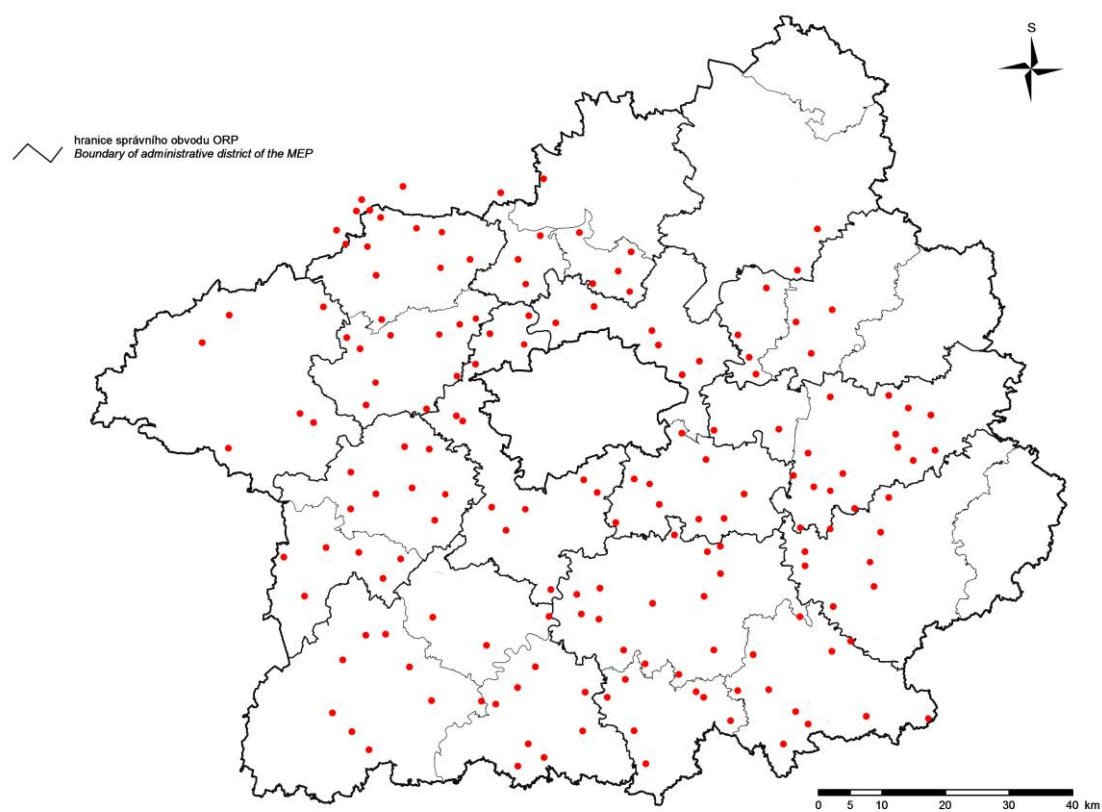
Fary, o kterých pojednává tato práce, jsou z většiny situovány ve Středočeském kraji. Několik far (5) je těsně za jeho hranicí, nacházejí se v obcích Ústeckého kraje, naopak okolo Mladé Boleslavi, severně od Mělníka a okolo Čáslavi se nenacházejí žádné zkoumané objekty, což je zapříčiněno tím, že hranice jednotlivých diecézí přesně nekopírují hranice krajů.

Ve zbylých částech Středočeského kraje je rozložení zkoumaných 171 far víceméně rovnoměrné, až na viditelně méně hustou síť v okrese Rakovník a Příbram. Důvodem je (vůči ostatním vikariátům) relativně vyšší počet kněží v těchto oblastech. Jelikož kněží obývají fary, jejich větší množství pak vedlo k nižšímu počtu nesídelních far.¹ Při rozloze Středočeského kraje (10 929 km²) vychází (vzdušnou čarou) na každých 8 km jedna nesídelní fara.

Do deseti kilometrů od hranic Prahy (vzdušnou čarou) leží 23, do dvaceti kilometrů pak 46 z celkového počtu 171 zkoumaných far.

¹ Informaci poskytl duchovní správce farnosti ve vikariátu Příbram (osobní rozhovor, 12.11.2019), který nechtěl být v práci jmenován.

Obr. 5 – mapa farní sítě



ČSÚ (2019). Města a městyse ve Středočeském kraji k 31.12. Dostupné z:
https://www.czso.cz/csu/xs/mesta_a_mestysse_ve_stredoceskem_kraji_k_31_12 - upraveno

Obr. 6 – mapa farní sítě - podrobná

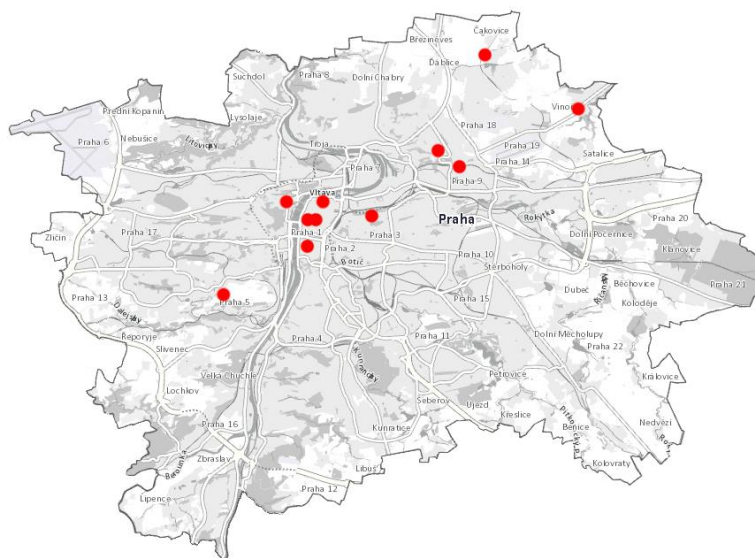
Města a městyse ve Středočeském kraji **Towns and market towns in the Středočeský Region**



ČSÚ (2019). Města a městyse ve Středočeském kraji k 31.12. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/xs/mesta_a_mestyse_ve_stredoceskem_kraji_k_31_12 - upraveno

Na území hlavního města Prahy je v současnosti 11 nesídelních far, které jsou průběžně pronajímány. Jejich výhodou je, že většina z nich je situována v centru města. Dostupnost ostatních (především pomocí veřejné dopravy) není tak dobrá, většinou se nacházejí podél hlavního dopravního koridoru na Mladou Boleslav.

Obr. 7 – mapa farní sítě v Praze



Geoportalpraha.cz (n.d.). Mapa online. Dostupné z: <http://www.geoportalpraha.cz/cs/mapy-online> - upraveno

Fary jsou z naprosté většiny situovány v centrech obcí, neznázda byly vystavěny na středovém náměstí či návsi a většinou nesou číslo popisné 1 nebo 2.

2.4 Kategorizace far a jejich současný stav

Zkoumané fary lze označit za konvolut. Všechny sloužily v historii stejnému záměru, tedy jako zázemí faráře a pro pastorační činnost církve, a vzhledem ke svému účelu si jsou navzájem podobné. I přesto je každá z nich unikátní. Jednotlivé objekty leží v jiných lokalitách, jsou v jiném technickém stavu, jsou různě veliké. Z toho vyplývá, že pokud se chceme zamýšlet nad jejich budoucím využitím, je třeba k nim přistupovat individuálně.

Stav zkoumaných objektů je do jisté míry značně nesourodý. Jde většinou o majetek, který byl farnostem navrácen po roce 1989 a do rukou arcidiecéze se dostal v různém (často dezolátním) stavu.

Neobydlené fary nadále chátrají, jelikož arcidiecéze nemá prostředky na jejich renovaci. Řada far, které jsou v současnosti obydlené nájemníky, je sice udržovaná či chátrá značně pomaleji, tyto objekty však nejsou většinou opravovány v rozsahu, jaký potřebují.

Zkoumané objekty lze rozčlenit do základních kategorií dle následujících proměnných:

- lokace (velikost a občanská vybavenost obce)
- velikost fary
- technický stav budov
- úroveň památkové ochrany

Příkladem fary, která leží v centru osídlení a v místě s dobrou občanskou vybaveností, je bývalá fara ve Spálené ulici na Novém Městě Pražském. Jedná se klasicistní barokní budovu se dvěma nadzemními podlažími a podkrovím o celkové užité ploše 816 m². K objektu zároveň patří parkoviště ve dvoře. Vzhledem k tomu, že se budova nacházela v centru hlavního města, byla na počátku devadesátých let v poměrně dobrém stavu. Arcibiskupství pražské provedlo ve spolupráci se soukromým investorem částečnou rekonstrukci a pronajalo ji tomuto investorovi. Investor měl možnost objekt dále podnájem, od ukončení této nájemní smlouvy byla dále komerčně pronajímána (menší komerční subjekty a bankovní dům). Dnes je využívána soukromou Vyšší odbornou školou publicistiky, jejímž zřizovatelem je Arcibiskupství pražské. Na adrese se také nachází kavárna s cukrárnou (Polák, T., osobní korespondence, 10.9.2019).

Obr. 8 - Fara ve Spálené ulici – pohled z ulice



Davidová (2009)

Naopak Šlapánov (okres Benešov) je obcí s pouhými 22 evidovanými adresami. Nejbližší spoj meziměstské veřejné dopravy je 25 minut pěšky ve vedlejší obci Zvěstov. Do nejbližšího většího města – Vlašimi – cesta trvá dalších více než 40 minut autobusem, resp. 20 minut osobním automobilem. Nesídlení fara je pronajímána soukromé osobě, která ji využívá jako rekreační objekt. Může sloužit jako best practice, jelikož s nájemcem byla smlouva uzavřena již v roce 1994 na padesát let (tj. do roku 2044) s tím, že má povinnost do objektu investovat a udržovat ho. Objekt byl tedy plně obnoven (původní ráz objektu se zachoval) a dnes je v dobrém stavu (Polák, T., osobní korespondence, 10.9.2019).

Obr. 9 – Fara a letecký pohled na obci Šlapánov



Mapy Google. (2019) - upraveno

Příkladem opravdu rozlehlé fary je nevyužívaný objekt v Chlumíně (okres Mělník), patřící farnosti Neratovice ve vikariátu Podřipsko. Jedná se o barokní budovu s třemi nadzemními podlažími a podkrovím. K faře patří velká zahrada s hospodářskými budovami (Polák, T., osobní korespondence, 10.9.2019).

Obr. 10 – Fara v Chlumíně



Polák, T. (osobní korespondence, 10.9.2019)

Příkladem malé fary je nesídelní fara v Hříměždicích u Příbrami. Jde o nízkou jednopodlažní budovu o čtyřech místnostech se středovou chodbou. K objektu patří předzahrádka a menší dvůr se dvěma hospodářskými staveními. Objekt je v současnosti v pronájmu, avšak jak z rozhovoru s místostarostou obce Marií Junkovou (osobní rozhovor, 7.11.2019), tak i z vlastního pozorování vyplývá, že její stav není příliš dobrý. Zvenčí odpadá omítka a krov a střešní krytina jsou v kritickém stavu. Farnost má však v nejbližší době záměr střechu obnovit (Duchovní správce farnosti ve vikariátu Příbram, osobní rozhovor, 12.11.2019).

Obr. 11 – Fara v Hříměždicích



Autor (2019)

Příkladem objektu ve špatném technickém stavu je fara v Souticích. Z původní gotické stavby vzniklý barokní objekt vyžaduje rozsáhlé investice pro udržení svých stavebně-technických hodnot. O tento objekt projevila zájem obec, která by si jej dlouhodobě pronajala jako společenské centrum pro seniory.

Hlavním faktorem určujícím nejen budoucí hodnotu, ale samotné přežití všech takových objektů je zejména stav krytin. Jejich špatný stav nedokáže uchránit objekt před přírodními erodujícími vlivy a nemovitost rychle degraduje. Podle odhadu Arcibiskupství pražského (Polák, T., osobní rozhovor, 7.8.2019) více než třetina nesídelních far nemá střechu v pořádku, a rychle tak ztrácí na hodnotě. Právě využití těchto objektů je třeba řešit přednostně. Buď se musí začít s jejich obnovou či rekonstrukcí (ať již na náklady Arcidiecéze či na náklady případného nájemce), nebo je třeba budovy urychleně prodat.

Obr. 12 - Soutice



Koukalová (2019)

Nesídelní fara v Sudějově (okres Kutná Hora), jejímž vlastníkem je římskokatolická farnost Uhlířské Janovice, je naopak v poměrně dobrém technickém stavu, v roce 2013 prošla kompletní obnovou. Před tím sloužila k bydlení faráře, dnes ji využívá obecně prospěšný spolek. Nájemné není v komerční výši, nicméně nájemník má povinnost přispívat do fondu údržby. Objekt je kulturní památkou (Polák, T., osobní korespondence, 10.9.2019).

Obr. 13 - Sudějov



Mojžíš (2015)

Památkově chráněná fara stojí také na území městyse Kácov. Jedná se o objekt se dvěma nadzemními podlažími a vedlejší hospodářskou budovou. K faře také patří zahrada o výměře více než jeden hektar. První záznamy o faře jsou již ze druhé poloviny 14. století. Budova s valbovou střechou s hřebenovou váznicí je společně s bránou, brankou, hospodářským stavením a pozemky byla do seznamu památek zapsána už před rokem 1987 (Polák, T., osobní korespondence, 10.9.2019).

Obr. 14 - Kácov



Koukalová (2005)

3 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ DNEŠNÍ STAV FARNÍ SÍTĚ V ČECHÁCH

Pro pochopení dnešního stavu farní sítě je třeba definovat si řadu faktorů, které sehrály roli v jejím formování v minulosti, v dnešní době dále na síť působí, či budou ovlivňovat budoucí vývoj. Pro hlubší pochopení stavu věcí je třeba zkoumat historický vývoj církevního majetku na našem území, nalézt důležité sociální faktory a jejich původ (zejména důvody v Evropě neobvykle vysoké míry sekularizace obyvatel ČR), demografické faktory určující základnu farníků či nových uživatelů far, jejich množství, stáří a rozmístění a politické a legislativní faktory, které mohou pomoci (či být překážkou) v nalezení využití farních objektů.

3.1 Historické faktory

3.1.1 9. až 13. století

Život na českém území se v raném středověku řídil germánským právem. Podle něj byl zřizovatelem farností panovník a později i šlechta s městy. Vzhledem k tomu, že farnosti stály na jejich pozemcích, byly ze zásady jejich majetkem. Majitelé farnosti tak měli na starost provoz, výstavbu i obnovu far. Z vlastního rozpočtu také platili duchovní a jiný personál ve farnostech působící. K tomu jim pomáhalo vybírání tzv. desátku od poddaných.

Desátek byl na našem území vybírán již od roku 976, kdy jej zavedl první pražský biskup Dětmar. Jednalo se o jednu čtyřicetinu roční úrody poddaného. Vybraná částka se následně dále dělila. Jednu čtvrtinu získávalo biskupství, které jím financovalo vlastní chod, vyplácelo almužny a financovalo léčení nemocných. Další tři čtvrtiny desátku připadly právě majiteli nemovitosti (Kalný, 1995).

Biskupové pak měli vlastní majetky, které jim byly darovány panovníkem k neomezené dispozici již od onoho roku 976. Je však třeba konstatovat, že za vlády některých panovníků (zejména některých Přemyslovců) byl vztah panovník – biskup chápán jako lenní vztah (Kalný, 1995). Tehdejší doba byla totiž poznamenána bojem o investituru. Vzhledem k tomu, že český panovník byl zakladatelem a patronem pražského (a později i olomouckého) biskupství, nárokoval si jak právo vlastnické na tento majetek, tak i právo na volbu a osoby biskupa (Kubačák, 2016).

Až na přelomu 12. a 13. století se začal tento klasický vlastnický vztah postupně rozměňovat a měnit. Docházelo k tomu vlivem prováděných reforem tehdejšího papeže Alexandra III., který se snažil tyto majetky spjaté s církví dostat do vlastnictví. Docházelo díky tomu k velkému rozkolu mezi pražskými biskupy a panovníkem, který kulminoval roku 1221, kdy na hoře Schatzberg (v blízkosti Znojma) došlo k dohodě. Tehdejší český král Přemysl Otakar I. tu spolu s pražským biskupem Ondřejem uzavřel smlouvu, dle níž přecházel veškerý tento majetek do rukou církve. Jako protihodnotu za to král požadoval

vyšší daňovou sazbu uvalenou na církevní instituce a možnost vybírat mimořádné daně, zejména v době válečné (Kalný, 1995).

3.1.2 Od 13. století do začátku 15. století

Tato etapa může být charakterizována jako dvě zcela pro církev odlišná období. Zejména vláda císaře a krále Karla IV. se nesla v duchu velkého rozmachu a bohatství (Karel IV. se zasadil o povýšení pražského biskupství na arcibiskupství, v rámci stavby Nového města pražského vystavěl 9 kostelů a 6 klášterů, rozestavěl svatovítskou katedrálu, založil Kapli svatého Kříže a jiných církevních památek). Církevní majetek také výrazně rozmnožovali první pražský arcibiskup Arnošt z Pardubic a jeho nástupce Jan Očko z Vlašimi (Kubačák, 2016). České země byly zároveň na ekonomickém vrcholu, z čehož pak těžila i církev, která se těšila již několik staletí trvající štědrosti světských stavů i poddaných a patřila jí dokonce až třetina veškeré půdy. V hojné míře docházelo k výstavbám gotických kostelů a jiných sakrálních a profánních staveb a společnost tak církev vnímala jako bohatou organizaci (Kalný, 1995).

K rozkolům mezi státem a církví docházelo už za vlády Karlova syna Václava IV. Ten se dostal do ostrých sporů s arcibiskupem. Období jeho vlády bylo také poznamenáno v té době probíhajícím papežským schizmatem. Církvi se sice i nadále dařilo rozmnožovat svůj majetek, ale morálně upadala, což společnost vnímala nelibě. Obratu společenského naladění také nenahrával hospodářský úpadek země způsobený nižší výtěžností kutnohorských dolů a vyšším zdaněním obyvatelstva (Kubačák, 2016). Zejména tato nespokojenost a nuzné poměry obyvatelstva v kontrastu s vnímanými morálními pochybeními a okázalostí církve byly původcem následujícího zvratu v podobě husitské revoluce (Kalný, 1995).

Dne 17. 9. 1419 vypuklo první velké rabování církevního majetku, které neutichalo ani v následujících letech. Během husitských válek bylo vyrabováno několik set kostelů, na 170 klášterů, zničeno nepočítatelně uměleckých děl a církevní pozemky byly postupně rozebrány šlechtou a městy. Tento vývoj byl i programově zakotven v roce 1420 ve čtyřech artikulech pražských, z nichž jeden kázal, že má být odňat církevní majetek a nabádal k návratu k chudobě (Kalný, 1995).

3.1.3 15. a 16. století

Po husitských válkách vlastnila církev v Čechách pouze majetek, který se nacházel v oblastech kontrolovaných katolickou šlechtou a městy. Pražské arcibiskupství přišlo v zásadě o veškerý majetek. (Kadlec, 1991)

V důsledku přijetí kompaktát, která vzešla z dohody husitů s basilejským koncilem, ztratila katolická církev 80 % svého pozemkového majetku, který přešel do vlastnictví šlechty (Kubačák, 2016).

Jisté satisfakce se církev dočkala od Jiřího z Poděbrad, který některým klášterům majetek postupně vracel. Ferdinand I. Habsburský (jenž byl katolického vyznání) až roku 1562 přiřkl pražskému arcibiskupovi roční příjem 14 tisíc kop míšenských grošů na obnovu církve (Kalný, 1995). Za jeho vlády také došlo k postupné rekatolizaci, bylo znovu obsazeno pražské arcibiskupství a do Čech přišli jezuité (Kadlec, 1987). Tridentský koncil vkládal do tohoto panovníka velké naděje, že znovu přivede Čechy k Římu (Kubačák, 2016).

V předchozích letech se také rozpadla farní síť. Mnoho far bylo opuštěno, jiné přecházely ze správy katolické církve do rukou husitů a naopak. V předhusitské době bylo na území Čech 2200 obsazených far, v roce 1585 jich bylo již jen 1360 a z nich pouze 10 – 15 % v držení katolíků. Katoličtější Morava na tom byla o něco lépe, když v polovině 16. století měla na svém území 260 katolických farností, jejichž počet v roce 1619 vzrostl na 300 (Bůžek a kol., 2010).

Před vypuknutím stavovského povstání v Čechách vedle sebe existovaly různé proudy utrakvistických husitů, protestantští luteráni (především v oblastech osídlených Němci), římsí katolíci i Jednota bratrská. Svobodu náboženství zaštiťoval Rudolfova majestát, který byl donucen přijmout oslabený Rudolf II. v roce 1609 (Kouba, 2012).

3.1.4 17. století, 18. století a doba Josefínská

Celé sedmnácté a následující staletí jsou silně poznamenána důsledky bitvy na Bílé hoře. Ferdinand II. Štýrský, který přišel na český královský stolec (již podruhé) po vyhnaném Fridrichu Falckém a protestantském povstání, své vítězství nad českými stavy využil pro rozsáhlé zabírání protestantských a městských majetků a rekatolizaci země. To bylo stvrzeno v roce 1627 vydáním Obnoveného zřízení zemského, které mimo jiné zavádělo starý či staronový první stav – prelátský (duchovenstvo), prohlašovalo majetek církve za nezcizitelný a katolické náboženství za jediné za povolené (Bůžek a kol., 2010), v duchu zásady augšpurského míru *cuius regio, eius religio* (kdo vládne, ten určuje konfesi svých poddaných). Na druhé straně také tento patent omezoval dispozici církve s majetkem, když pro jeho zcizení či dání do zástavy potřebovala církev souhlas krále (Kubačák, 2016).

Vítězství Habsburků na Bílé hoře mělo pro katolickou církev znamenat postupné navrácení majetku rozchváceného po husitských válkách, ale tak se nakonec nestalo. Místo toho vešla v platnost smlouva mezi papežem a českým králem (r. 1630) jenž řešila narovnání majetkové újmy jiným, poměrně originálním způsobem. Za příslib, že pražské arcibiskupství nebude požadovat navrácení husity odcizených majetků (v té době byly již často po desetiletí nebo i více než století majetkem krále či šlechty), král vyplácel církvi část cla ze soli, která se do českých zemí dovážela. Arcibiskupství dostávalo 15 krejcarů z každé dovezené bečky. Tento nový důchod umožnil katolické církvi na našem území postupně obnovovat bývalé a ztracené kostely a farnosti (Kalný, 1995).

Po skončení třicetileté války se zahájila výraznější obnova farní sítě, díky níž na počátku 18. století bylo v Čechách asi 1 000 obsazených far a vytvářely se nové vikariáty (Bůžek a kol., 2010).

V roce 1641 však Ferdinand III. vydal tzv. královský souhlas (placetum regium), jenž podmiňoval vydávání papežských bul souhlasem císaře. Cílem bylo izolovat církev v českých zemích od Vatikánu. Habsburkové se snažili podřídit církev svému majestátu a učinit z ní nástroj monarchie. V roce 1723 Karel V. zakázal církvi nabývat nemovitostí. Císařovna Marie Terezie upevnila státní dohled nad církví zejména v záležitostech diecézního a řádového majetku a na zádušní jmění uvalila povinnou kontribuci. Její syn Josef II. pak dohled dál zpříšňoval. S odkazem na způsob historického nabývání majetku církve, se v josefínské době vykládalo, že tento majetek nikdy nepřestal býti ve vlastnictví státu a církvi byl jen propůjčen k užívání, církvi tak zůstalo jen právo s tímto majetkem hospodařit, a to tak, jak si panovník přál. Nové placetum regium (1781) téměř dokonale odřízlo papežský stolec od církve v habsburské monarchii (Kalný, 1995).

V roce 1773 byl papežem zrušen jezuitský řád (Kouba, 2012) a jeho majetek v Rakousku byl zestátněn. Vzhledem k tomu, že se tehdejší jezuité velmi angažovali ve vzdělávání, vyžádalo si toto zrušení pozdější tereziánskou školskou reformu (Kubačák, 2016). Roku 1781 Josef II. zrušil všechny kláštery, jejichž hlavní činností nebylo vzdělání, věda, lékařství nebo charita. Celkem tak skočila více než polovina (71) českých klášterů (Kalný, 1995). Rozprodávaly se klášterní statky, do starých budov se stěhovali vojáci, kteří si zde budovali kasárna, jiné kláštery byly přeměněny na nemocnice a továrny. Docházelo k ničení památek a rozkrádání mobiliáře (Kubačák, 2016).

Majetek získaný zestátněním klášterů byl převeden na nově vytvořený speciální Náboženský fond (Kalný, 1995). Z něj byli placeni duchovní, a také se financovala výstavba nových kostelů a far, jelikož vzhledem k množství obyvatel bylo jejich množství stále nedostatečné (byly farnosti, kterým do působnosti spadalo i přes 5 tisíc obyvatel). Nové fary měly vzniknout v každé obci, která měla více jak 700 obyvatel a byla vzdálena od farního kostela více jak hodinu pěšky (Bůžek a kol., 2010). Celkem tak bylo v té době nově zřízeno 250 farností (Kalný, 1995). Další se nestíhaly stavět a nakonec vznikaly i v průběhu 19. a na začátku 20. století (Bůžek a kol., 2010).

3.1.5 „Dlouhé“ 19. století

Za „dlouhé“ 19. století historici označují dobu od Velké francouzské revoluce do první světové války. Během ní se výrazně změnila také role církve v Evropě, a především v Čechách (Kouba, V., osobní korespondence, 9.12.2019).

Na počátku 19. století dále pokračovalo omezování církevního majetku. V roce 1809 potřeboval císař František II. získat finanční prostředky pro válku s Francií a církev byla nucena odevzdat veškeré zlato a stříbro z kostelů (často ve formě vzácných monstrancí, kalichů a dalších památek) (Kalný, 1995).

Ve 20. a 30. letech 19. století došlo, zejména politikou císařského kancléře Metternicha, ke značnému uvolnění josefínského přístupu k církvi. V roce 1819 dokonce František II. odjel do Říma, kde se setkal s papežem (Kubačák, 2016).

V r. 1848 se prohnala Evropou vlna revolucí, která zasáhla i země monarchie. Jedním z důsledků revoluce bylo i další uvolnění absolutistického tlaku na církev. Roku 1855 císař uzavřel s Vatikánem konkordát, jenž církvi garantoval právo svobodně nabývat movitý a nemovitý majetek a potvrzoval církev jako vlastníka náboženských fondů založených Marií Terezií a Josefem II. Konkordát však nevydržel v platnosti příliš dlouho, neboť byl roku 1870 císařskou stranou vypovězen (Kubačák, 2016).

O čtyři roky později vyšel důležitý zákon č. 50/1874 ř.z. (říšského zákoníku) o vnějších poměrech římskokatolické církve (Kubačák, 2016). Církev nabyla právo zakládat nadace, vymanila se z hospodářského státního dohledu a klér přestal být vnímán jako státní úřednictvo. Stát si však ponechal právo jmenovat nové biskupy (Kalný, 1995).

Vzhledem k zániku patronátních vztahů se církvi opět zhoršila ekonomická situace a její finanční prostředky nedosahovaly potřebné výše pro vyplácení kněží, církev musela být dotována ze státní pokladny. Tento nedostatek byl kompenzován tzv. kostelní konkurencí. Jednalo se o přírážku k obecní dani uvalenou na veškeré osoby (i právnické) jednotlivých farností, hlásících se k určitému náboženství. Z této daně se pak financovala i oprava a výstavba nových kostelů a zejména plat farních zaměstnanců (Kalný, 1995). Zákon č. 50/1874 nakonec na českém území platil až do roku 1949 (Kubačák, 2016).

V roce 1874 vyšel zákon č. 51/1874 ř.z. o příspěvcích k náboženskému fondu, který uvalil zvláštní daň na faráře a jiné duchovní (i kláštery). Ti byli povinni odvádět část příjmů do zemských náboženských fondů. Důvodem byly různé hospodářské poměry mezi farnostmi i mezi kláštery. V rámci solidarity se tak vybrané peníze přerozdělovaly směrem k těm chudším (Kubačák, 2016).

V průběhu 19. století došlo ke zrovnoprávnění obyvatel podle náboženství, svoboda náboženství se stala zaručenou svobodou. V procesu národního sebeuvědomění a následného procesu politické emancipace, vedoucímu až ke vzniku Československa, bylo Rakousko spojováno s římskokatolickou církví. To po roce 1918 vedlo ke vzniku Církve československé (dnes CČSH) a přestupovému hnutí k dalším církvím, především ČCE. Převážná většina obyvatel Čech a Moravy však zůstávala římskými katolíky (v českém Slezsku žili tradičně také příslušníci evangelických církví) (Kouba, V., osobní korespondence, 9.12.2019).

3.1.6 Období první republiky (1918–1938)

Zákonem č. 11/1918 Sb. O zřízení samostatného státu československého vešlo v život samostatné Československo. Jeho Čl. 2 mu dal charakter recepčního zákona, když nadále

potvrdil platnost veškerých zemských a říšských zákonů a nařízení a tím tedy de facto i dřívější právní úpravu vlastnictví majetků církví z r. 1874.

Již v roce 1919 však byla provedena pozemková reforma. Ta měla za cíl odejmout půdu zejména šlechtě a rozdělit ji mezi československý lid. V praxi zákon nařizoval odejmutí zemědělské půdy nad 150 ha (nebo celkovou nad 250 ha) (Kubačák, 2016). Byť zákon primárně cílil na šlechtické majetky (dotýkal se zejména rodů Schwarzenbergů – 248 tis. ha, a Liechtensteinů – 173 tis. ha (Kuklík a kol. 2011) neminul ani katolickou církev. Ta na začátku 20. století vlastnila na českém území cca 380 tisíc hektarů. Výsledné provedení zákona nakonec nepočítalo s celou sumou církevní půdy, nicméně přistoupilo k jednotlivým správním jednotkám jako ke zvláštním subjektům. Ve výsledku se tak reforma vůbec nedotkla far (Kárník, 2003), jejichž pozemková výměra byla příliš malá, a církev nakonec přišla jen o 16 % svých pozemků (Kalný, 1995). Důležité a zajímavé je, že stát tímto zákonem de facto uznal vlastnické právo církve na tyto majetky. Za ty, které církvi odejmul, vyplatil finanční náhradu (oproti dalším záborům v období komunismu) (Kubačák, 2016).

Dne 9. dubna 1934 uzavřel československý stát s Vratislavským arcibiskupstvím smlouvu o provedení pozemkové reformy na církevní půdě. Dohoda byla nakonec provedena jen částečně a po válce v roce 1947 došlo k její revizi, která původní verzi v jejích částech již vůbec nebrala v úvahu (Kalný, 1995). Stále platil zákon č. 50/1874, kostelní konkurence však měla však i nezamýšlené dopady. Vzhledem k tomu, že byly fary do jisté míry hospodářsky závislé na příjmech a množství svých farníků, došlo ke stavu, kdy některé farnosti byly výrazně bohatší než jiné (například pražské farnosti). To bylo v roce 1926 řešeno státním zásahem skrze tzv. kongruový zákon (zák. č. 122/1926 Sb. o úpravě platů duchovenstva církví a náboženských společností státem uznaných případně recipovaných). Ten přiřknul státní příspěvek chudé části kněží, aby se tak vyrovnali sociální rozdíly mezi nimi (Kalný, 1995).

3.1.7 Období Protektorátu

Církevní majetky z odtrženého pohraničí byly po vzniku Protektorátu Čechy a Morava zkonfiskovány a přepsány na Velkoněmeckou říši. K narovnání formálně došlo až Dekretem prezidenta republiky č. 5/1945 Sb. O vrácení majetku. V praxi se však navrácení protahovalo a vzhledem ke komunistické revoluci v únoru 1948 k němu nikdy nakonec nedošlo (Kalný, 1995).

Prezidentské poválečné dekrety měly i negativní dopady na církevní majetek, kdy například docházelo k zabírání církevního majetku v bývalých Sudetech, aniž by se ověřilo, zda dané majetky opravdu dekretům podléhají (např. klášter Osek) (Kubačák, 2016).

3.1.8 Poválečné období a komunismus

Vzhledem k umístění Československé republiky v poválečných mapách do sféry vlivu SSSR, byly již první roky po válce poznamenány nastupujícím socialismem. Už několik měsíců před únorovým převratem r. 1948, přijalo Ústavodárné Národní shromáždění zákon č. 142/1947 Sb. o revizi první pozemkové reformy (tzn. reformy z První republiky) (Kalný, 1995). Ten

upravoval původní pozemkovou reformu z roku 1919, která stanovovala nejvyšší plochu ve vlastnictví na 150 ha zemědělské půdy a 250 ha půdy veškeré. Nová úprava původní výměry dále drasticky snížila, a to na 50 ha veškeré půdy (Kubačák, 2016). Kalný (1995) uvádí, že výměra církevních pozemků přihlášených k oné revizi byla 177 673 hektarů a po skončení provedení zákona mělo církvi zůstat pouze 5 203 hektarů.

Po převratu roku 1948 však stát vydal zákon č.46/1948 Sb. o nové pozemkové reformě, který původní zákon č. 142/1947 ještě zpříšňoval. Církev a náboženské společnosti tak přišly o veškerou zemědělskou a lesní půdu a zůstaly jí pouze kostely, fary a farní zahrady do výměry jeden nebo dva hektary. Oba výše uvedené zákony přislíbily církvi finanční kompenzaci za ztrátu majetku, k té však nikdy nedošlo (Kalný, 1995).

Vzhledem k tomu, že tímto krokem přišla církev o možnost samostatně hospodařit, přišel o rok později další zákon – č. 218/1949 Sb. o hospodářském zabezpečení církví a náboženských společností státem. Za státní dotace, ze kterých se hradily církevní výlohy na zabezpečení duchovních, sociální dávky a jiné náklady, si stát vynutil dohled nad zbylým církevním majetkem a výhradní udělování souhlasu duchovním k výkonu funkce (Kalný, 1995).

Pro vývoj majetku církve jsou pak důležité zejména paragrafy 10, 11 a 14 tohoto zákona. Paragraf 10 dával za povinnost církevním zástupcům pořídit soupis veškerého movitého i nemovitého majetku a majetkových práv církve. Zároveň podřizoval další hospodaření církve státnímu dozoru (Úřadu pro věci církevní) a zakazoval zcizovat či zastavovat církevní majetek bez souhlasu státní správy. Paragrafem 11 pak zanikly různé závazky třetích osob vůči církvi: *„Veškerý soukromý a veřejný patronát nad kostely, obrocími a jinými církevními ústavami přechází na stát“* a *„Veškeré závazky přispívat na účely církví a náboženských společností, jejich složek, komunit, ústavů, nadací, kostelů, obrocí a fondů, opírající se o patronát nebo o jiné právní důvody nebo dlouhodobé zvyklosti, zanikají s výjimkou závazků členů církví a náboženských společností, vyplývajících ze zřízení státem schválených.“* (Zákon č. 218/1949).

Paragraf 14 pak zrušil všechny do té doby platné předpisy upravující právní poměry církví, včetně zákona č 50/1874 ř.z. (Kubačák, 2016).

Osud klášterů se pak naplnil v následujícím roce. Kláštery spravovala Náboženská matice, která byla pod kontrolou Státního úřadu pro věci církevní (Vyhláška Státního úřadu pro věci církevní č. 352/1950 U.I.), a ta je většinou darovala rozličným socialistickým organizacím. Dělo se tak bez odporu řádů, jelikož všech 12 200 řeholníků a řeholnic bylo v roce 1950 internováno (Kalný, 1995).

Spolu s protestantskou sportovní organizací YMCA byl již od roku 1948 pronásledován také katolický Orel. Státní složky internovaly její přední funkcionáře a zabavily majetek.

Nařízení vlády č.55/1954 Sb., o ochráněné oblasti Pražského hradu, prohlásilo Pražský hrad, jakožto sídlo prezidenta a významnou historickou památku, za majetek „všeho

československého lidu“. Vzhledem k tomu, z něj a jeho okolí vytvořila chráněnou oblast pod správou Kanceláře prezidenta republiky. Do této oblasti spadala i katedrála sv. Víta a byla tímto nařízením de facto znárodněna (Kubačák, 2016).

O pět let později vyšlo jiné vládní nařízení (č.55/1954 Sb., o opatřeních týkajících se některých věcí užívaných organizacemi socialistického sektoru), které dávalo socialistickým organizacím, které užívaly soukromý majetek (často církevní), převést rozhodnutím okresního národního výboru tento majetek do svého vlastnictví. V letech 1959–1962 tak církev přišla o další movité i nemovité majetky, a to opět bez náležité kompenzace (Kubačák, 2016).

3.1.9 Porevoluční období (1989–1992)

Po pádu komunistického režimu se hledalo, jak začlenit církev do nového demokratického uspořádání. Bylo třeba se vypořádat s majetkovými křivdami komunismu a provést majetkové vyrovnání mezi státem a církvemi. Toto úsilí vyústilo v zákon č. 298/1990 Sb. O úpravě některých majetkových vztahů řeholních řádů a kongregací. Řádům se tímto zákonem vrátilo 57 klášterů. Záhy vyšlo najevo, že tato hrstka objektů nestačí na hospodářské zabezpečení církve, proto další rok vyšel nový zákon č. 338/1991 Sb. doplňující zákon č. 298/1991 Sb., který navracel dalších 113 objektů. K jiným navrácením majetku v období Federativní republiky již nedošlo, byť pokus existoval. Byl však zamítnut levicovou částí parlamentu s podporou Mečiarova Hnutí za demokratické Slovensko (Kalný, 1995). Kubačák (2016) k tomuto cituje prof. J. Rychlíka, který jako zásadní uvádí problém obecného znění připravovaného zákona, který měl navracet majetek všem církvím. Zákon se tak měl dotknout i majetků původně kalvínské církve na Slovensku, kde byl zabaven již záhy po roce 1945, jakožto majetek maďarský. Další úprava zákona se tedy vztahovala již pouze na majetek katolické církve, s čímž měla slovenská část federativního parlamentu opět problém, jelikož část jeho osazenstva byla buď evangelická, nebo se jednalo o maďarské poslance, kteří s tímto řešením nesouhlasili.

3.1.10 Období České republiky v letech 1993–2006

Následující období se neslo v duchu pokusů o oboustranně schůdné vyrovnání, které však vesměs ztroskotaly. Od roku 1996 se na základě usnesení vlády č. 489 začalo církvím vracet zhruba 1890 položek movitého majetku. Dalším posuzováním však řada z nich neprošla a v konečném důsledku se vracelo pouze 96 položek, z toho 22 budov. Od roku 1998 tak bylo zřejmé, že dosavadní navrácení majetku není dle církví uspokojivé. Další překážkou byla ztráta politické vůle zabývat se vracením církevního majetku. Miloš Zeman poté, co jeho ČSSD vyhrála volby a než byl jmenován premiérem, prohlásil, že jeho vláda nebude v započatých církevních restitucích pokračovat (vyjma židovského arizovaného majetku). Tím jen reflektoval postoj širší české společnosti té doby. V následujících letech byla touto palčivou otázkou pověřena řada komisí, jejichž návrhy se však nesetkaly se souhlasným přijetím církví, či byly přímo technicky neproveditelné (Kubačák, 2016).

3.1.11 Období od roku 2007 dosud

Ke změně postoje státu došlo po roce 2007 s pravicovější vládou Mirka Topolánka (ODS). Tehdejší vláda složená zejména z vítězné ODS a dále KDU-ČSL a Strany zelených si dala vyřešení církevních restitucí jako jeden z důležitých cílů. Jí pověřená vládní komise zpracovala návrh, se kterým církevní strana souhlasila. Dle tohoto návrhu měl stát církvím vrátit asi jednu třetinu ztraceného majetku a za zbytek vyplácet finanční náhradu 83 miliard po dobu 60 let (i s úroky by tedy stát zaplatil církvím 270 miliard korun) a po prvních 20 letech by přestal finančně církve podporovat. Tento návrh však neprošel sněmovním hlasováním a vrátil komisi k novým jednáním s církvemi. Zanedlouho poté však byla vládě vyslovena nedůvěra (Kubačák, 2016).

Nová úřednická vláda Jana Fišera (2009–2010) se problematikou církevních restitucí nezabývala (Kubačák, 2016).

Další vláda složená z ODS, TOP 09 a VV se již zanedlouho po nových volbách shodla, že je třeba celý problém s církevními restitucemi vyřešit co nejdříve. V březnu 2011 tak došlo k novým jednáním mezi státem a církvemi. Nová vládní komise se rozhodla stavět na předešlém, neúspěšném návrhu z roku 2008 s tím, že dojde k úpravám těch položek návrhu, které byly předmětem největších rozepří. Největší úpravy vedly ke snížení finančních kompenzací za současného rozšíření naturální restituce. Nová verze byla v témže roce opět ze strany církví odsouhlasena (Kubačák, 2016).

V listopadu 2012 parlament ČR schválil zákon č. 428/2012 Sb., majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi a o změně některých zákonů. Stalo se tak po složitých peripetiích včetně obstrukcí na půdě parlamentu, vrácení zákona Senátem i výhradách některých koaličních poslanců (Kubačák, 2016).

Česká republika církvím a náboženským společnostem postupně vrací majetek, který sloužil k duchovním, pastoračním, charitativním, zdravotnickým, vzdělávacím nebo administrativním účelům a zemědělské nemovitosti (zejména lesy) v hodnotě zhruba 75 mld. Kč. Dále se zavázala vyplácet finanční náhradu v hodnotě 59 mld. Kč (z toho římskokatolické církvi 47,2 mld. Kč) v průběhu 30 let s tím, že výše zbylé finanční náhrady se každoročně upravuje o inflaci (a není nijak jinak úročena). Po 17 let bude dále ČR vyplácet církvím každoročně se snižující příspěvek na podporu činnosti (zákon č. 428/2012 Sb.).

Je třeba říci, že nedochází k úplnému vyrovnání křivd, ke kterým na církvi došlo. Restituované nemovitosti jsou pouze ty, které byly/jsou ve vlastnictví státu, Pozemkového fondu České republiky, Lesů České republiky, s. p. a státních příspěvkových organizací, státních fondů, státních podniků a jiných státních organizací. Nerestituuje se tedy např. majetek ve vlastnictví obcí. Dle §8 zákona jsou také z restitucí vyjmuty majetky nacházející se na území vojenských újezdů, národních parků a národních přírodních rezervací, zastavěný pozemek, který byl zastavěn poté, co byl církvi odejmut, a tyto vystavěné budovy jsou používány (zákon č. 428/2012 Sb.).

Předmětem vášnivých diskuzí se také stal majetek církví na Pražském hradě, zejména Katedrála sv. Víta, Václava a Vojtěcha. Tyto majetky byly nakonec z restitucí §18 vyjmuty a zůstaly v rukou státu (zák. č. 428/2012).

Také výše zbylých finančních náhrad nemusí být vnímána jako zcela spravedlivá. V listopadu 2007 zpracovala Národohospodářská fakulta VŠE v Praze pro parlamentní komisi k řešení majetkových otázek mezi státem a církvemi posudek, dle něž církev vlivem vyvlastnění svého majetku státem přišla mezi lety 1948 až 2007 o ušlé zisky v hodnotě 168,6 mld. Kč (v cenách roku 2007) (VŠE, 2007).

Důkazem, že téma církevních restitucí stále neutichá, je v prosinci 2017 předložený poslancem Grospičem (KSČM) návrh novely zákona o majetkovém vyrovnání s církvemi, která měnila původní vynětí odškodnění z daňového břemene. Církev tak nově měla z restituovaného majetku platit daň z příjmu. Dlouho diskutovaná novela následně prošla celým legislativním procesem a 16.5.2019 byla zveřejněna ve Sbírce zákonů pod číslem 125/2019 Sb. (Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky, 2019). Ještě týž rok v říjnu však byla Ústavním soudem ČR zrušena. Část odůvodnění nálezu ÚS říká, že novela „*míří proti základním principům demokratického právního státu. Zákonodárce tím porušil principy právní jistoty, důvěry v právo a jeho předvídatelnost a ochrany nabytých práv jakožto stěžejní principy demokratické společnosti*“ (Ústavní soud ČR, 2019).

I přes toto malé vítězství církví (i základních principů právního státu) je však třeba si uvědomit, že úplné zahlazení křivd je zejména z politického hlediska nereálné a i dojít této dohodě trvalo přes 20 let, což nejdéle v Evropě (Hamplová, 2012).

Církev samy dohodu vítají, protože díky ní získávají alespoň nějaké odškodnění a hlavně svobodu a hospodářskou nezávislost. Z jejich pohledu tak jde o přijatelný kompromis (Kubačák, 2016).

3.2 Sociální faktory

Česká společnost prošla během 20. století výraznou ateizací, která znatelně ovlivňuje její charakter. Pokles vlivu církví vedl k jejich úpadku jak na venkově, tak i ve městech a má z velké části na svědomí dnešní stav far, které nemohou sloužit svému původnímu účelu.

3.2.1 Počátky české sekularizace – 19. století a první polovina 20. století

Na začátku 19. století byla drtivá většina obyvatel Čech a Moravy římskými katolíky. Dle Nešpora (2010) však následující události včetně josefinských reforem, Velké francouzské revoluce, napoleonských válek a rozpadu Svaté říše římské českou do té doby neochvějnou víru značně nahlodalo. Zejména josefínské reformy stavějící další křesťanské konfese na roveň katolické, rozdrobily do té doby náboženské jistoty obyvatel.

Vztah Čechů k církvím podle Nešpora (2010) proměnilo především období národního obrození. Vzhledem k velkému vlivu absolutistického státu na církev vnímala společnost značnou část katolického kléru pro-říšsky. Vedle toho dával národovecký duch předních českých osobností důraz na husitství jakožto vlastenecký prvek. Oceňovala se Jednota bratrská, kriticky se společnost stavěla k baroknímu katolicismu. Zajímavostí je, že se k této kritice přidávala i řada katolických duchovních a jiná inteligence. Vyzdvihováním prvků odkazu české reformace pak mnohdy mátlí laickou katolickou veřejnost (Nešpor, 2010).

Když se v roce 1848 v Evropě vzdmula vlna revolucí, přineslo to také zrušení cenzury, což dalo průchod silné proti-římské kritice. Byť byla revoluce následně potlačena a v Rakousko-Uhersku byl nastolen bachovský neoabsolutismus, jenž formálně vracel vše do starých kolejí, nálada obyvatelstva a její pohled na římsko-katolickou církev to nezměnilo. Polevené církevní cítění zdá se vyplnilo do jisté míry cítění vlastenecké (později kult tatíčka Masaryka) a zároveň právě vlastenecky se cítící širokou veřejností byla církev vnímána jako protičeská (Nešpor, 2010).

Dále docházelo k větší podpoře již zmiňované husitské tradice, jenž mohla být navenek viděna i ve stavbě pomníků (Husův pomník na Staroměstském náměstí z r. 1903, pojmenování ulic – Husitská, Husinecká, památník Jana Žižky v Hořicích z r. 1873 a celé řadě dalších). Nešpor (2010) připomíná, že T.G.Masaryk prohlašoval, že národní obrození „*přirozeně navazovalo k reformaci české, k tradicím bratrským a husitským*“ (Masaryk, 1969). Dále upozorňuje na jistý rozkol, kdy velká část společnosti byla sice formálně římskými katolíky, ovšem ve společnosti panovala antiklerikální nálada. Přidává zajímavost, že Němci žijící v Čechách, dokonce přišli s označením *böhmisch katholisch*, jenž měl pejorativní konotaci. Důkazem tohoto stavu může být zvýšená rozvodovost, počet pohřbu žehem či potratů u navenek věřícího obyvatelstva (Nešpor, 2010).

Ze zkoumání Zdeňka R. Nešpora (2010) tedy vyplývá, že česká cesta k sekularismu započala dávno před nástupem komunismu k moci a jeho centrálně řízenou destrukcí církve.

3.2.2 Perzekuce katolické církve během II. světové války

V souvislosti s událostmi druhé světové války se pohled širší společnosti na církev proměnil k lepšímu.

Nacismus měl ke katolické církvi či křesťanství jako takovému zvláštní vztah. Když Franz Hürth v roce 1934, z pověření papežem, vypracoval analýzu nacistické ideologie (Godman, 2004), došel k absolutní neslučitelnosti s křesťanstvím, kdy si nacismus podroboval soukromí a osobní cítění člověka, do popředí dával pozemský život a utlačoval rozum a duchovno. Nebylo v něm místo pro tradiční křesťanské hodnoty jako pokora, mírnost, tolerance a soucit (Vodičková, 2009). Říše přesto vystupovala vůči křesťanství velmi opatrně, protože si její představitelé byli vědomi jejího vlivu na většinu společnosti (Horn, 2017). Zásadní neslučitelnost idejí se však záhy projevila.

Již před mnichovskou dohodou vyčínil Papež Pius XI. Mussolinimu, chystajícího se k odjezdu a po podepsání diktátu skrze britského velvyslance u papežského stolce kritizoval i Chamberlaina a Polsko za jejich postoj. Na našem území se našla celá řada duchovních, kteří vystoupili proti okupaci. Arcibiskup pražský a primas český, kardinál Karel Kašpar reagoval ostrým tónem a deklaroval, že katolická církev rezolutně zastává protiokupační postoj. Dne 2. října 1938 vyšel pastýřský list, v němž biskupové mimo jiné Hitlera přirovnávají k Diokleciánovi (římský císař na přelomu 3. a 4. stol. známý pro nejkrvavější pronásledování křesťanů), vyzývají k vlastenectví a připomínají hlavní výzvu Svatého Otce k modlitbám jakožto neozbrojené velmoci a neúčinnější zbraní. V průběhu dalších let, k velké nelibosti německých úřadů, využívala řada duchovních sváteční shromáždění k vlasteneckým projevům (Kolouch, 2013).

Nacistická represe se dotýkala životů konkrétních katolických kněží a řeholníků. Celkem jich bylo za dobu Protektorátu bylo posláno do koncentračních táborů skoro 500 (včetně pozdějšího arcibiskupa kardinála Berana, který byl internován v Dachau), 110 sudetoněmeckých duchovních, kteří před válkou podléhali správě pražské arcidiecéze, bylo popraveno a 23 bylo utýráno v nacistických věznicích (Kolouch, 2013).

3.2.3 Státem řízená sekularizace v období komunismu

Druhá polovina 20. století opět zahájila proces postupné sekularizace obyvatelstva. Dělo se tak ve většině Evropy nezávisle na politickém uspořádání či převažujícím náboženství. Sekularizace probíhá v protestantském Nizozemí, katolickém Španělsku a poslední dobou i v Irsku. Nešpor (2010) odkazuje na dobové pozorovatele, dle nichž leží příčina v postupném stěhování obyvatel do měst, což mělo za následek rozklad menších společenství. Došlo tak k zprůtrhání vazeb na tradiční způsob života, včetně účasti na bohoslužbách a ctění církevních svátků.

Nešpor (2010) ke ztrátě věřících dále podotýká, že stejnému úbytku stoupenců jsou vystaveny i politické strany, odbory, dobrovolná a zájmová sdružení. Zdá se, že vznikají nové formy seberealizace jednotlivců v rámci společnosti. Spiritualita lidí pomalu přestává být spojena s církví a realizuje se v obecném konání dobra, ekologii, humanitarismu, mezilidských vztazích apod.

Postoj obyvatel na našem území je ve druhé polovině 20. století také zákonitě poznamenán působením komunistické strany. Dle marxistické ideologie bylo náboženství „opium lidstva“ a předpokládal se jeho postupný zánik. Strana náboženské organizace ve státě zpočátku trpěla, či proti nim veřejně brojila jen v tisku. Zanedlouho však bylo třeba sekularizaci urychlit a tak se přešlo k přímočařejším činům antiklerikalismu 50. let (Nešpor, 2010).

K jistému uvolnění došlo v období okolo Pražského jara, kdy byly církevní názory veřejně prezentovány v rámci veřejného dialogu. Normalizační proces po roce 1968 však vrátil celou věc do kolejí druhé poloviny 50. let. Následující dlouhodobé úsilí komunistické strany o sekularizaci společnosti skrze ostrakizaci věřících slavilo úspěch a stát mohl oprávněně považovat církevní problém za vyřešený (Nešpor, 2010).

Religiozita má dle Nešpora (2010) dvě dimenze. První je jakási vnitřní víra každého jednotlivého věřícího člověka a druhá dimenze je sociální. Před obdobím komunismu hrála tato sociální dimenze velký vliv. „*Do kostela se chodilo, protože do kostela chodili všichni*“ (Nešpor, 2010). Právě tuto dimenzi se však podařilo komunistickému režimu rozbít důsledným potlačením náboženských projevů ve veřejném prostoru.

3.2.4 Polistopadový vývoj Československa a České republiky

Po listopadu 1989 převládal názor, že po pádu antireligiozního komunistického režimu dojde k oživení náboženské víry obyvatel a křesťanské církve zažijí příliv věřících ve velkém, nepochybně dále podporovaný zrušenou cenzurou a uvolněnou zahraniční religiozní literaturou, o kterou veřejnost projevila veliký zájem. Důležitý byl také protirežimní postoj představitelů církve (ať československých či papeže Jana Pavla II.), který si získal sympatie veřejnosti. Celostátní sčítání lidu provedené v roce 1991 také přineslo závěry, ze kterých se dalo usuzovat, že destrukce křesťanství za dobu komunistického režimu nebyla tak závažná (Nešpor, 2010).

Již následující sčítání lidu z roku 2001 však přineslo velké vystřízlivění, jelikož byl zřejmý další velký propad počtu obyvatel hlásících se k církvi římskokatolické i jiným církvím. Počet lidí bez vyznání vzrostl celkem o polovinu (z 39,9 % na 59 %) a římskokatolická církev přišla o celou třetinu svých věřících (z 39,0 % na 26,8 %).

Tab. 1 – Deklarované vyznání podle sčítání lidu 1991 a 2001 v procentech

<i>deklarované vyznání</i>	<i>sčítání lidu 1991</i>	<i>sčítání lidu 2001</i>
bez vyznání	39,9	59,0
římskokatolické	39,0	26,8
českobratrské evangelické	2,0	1,1
československé husitské	1,7	1,0
ostatní křesťanské	1,0	0,8
mimokřesťanské	0,2	2,5
neví, neodpověděli	16,2	8,8

(Nešpor, 2010)

Z pohledu politologa vysvětloval tento fenomén Petr Fiala (2007). Podle něj po revoluci došlo k formálnímu obnovení církevních struktur – obnovily se administrativní aparáty, byly opět obsazeny biskupské stolce a došlo také k obnově řádů a kongregací. Církev nedostala zpět pouze část ztraceného majetku, ale v nově se formující demokratické společnosti také prostor a celou řadu nástrojů pro svůj rozvoj a působení. V českém katolickém prostředí tak začal převládat názor, že stačí navázat na předkomunistický stav. To ovšem neodpovídalo skutečnosti, jelikož se mezitím změnilo společenské klima a do jisté míry i sama církev. Přeceňovala se role církve ve společnosti a neodhadl se rozsah proticírkevního postoje napříč společností. Za stěžejní Fiala pokládal nešťastný postup církví a náboženských společností v otázce církevních restitucí, který jak je z morálního hlediska v zásadě jednoduchý a jasný, z politického hlediska je však – vzhledem k postoji společnosti – přinejmenším problematický. Přístup církví, která se snažily získat zpět odcizené majetky vedl následně v médiích k vykreslení „mocensky hamižných institucí“ a tím je morálně diskreditoval. Fiala připomíná

slova tehdejšího provinciála dominikánů a dnešního primase českého Dominika Duky, že usilování o navrácení majetku je sice spravedlivé, ovšem již ne vhodné a přínosné. Církve se tedy nechaly vtáhnout do vleklých (vzhledem k nedostatku politické vůle a značné složitosti problematiky) politických bojů, které ji v očích občanů postupně dehonestovaly. Jak by ovšem měly být vyřešeny majetkové vztahy mezi státem a církvemi, to Fiala ve své knize, vydané v době, kdy stát stále církve plně financoval a nebyl schopný tuto pro obě strany nevýhodnou situaci ukončit, čtenáři neprozrazuje.

Fiala (2007) také kritizuje i jiné pokusy církví vstupovat do politické debaty, kdy za nejvýraznější považuje rok 1997 a výzvu tehdejšího kardinála Miloslava Vlků k demisi vlády Václava Klause. Tehdejší představitel církve nezhodnotil možné dopady vzhledem k tomu, že Klausova ODS byla v té době nejsilnější pravicovou stranou s volebními preferencemi okolo 30 %, jíž volila i celá řada katolíků. Tímto přešlapem si církev vysloužila jen další a silnější antipatie. Fiala pro ilustraci uvádí závěry řady společenských průzkumů 90. let, dle kterých si jen 10 % obyvatel myslelo, že by církev měla ovlivňovat politické dění.

Pokud chceme zkoumat dnešní postoj veřejnosti, tak novější data ohledně náboženství v České republice můžeme najít v průzkumu ISSP 2008 (ISSP – *International Social Survey Programme*). Jedná se o mezinárodní výzkumné šetření, jenž se snaží o spolupráci napříč vybranými zeměmi v průzkumech na různé otázky související se sociálními vědami. Průzkumy jsou každoroční s tím, že pokaždé se zabývají jedním konkrétním tématem. Může jít o průzkumy v otázce životního prostředí, zdraví a zdravotnictví, občanství, práce apod. V letech 1991, 1998 a 2008 bylo tématem náboženství (tématem modulu za rok 2018 bylo opět náboženství, bohužel tento průzkum stále není vyhodnocený) (ISSP, 2019). Občané České republiky z nich byli dotazováni ve dvou posledních a některé závěry tak jsou relevantní i pro tuto práci.

Dle výstupu z toho průzkumu jsou občané České republiky nejméně nábožensky založení ze všech 40 zkoumaných zemí. Celkem 56,1 % z dotazovaných u nás uvedlo, že nejsou náboženského vyznání, ani nejsou jinak duchovně založení. To je 2,5x více než průměr průzkumu a o 8 p. b. více než byl 2. stát v pořadí – Německo. (Celá přehledová tabulka je přílohou této práce jako příloha 1: Přehled stupně ateizace zemí zahrnutých do šetření ISSP 2008).

Pro tuto práci je v rámci této kapitoly důležitá následující tabulka (Tab. 2 – Vývoj návštěvnosti bohoslužeb v letech 1998 a 2008), mapující návštěvnost bohoslužeb a tedy nepřímou i otázku sídelních a nesídelních far. Čím vyšší je návštěvnost, tím spíše má kostel přidruženou sídelní faru. S úbytkem návštěvníků klesá potřeba sídelní fary, ta se mění na nesídelní a je třeba jí tak najít jinou funkci.

Tab. 2 – Vývoj návštěvnosti bohoslužeb v letech 1998 a 2008

		Nikdy (%)	Alespoň 1x do měsíce (%)	Změna za 10 let	
				Nikdy (%)	Alespoň 1x do měsíce (%)
ISSP 1998	ČR	65	5,4		
	Vážený průměr pro Prahu a Středočeský kraj	67,5	5,2		
ISSP 2008	ČR	61,5	7,7	- 3,5 p.b.	+ 2,3 p.b.
	vážený průměr pro Prahu a Středočeský kraj	62,0	5,8	- 5,5 p.b.	+ 0,6 p.b.

Zdroj dat: ISSP (2019)

Nesídelní fary, o kterých pojednává tato práce, se nacházejí na území Prahy, Středočeského kraje či jeho blízkého okolí, proto byly tyto údaje zvlášť dohledány. Celých 62 % obyvatel žijících na tomto území uvedlo, že nikdy nechodí do kostela a pouze 7,7 % naopak chodí minimálně jednou měsíčně. Je zajímavé, že v těchto ukazatelích již Česká republika není na prvních místech mezi zkoumanými zeměmi nadrž, umístila se dokonce až na 13., respektive 11. místě (první je Ruská federace s 94 %, respektive 1,9 %).

Poslední dva sloupce tabulky zkoumají změnu mezi šetřením ISSP 1998 a ISSP 2008. Změna sice vykazuje pozitivní vývoj z pohledu církve, kdy za těchto 10 let dle průzkumu ubylo 5,5 p. b. lidí ve středních Čechách, kteří dle svého vyjádření nikdy nechodí do kostela a naopak přibýlo 0,6 p. b. lidí, kteří kostel navštěvují minimálně jednou měsíčně (celostátně je přírůstek 2,3 p. b.)

3.3 Demografické faktory

Demografie je dalším faktorem ovlivňujícím dnešní stav českých far. S industrializací a urbanizací docházelo k odlivu obyvatelstva z menších obcí, který byl doplňován vysokou porodností. S jejím snížením a celkovým stárnutím populace oslabuje základna farníků, a dnes je tak řada far pro svůj účel nevyužívaná.

Dle Svobodové, Hofmanna a Věžníka (2013) je dnešní územní rozmístění obyvatel v ČR nyní ovlivňováno zejména následujícími demografickými faktory:

- Suburbanizací,
- polohou obcí vůči regionálním centrům osídlení,
- věkovou strukturou obyvatelstva.

3.3.1 Urbanizace a suburbanizace

S přeměnou agrární společnosti na industriální docházelo zároveň k demografickým změnám založeným na migraci obyvatelstva. Lidé se stěhovali z agrárního venkova do měst, která nabízela lepší zázemí a nové pracovní příležitosti. Zároveň se měnil vztah měst a přilehlých

venkovských obcí. Vzhledem k počtu lidí žijících ve městech a nedostatku zemědělské půdy bylo městské obyvatelstvo stále závislejší na produkci venkova.

Po revoluci (1989) se však začíná dostávat do popředí nový fenomén. Lidé z měst se začínají stěhovat do přilehlých aglomerací, které, zejména díky své vzdálenosti do blízkého města a zlepšující se občanské vybavenosti, začaly poskytovat minimálně konkurenční životní podmínky. Pro okolí měst je dnes typické pravidelné dojíždění obyvatel do města za prací, službami i zábavou, čímž roste závislost okolí na blízkém městu jakožto informačním a společenském a lépe vybaveném uzlu. S odlivem obyvatel z center měst do přilehlé aglomerace i vzdálenějších obcí tak dochází k procesu suburbanizace (Svobodová et al., 2013).

Tab. 3 – Počet obcí a podíl městského obyvatelstva

	Rok sčítání				
	trvalý pobyt				obvyklý pobyt 2011
	1970	1980	1991	2001	
Počet obcí	7 511	4 778	5 768	6 258	6 251
z toho se statutem města	402	433	443	525	596
podíl městského obyvatelstva (v %)	58,3	68,8	70,2	70,6	69,9

(Svobodová et al., 2013)

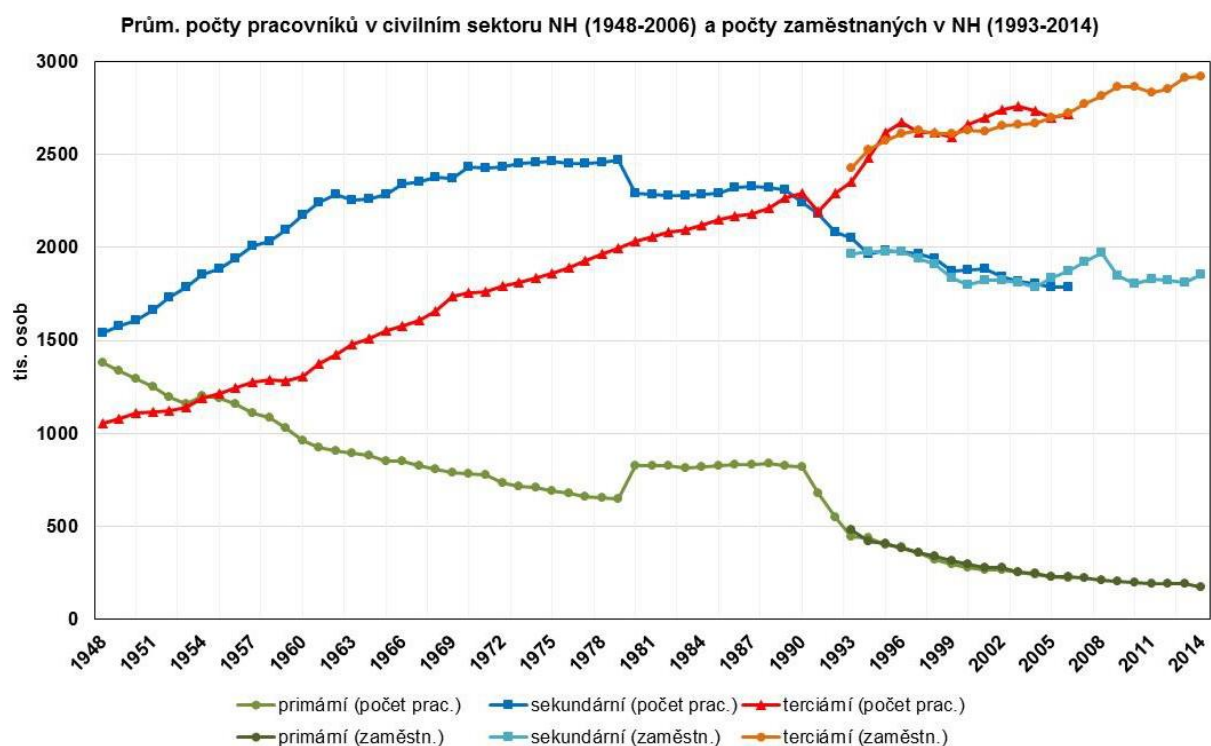
Mezi hlavní příčiny residenční suburbanizace dle Svobodové et al. (2013) patří:

- *touha po vlastním bydlení v kvalitním prostředí (splňující požadavky na zdravé a klidné prostředí se zázemím přírodní zeleně, snaha odpoutat se od přelidněného města zatíženého stresem);*
- *růst životní úrovně některých skupin obyvatelstva a jejich schopnost samostatně řešit bydlení (první vlna suburbanizace – prominenti minulého období, restituenti, noví podnikatelé, specifické profese – právníci, lékaři, vyšší úředníci; druhá vlna suburbanizace – středně příjmové skupiny s využitím hypoték);*
- *růst individuální mobility (prudký nárůst automobilové dopravy dostupné širokým vrstvám společnosti);*
- *neschopnost měst nabídnout dostatečné množství reálných a disponibilních ploch kryjících poptávku po bydlení v různých formách (problémy se zajištěním nezbytných podmiňujících investic, nevyjasněné vlastnické vztahy);*
- *růst ceny pozemků ve městě (spekulace s pozemky ze strany vlastníků, ceny pozemků neodrážejí nezbytné podmínky zainvestování);*
- *nízké ceny pozemků v okolí měst (původní zemědělské plochy s nízkou cenou jsou vlastníky přes územní plán zhodnoceny na plochy stavební s cenou nižší než ve městech);*
- *komplikovaná, zdlouhavá a dražší nová výstavba ve městech;*

- *podstatně jednodušší, kratší a levnější nová výstavba v malých obcích (mnohdy s nedořešenými vazbami infrastruktury a nezbytné občanské vybavenosti, které se projeví až s časovým odstupem), nižší provozní náklady na bydlení v okolních obcích než ve vlastním městě.*

Nárůst suburbanizačních procesů podporuje i měnící se charakter práce. Pakliže se podíváme na vývoj počtu pracovníků v jednotlivých sektorech ekonomiky, vidíme jasný trend spočívající v úbytku pracovníků v primárním sektoru a pokles či v posledních letech stagnaci v sekundárním sektoru ekonomiky. Naopak terciární sektor národního hospodářství (NH) vytrvale již od roku 1948 roste (Mlezivová, 2015).

Obr. 15 – Vývoj počtu pracovníků v jednotlivých sektorech ekonomiky



(Mlezivová, 2015)

S tím, jak dochází k technologickému pokroku, by měl terciární sektor růst i nadále. Ve fyzicky náročnějších odvětvích člověka zastupuje automatizace a robotika, začíná se objevovat autonomní doprava. Zavádění tzv. Průmyslu 4.0 zvyšuje důležitost znalostní a digitální ekonomiky. To vše a nejen to, ve spojení s 3D tiskem a mobilním internetem dále nahrává změně charakteru práce směrem k pohodlnější práci z domova (tzv. home office). Pracovníci tak již dnes často nemusí být každodenně přítomni ve svých kancelářích, ale pracují z pohodlí svého obývacího pokoje či pracovny u sebe doma. V propojeném světě a díky jednoduchému sdílení informací 24 hodin denně je často home office výhodnější než tradiční forma práce v kanceláři. Dochází k úspoře nákladů jak na straně zaměstnance, tak na straně zaměstnavatele, negativní externality v případě dojíždění za prací jsou minimalizovány a pracovníci jsou vystavováni menší míře stresu.

Podíl průmyslu v České republice na HDP v roce 2018 činil 27,1%, což nás řadí v žebříčku neprůmyslovějších zemí Evropy na 2. místo za Irsko (34.1%), průměr EU byl 17,4 % (Eurostat, 2019). ČR by tedy měla mít prostor pro budoucí snižování této hodnoty a přelívání pracujících mezi sektory ekonomiky ve prospěch terciárního sektoru, který není tak svázán s místem bydliště pracovníků.

Trend migrace obyvatel z měst směrem do přilehlých menších obcí je v dnešní době také dán vysokými cenami nemovitostí a nájmu. I o tento fakt se opírají Burcin et al. (2013), když jmenuje speciálně mladé rodiny jakožto významnou skupinu v procesu suburbanizace. Tato skupina vedle toho, že hledá klidnější, čistší a bezpečnější prostředí (kvůli dětem), většinou nemá dostatečné množství finančních prostředků na bydlení v jádrovém městě (zejména v Praze). Proximita okolních obcí s levnějším bydlením jí zároveň dovoluje nezpřetrhat sociální a pracovní vazby, které si ve městě vytvořila. Vysvětlení je zejména v problémovém procesu vydávání stavebních povolení mající za následek velmi nízkou bytovou výstavbu, převis poptávky nad nabídkou, což ústí v rychlý nárůst cen bydlení. Tento jev je nejhorší právě na území hlavního města Prahy.

Vše výše uvedené podporuje trend suburbanizace i do budoucna. Můžeme tedy očekávat postupný návrat obyvatel do menších obcí, a to i řady z těch, ve kterých dnes stojí budovy far, o nichž pojednává tato práce. S tím by měl růst jejich význam, hodnota a tlak na jejich zužitkování.

3.3.2 Poloha obcí a stárnutí populace

Dalším demografickým jevem je úbytek či přírůstek obyvatelstva v závislosti na vzdálenosti obce od regionálních center osídlení (velkých měst). Obce, které se nacházejí od měst dál, obvykle zaznamenávají úbytek obyvatelstva, naopak obce ležící v jejich blízkosti zaznamenávají jeho nárůst (Svobodová et al., 2013).

Jiným faktorem ovlivňujícím počet obyvatel je věková struktura. V oblastech s vysokým procentem obyvatel v produkčním věku můžeme očekávat budoucí snižování počtu s tím, jak budou tyto ročníky vymírat. Naopak oblasti s vysokým počtem dětí a lidí ve středních letech by logicky měly vykazovat přirozený přírůstek počtu obyvatel (Svobodová et al., 2013).

Ouředníček a kol. (2018) zpracovali metodiku sledování urbanizace v České republice. Hodnotou této metodiky, jenž navazuje na starší výzkumy pod hlavičkou Karlovy univerzity, je, že je přizpůsobena specifikám osídlení České republiky. Ouředníček a kol. suburbanizaci definují jako „*přesun obyvatelstva a jeho aktivit z jader metropolitních regionů do jejich zázemí*.“ Změření této metodiky je pak na tzv. rezidenční suburbanizaci, kterou je proces změny trvalého bydliště obyvatel z jádrových měst do suburbií (jádra regionálního osídlení jsou vymezená jako města s více než 10 000 obyvateli, které zároveň leží vně suburbánních zón jiných měst).

Důležitá je definice, kterou Ouředníček a kol. (2018) používají pro suburbanizované obce. Pro ně je určující vysoká intenzita bytové výstavby a zároveň vysoká intenzita migrace obyvatel z jádrového města do obce. Pro označení obce jako suburbia je nutné splnit obě podmínky.

Ouředníček a kol. (2018) pak vyjma samotných jader osídlení vymezují 4 zóny suburbií, a to následovně:

Tab. 4 – Vymezení jednotlivých zón osídlení dle intenzity suburbanizace

Zóna podle intenzity suburbanizace	Minimální intenzita roční bytové výstavby v letech 1997–2008	Minimální objem bytové výstavby v období 1997–2008
1. suburbánní zóna	10 bytů na 1000 obyvatel	34
2. suburbánní zóna	5 bytů na 1000 obyvatel	20
3. suburbánní zóna	-	14
4. suburbánní zóna	-	-

(Ouředníček a kol., 2010)

Dle metodiky, obce, které se historicky nacházely v 1. nebo 2. suburbánní zóně, nemohou být z těchto zón vyřazeny i v případě, kdy již nesplňují podmínku minimální intenzity roční výstavby. Obec ve 2. zóně však může být nově uvedena v 1. zóně, pakliže splňuje dané podmínky. Zmíněná 4. suburbánní zóna je sumou obcí, které se kdysi nacházely ve 3. zóně, ale byly z ní časem vyřazeny z důvodu nesplnění podmínek.

Pakliže užijeme výše uvedenou metodiku dle Ouředníčka a kol. (2018), nemusíme dva výše uvedené faktory (demografický úbytek/přírůstek obyvatelstva v závislosti na vzdálenosti od center osídlení a věková struktura obyvatelstva) posuzovat zvlášť, protože posouzení těchto faktorů je již nepřímě inkorporováno do této metodiky. Suburbia jsou definována vztahem daného místa a jádra osídlení (měst), jehož součástí je i vzdálenost mezi oběma místy. Zároveň je nová bytová výstavba nepřímým ukazatelem bilance obyvatel v obcích.

3.3.3 Suburbanizace obcí, ve kterých jsou sledované fary lokalizovány

Dle posledních zveřejněných dat, o která se tento výzkum opíral² je rozmístění všech 182 nesídelních far, které jsou předmětem této práce, následující:

Přímo do jader osídlení je situováno 13 nesídelních far, z toho 11 do Prahy. Většina se nachází v centru – tři fary jsou na Praze 1, dvě fary na Praze 2 a jedna fara na Žižkově. Zbylé fary se nacházejí na perifernějších částech města, konkrétně na Praze 9 (tři fary) a dále po jedné v Praze-Vinoři a Praze-Jinonicích. Zbylé dvě fary jsou v Kladně a Vlašimi. Jde tedy o místa nejvyšší poptávkou po využití nemovitých prostor. U těchto objektů nebyl problém je pronajmout.

² data z konce roku 2016 jsou dostupná z: <http://www.atlasobyvatelstva.cz/cs/zony-2016>

V 1. suburbanizační zóně se nachází celkem 22 objektů. Jde vždy o jádrovou oblast Prahy. Pokud se tedy do těchto obcí stěhují lidé z Prahy, tedy z místa s nejvyššími nájemnými a cenami bydlení v republice, je možné požadovat relativně vysoké nájemné i zde. Poptávka po bydlení je navíc v těchto obcích relativně vysoká, nabízí se tedy řešení využít tyto objekty zejména pro komerční bydlení.

Do 2. suburbanizační zóny svojí polohou spadá 28 nesídelních far. Průměrná hodnota těchto objektů by tedy měla být nižší než v prvních dvou případech. Vzhledem k tomu, že se do obcí v této zóně stěhují noví lidé a je tu poptávka po novém bydlení, je možné objekty opět využít pro potřeby komerčního bydlení. Lze také využít proximitu těchto míst k jádrům osídlení pro případy zřízení sociálních služeb – mateřských školek, domovů s pečovatelskou službou apod. Je totiž třeba brát v potaz případné dojíždění personálu a zavážení těchto zařízení.

Ve 3. suburbanizační zóně se nachází 30 far. Jde o místa, kde byla zaznamenána bytová výstavba alespoň 14 bytů ročně v letech 1997 až 2008. Velikost poptávky po bydlení je zde oproti předchozím zónám opět nižší, nicméně stále převyšuje nabídku. Nájemné v těchto místech bude také nižší, lze se tedy domnívat, že bude složitější nalézt případné zprostředkovatele komerčního bydlení (např. bytová družstva). Oblasti lze však využít například pro sociální bydlení. Pokud se v těchto oblastech nacházejí dostatečně velké objekty, lze přemýšlet o jejich využití jakožto hospiců, menších sanatorií apod. Pro tyto účely by se však musely fary značně přestavět a modernizovat, aby splňovaly normy na provoz zdravotnických zařízení (např. vystavět výtahy nebo alespoň zajistit „schodolez“ apod.). To může být problematické zejména u památkově chráněných budov.

Dalších 15 nesídelních far se nachází ve 4. suburbanizačním pásmu, v dřívějších zkoumaných obdobích patřily do 3. suburbanizační zóny, ale dnes již nevyhovují daným podmínkám. Průměrná hodnota těchto objektů je tedy zhruba na stejné úrovni jako u následující skupiny.

Zbýlých 74 far není v žádném suburbanizačním pásmu, které Ouředníček a kol. (2018) definují. Jde o fary, které byly vystavěny v průběhu minulých staletí tak, aby odpovídaly potřebám tehdejšího osídlení. Dnešní osídlení je však značně odlišné a proto se ocitly na odlehlejších místech. Hodnota tohoto majetku je tedy teoreticky nejnižší.

Pro celkový přehled vizte přílohu č. 2: *Soupis far s rozřazením do zón subúrbánního osídlení.*

3.4 Ekonomická situace Arcidiecéze pražské

Dle výroční zprávy Arcidiecéze pražské (2018) jsou mezi hlavními příjmy státní příspěvky plynoucí ze zákona č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi a o změně některých zákonů (zákon o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi). Příspěvek v roce 2018 činil 102 623 tisíc Kč. S tímto příjmem však může Arcibiskupství pražské (a farnosti na jeho území) počítat jen do roku 2030 a to ve stále se zmenšující míře.

Stejně jako státní příspěvek plynoucí z restitucí, jsou i provozní dotace a ostatní výnosy (včetně sbírek) položky, se kterými nemůže arcibiskupství operovat jako se zaručeným příjmem. Tržby z prodeje majetku jsou sice příjmem, nicméně problematickým. Prodej, zejména nemovitého, majetku přispívá sanaci vysokých nákladových položek, nicméně prodaný majetek nemůže v budoucnu zajišťovat dodatečné příjmy. Utržené finanční prostředky lze investovat tak, aby z nich v budoucnu plynul arcibiskupství příjem, pakliže však slouží pouze ke splacení dluhů, jde pouze o oddálení problémů.

Tržby za vlastní výkony a za zboží (zejména výnosy z nájmu, pachtovného a prodeje dřeva) pak činí 320,8 milionu korun. Tento výnos je jediný, který plyne z činnosti arcibiskupství a nemá formu dotace, příspěvku či daru. Do budoucna je to tak jediná položka, která je přímo ovlivnitelná činností arcibiskupství a jako taková by měla být základnou finančního zdraví. Její výše je však značně nedostatečná a arcibiskupství by mělo podniknout kroky k tomu, aby tuto položku více jak zdvojnásobilo (jen k pokrytí budoucího výpadku z titulu ukončení církevních restitucí je třeba tržby za vlastní výkony a zboží navýšit o 100 milionů)

Naopak v nákladech arcibiskupství je celá řada položek, které nelze jednoduše snížit. Zejména osobní náklady, jakožto nevyšší nákladová položka, jsou náklady, které je třeba každoročně vyplácet. Arcibiskupství pražské v roce 2018 zaměstnávalo 502 zaměstnanců (z toho 248 duchovních a 254 administrativních nebo provozních pracovníků), na které muselo vynaložit 172 milionů ve mzdách. Spolu s povinnými odvody na zdravotní a sociální pojištění jde celkem o 235,5 milionu korun.

Dalšími velkými nákladovými položkami jsou nakupované služby (např. spotřebované energie) a spotřebované nákupy dohromady činící téměř 222 milionů Kč. Skoro 41 milionů pak arcibiskupství vydalo na opravy a údržbu svého majetku.

Výdaje pod položkou dary a příspěvky jsou rozličného druhu. Jde o příspěvky na pastorační činnost, podporu komunitních center, charit a jednotlivých farností (které je používají na obnovu budov a pastorační činnost). Můžeme tedy říci, že se jedná o výdaje, skrze které církev naplňuje své poslání a můžeme tedy do jisté míry o těchto výdajích mluvit jako o výdajích mandatorních. Dalšími mandatorními výdaji jsou odvody na daních a povinné poplatky v celkové výši 22,3 milionu Kč.

Konečný konsolidovaný hospodářský výsledek za rok 2018 tak činil -113 milionů i při značné dotaci a příjmech plynoucích z církevních restitucí.

Tab. 5 – Hospodářské výsledky Arcidiecéze pražské 2018

Výnosy (tis. Kč)	Arcibiskupství pražské	Farnosti, kapituly	Konsolidované výsledky arcidiecéze
Provozní dotace	21 570	84 452	106 022
Přijaté příspěvky, dary	104 501	59 155	163 656
Tržby za vlastní výkony a za zboží	320 813	148 329	469 142
Tržby z prodeje majetku	63 979	59 217	123 196
Ostatní výnosy (vč. sbírek)	51 410	52 375	103 785
Celkem	562 273	403 527	965 800

Náklady (tis. Kč)	Arcibiskupství pražské	Farnosti, kapituly	Konsolidované výsledky arcidiecéze
Spotřebované nákupy	44 859	42 026	86 885
Nakupované služby (bez oprav a udržování)	176 785	34 610	211 395
Opravy a udržování	40 898	148 562	189 460
Osobní náklady	235 480	30 498	265 978
Daně a poplatky (vč. daně z příjmů)	6 967	15 343	22 310
Dary a příspěvky	41 306	37 290	78 596
Odpisy, prodaný majetek, tvorba a použití rezerv a opravných položek	94 520	112 844	207 364
Aktivace a změna stavu zásob vlastní činnosti	-4 286	-29	-4 315
Ostatní náklady	13 841	7 052	20 893
Celkem	650 370	428 195	1 078 565

Hospodářský výsledek	-88 097	-24 668	-112 765
-----------------------------	----------------	----------------	-----------------

(Arcidiecéze pražská, 2018) – upraveno

Pokud bychom brali v potaz pouze tržby na straně jedné (jakožto výnosy plynoucí z činnosti církve) a nutné výdaje na straně druhé, vypadal by výsledek hospodaření následovně:

Tab. 6 – Hospodářské výsledky Arcidiecéze pražské 2018: tržby-mandatorní výdaje

Výnosy (tis. Kč)	Arcibiskupství pražské	Farnosti, kapituly	Konsolidované výsledky arcidiecéze
Tržby za vlastní výkony a za zboží	320 813	148 329	469 142
Tržby z prodeje majetku	63 979	59 217	123 196
Celkem	384 792	207 546	592 338

Náklady (tis. Kč)	Arcibiskupství pražské	Farnosti, kapituly	Konsolidované výsledky
Spotřebované nákupy	44 859	42 026	86 885
Nakupované služby (bez oprav a udržování)	176 785	34 610	211 395
Opravy a udržování	40 898	148 562	189 460
Osobní náklady	235 480	30 498	265 978
Daně a poplatky (vč. daně z příjmů)	6 967	15 343	22 310
Dary a příspěvky	41 306	37 290	78 596
Odpisy, prodaný majetek, tvorba a použití rezerv a opravných položek	94 520	112 844	207 364
Aktivace a změna stavu zásob vlastní činnosti	-4 286	-29	-4 315
Celkem	636 529	421 144	1 057 673

Hospodářský výsledek	-251 737	-213 598	-465 335
-----------------------------	-----------------	-----------------	-----------------

Arcidiecéze pražská (2018) - upraveno

Jedná se samozřejmě pouze o hypotetický výsledek hospodaření za předpokladu, že by církev nedostala žádné státní příspěvky, dotace a financí prostředky z dobrovolných sbírek. Model však ilustruje hlavní problém současného hospodaření římskokatolické církve, kdy není schopna zabezpečit svépomocí dlouhodobé přežití, pakliže se jí nepodaří nalézt způsob generování vyšších příjmů. V roce 2030 přijde o značnou část svých výnosů, kterou jsou státní příspěvky plynoucí z církevních restitucí. Do té doby je tedy třeba tento problém vyřešit.

Nynější stav nesídelních far je pro římskokatolickou církev problémem, jelikož vyžadují obnovovací investice, na něž nejsou prostředky. Jejich prodej by sice církev této zátěže zbavil, nicméně by se nevyřešil již popsáný problém tkvící v nedostatečných tržbách.

To logicky vede k možnému řešení, kterým by byl dlouhodobý pronájem těchto objektů, kdy by si nájemce sám fary rekonstruoval v průběhu užívání. To by samozřejmě muselo být vyváжено dočasným snížením nájemného (buď formou přímé srážky z nájemného v rozsahu investic do rekonstrukce nebo počátečním velmi nízkým nájemným (např. za symbolickou 1 Kč), které se bude v následujících letech zvyšovat. Na druhou stranu současný stav far i v případě, že jsou pronajaty, znamená u jednotlivých objektů příjmy v řádech desítek tisíc ročně, což nestačí ani na vytvoření rezerv nutných na zásadnější stavební rekonstrukci.

4 EKONOMICKÁ SITAUCE NA TRHU S NEMOVITOSTMI

Trh s bydlením v České republice v posledních letech díky hospodářské expanzi a dalším pozitivně působícím faktorům nebývale rostl. Stále se zvyšující poptávka převýšila nabídku na trhu, což vyústilo ve znatelné zvyšování cen a nákladů na pořízení vlastních domů a bytů.

Současná a budoucí situace na trhu s nemovitostmi je determinována zejména následujícími faktory:

4.1 Přísnější podmínky pro získání hypotečních úvěrů

Zatímco v minulosti stačilo pro získání hypotéky doložit dostatečné příjmy, pro rok 2020 budou podmínky mnohem složitější. Pravidla určuje skrze svá doporučení ČNB a samotní poskytovatelé je ještě doplňují vlastními. Konkrétní podmínky má každý poskytovatel jiné, ale základní pravidla mají společná (banky.cz, n.d.).

Základními požadavky na žadatele o hypotéky jsou (banky.cz, n.d.):

- musí být v produktivním věku (18 – 67 let),
- musí mít trvalý pobyt na území ČR (přechodný pro obyvatele jiných členských zemí EU),
- musí mít dostatečný příjem,
- musí být bonitní.

Příjmy se řídí pokyny ČNB, bonitu si kontroluje každý poskytovatel sám. Platí však, že by žadatel měl mít za posledních 3 – 5 let čisté záznamy v rejstříku dlužníků, maximálně s menšími prohřešky (opožděné splátky v řádech stokorun). Zároveň je vždy třeba bance ručit nějakým majetkem, od jehož hodnoty se odvíjí maximální půjčka (90 % hodnoty zástavy) (banky.cz, n.d.).

ČNB zároveň stanovila několik dalších doporučení (jimiž se poskytovatelé hypoték řídí). Tím prvním je omezení pro banky, které mohou poskytovat hypotéky do 90 % hodnoty zástavy jen v 15 % případů, zbylé hypotéky mohou poskytovat jen do výše 80 % hodnoty. Druhé omezení se již váže na žadatele, kterému lze poskytnout půjčku v maximální hodnotě devítinásobku jeho čistých ročních disponibilních příjmů. Třetí pravidlo pak omezuje maximální výši měsíční splátky, která je stanovena na 45 % žadatelova měsíčního příjmu (banky.cz, n.d.).

Vzhledem k přísnějším podmínkám se dá očekávat tlak na snížení poptávky po koupi a výstavbě nových budov a bytů.

4.2 Růst úrokových sazeb

Somogyi (2019) a Traxler (2019) uvádějí jako významný determinant rostoucí úrokové sazby, které ovlivňují cenu peněz a dostupnost hypotečních úvěrů. Somogyi (2019) dále podrobněji rozvádí, že nízké úrokové sazby centrální banky v minulosti umožňovaly snadné a levné získání úvěrů na bydlení, což se projevilo zvýšením poptávky na trhu s nemovitostmi. Byť v posledních letech ČNB postupně navyšuje své úrokové sazby, ceny hypotečních úvěrů to ovlivňuje pouze minimálně. Na vině je konkurenční boj mezi bankovními institucemi a přebytek českých korun v aktivech bank v důsledku měnových intervencí ČNB.

4.3 Zdlouhavý proces schvalování stavebních povolení

Důležitým faktorem, který ústí ve zvyšování cen bydlení, je dlouhodobý převis poptávky po rezidenčních nemovitostech z důvodu malého počtu cenově dostupných bytů. Výstavbě nových bytových jednotek pak brání značná administrativní zátěž, zdlouhavé rozhodovací procesy a přílišná omezení výstavby. Tento jev je nejhorší na území Prahy, kde nikdy za posledních deset let nedosáhla úroveň vydávání stavebních ohlášení a povolení na výstavbu bytových jednotek ani jednoho povolení na 2000 obyvatel. V kontextu každoročního růstu hustoty zalidnění (v letech 2015, 2016 a 2017 okolo 1 %) pak má velmi omezená výstavba za následek nedostatek bytových prostor, růst a růst jejich cen. V metropoli pak růst cen v posledních letech dosahoval až desítek procent (Somogyi, 2019). V prosinci 2018 Deloitte na toto téma publikoval výsledek své analýzy, dle kterého průměrná doba schvalovacích procesů činí 5,1 roku (Hána, 2018).

Nápravou tohoto problému by mohl v budoucnu být nový stavební zákon, který je momentálně v připomínkovém řízení. Vláda však v současnosti předpokládá jeho platnost od ledna 2021. Nový zákon by měl znatelně zkrátit dobu povolovacího procesu a to na jeden rok. Snaží se toho dosáhnout skrze několik změn, z nichž nejdůležitější je sloučení dnešního třístupňového řízení (posouzení vlivu na životní prostředí EIA, územní rozhodnutí, stavební povolení) do jediné fáze. Další důležitou změnou je zavedení fikce souhlasu příslušného úřadu se stavbou v případě, kdy se úřad nevyjádří do 30 dní (Chaloupka, M., 2019).

4.4 Zvyšující se výnosnost nájmu

Vzhledem ke snížené dostupnosti vlastního bydlení a vyšším cenám bytů se předpokládá budoucí zvýšená poptávka po nájemním bydlení. S rostoucí poptávkou by měla růst výnosnost nájmu pro vlastníky nemovitostí. Jde o proces, ke kterému již v minulosti došlo v západních zemích EU (Somogyi, 2019).

5 HLEDÁNÍ MOŽNÉHO VYUŽITÍ NESÍDELNÍCH FAR

Pro nalezení využití zkoumaných objektů je třeba obsáhnout a zvážit celou řadu témat, pohledů a názorů. Proto bylo na tuto problematiku realizováno kvalitativní šetření v podobě hloubkového rozhovoru s řadou osob. Jejich názory a stanoviska mohou být pouze vodítkem, jak je vidět z jejich závěrů, velmi často jsou omezeny profesí a zaměřením respondenta.

Vzhledem k charakteru majetku bylo nutné se zabývat realitním trhem. S tím také souvisí zvážení teoretické hodnoty samotné sítě (tj. územních a vzdálenostních faktorů) pro subjekty na trhu.

Fary samotné se nacházejí na území samosprávných celků – Středočeského kraje a jednotlivých obcí, a je tak důležité zahrnout i jejich postoj. Zároveň obce i kraj mohou být potenciálními zájemci o pronajmutí či koupi fary, jejichž význačnost je dána zejména jejich stabilitou, solventností a vlastním zájmem na využití budov.

Církvi by také mělo být tématicky blízké pro-sociální využití far a je třeba tuto možnost zkoumat více do hloubky. Celé téma bylo konzultováno s představiteli římskokatolické církve samotné. Jelikož přímou správu nad nesídelními farami vykonává farnost, musel výzkum mezi respondenty začlenit i některou osobu z okruhu správců farností. Další zainteresovanou církevní osobou bylo samo Arcibiskupství pražské, především jeho odbor správy majetku.

Na základě předem vymezených a výše uvedených okruhů témat byla vybrána řada osob s odbornými zkušenostmi, které byly osloveny a následně se k věci vyjádřily v osobním rozhovoru.

Konečný soubor respondentů zahrnoval:

- | | |
|----------------------|---|
| Ivo Gavlas – | majitele přední české realitní společnosti Gavlas, spol. s r.o., se kterým byl konzultován zejména současný stav realitního trhu a hodnota farní sítě, |
| Zdeňka Kubáta – | bývalého dlouholetého investičního ředitele Penta Investmets, s.r.o., opět pro názor na hodnotu sledovaných objektů, zejména pak hodnotu sítě objektů, |
| Michala Sachra – | náměstka ředitele Korporátní divize Komerční banky, |
| Stanislava Chalupu – | vedoucího řízení úvěrového portfolia z úseku náměstka generálního ředitele Komerční banky. Spolu s Michalem Sachrem byl dotazován především na téma realitního trhu, využití nesídelních far a úvěrových produktů bank, |
| Anetu Heřmanovou – | radní pro oblast sociálních věcí Středočeského kraje, |
| Pavlu Karmelitovou – | ředitelku Odboru sociálních věcí Krajského úřadu středočeského kraje. Spolu s Anetou Heřmanovou byla dotazována především na případný zájem Středočeského kraje o pronájem far a otázku sociálního využití nemovitostí, |

- Barboru Kovářovou – ředitelku Farní charity Kralupy nad Vltavou, pro její odbornost v sociálních otázkách a zvláště problematice charit,
- Martina Smetanu – místostarostu a právního zástupce obce Chocerady. Tématem rozhovoru byl zejména zájem obcí o využití fary a přidružených pozemků, současné potřeby a zdroje obcí a bližší přiblížení fary v Choceradech,
- Marii Junkovou – místostarostku obce Hříměždice, která hovořila opět o zájmu obcí o využití far a konkrétně o faře v Hříměždicích,
- Nejmenovaného duchovního správce farnosti ve vikariátu Příbram – spravuje 5 far v různých obcích. Tématem rozhovoru byl zejména charakter, stav a současné využití far v jeho správě. Na vlastní žádost byl anonymizován.

5.1 Využití farní sítě

Ivo Gavlas (osobní rozhovor, 29.10.2019) se zamýšlel nad hodnotou sítě, tedy zda pro někoho nemůže být zajímavé samotné rozmístění far. Teoretická hodnota v existenci této sítě je, nicméně jde o velmi komplexní problém, který by se navíc týkal jen pár vybraných objektů.

Jedním z možných návrhů je vybudování řetězce penzionů, kdy by byly objekty pronajaty subjektů, které v dané oblasti podnikají a mají zkušenosti. Podnikatelský záměr vybudovat penzion si však nárokuje komplexní zhodnocení. Je třeba brát v potaz zejména dostatečný potenciální zájem návštěvníků takového místa, případné saturování trhu v místě, okamžité investiční náklady na rekonstrukci budovy a další průběžné náklady spjaté s provozováním takového objektu (Gavlas, I., osobní rozhovor, 29.10.2019).

Fary by musely být ideálně na turisticky vytižené trase spjaté s nějakým tématem – historické památky, poutní místa, přírodní památky apod. Lze těžit z podobnosti nemovitostí, která by případným návštěvníkům slibovala podobnou zkušenost a dopředu by věděli, s čím mohou počítat. Fary by také nesměly být příliš blízko sebe, ale několik desítek kilometrů vzdálené (Gavlas, I., osobní rozhovor, 29.10.2019).

Možné by bylo spojení s cykloturistikou, kdy by se penziony budovaly na jedné z tras. Velkými koridory jsou cyklostezky Greenways, jejichž páteří je trasa Praha-Vídeň a následné přípojně trasy podél Vltavy a Berounky (Greenways, 2019). Toto využití by však vzhledem k malé rozloze arcidiecéze vyžadovalo součinnost i jiných biskupství.

Hodnota samotné sítě je velmi polemická (Kubát, Z., telefonický rozhovor, 3.11.2019). Možné využití far jakožto penzionů by se tak vzhledem k omezením mohlo týkat jen pár vybraných objektů. Konkrétní určení by potřebovalo komplexní a nákladné zhodnocení situace. Na druhou stranu v rámci této práce nelze předjímat rozhodnutí potenciálního investora, pro něhož by síť objektů mohla mít smysl. Otestování smysluplnosti sítě budov by muselo proběhnout jedině v rámci veřejné nabídky na realitním trhu.

5.2 Komerční využití

Vzhledem k finanční situaci arcidiecéze by se mělo přistupovat k bohatství v podobě nesídelních far tak, aby bylo co nejvíce zhodnoceno a mohla tak být pokryta současná (i budoucí) finanční ztráta hospodaření. Je důležité, aby fary byly ziskové, jelikož může být tento výnos použit na obnovu jiných nemovitostí, především sakrálních památek, které samy nevydělávají. Například dotazovaný správce z příbramského vikariátu veškeré zisky z far investuje do přidružených kostelů (duchovní správce farnosti ve vikariátu Příbram, osobní rozhovor, 12.11.2019).

Chalupa (osobní rozhovor, 2.12.2019) také radí co nejefektivnější využití budov, kdy nejvyšší výnosy lze získat skrze čistě komerční využití.

Spolu se Sachrem, Chalupa doporučuje (osobní rozhovor, 2.12.2019) vypracovat podrobnou analýzu všech budov, jejíž výstupem by měl být jakýsi přehledný krycí list pro každou faru na kterém budou předně následující informace:

- **Výnosy nájemného z 1 m² v lokalitě**
Výhoda cen je, že reflektují celou řadu faktorů, jako je dostupnost, občanská vybavenost v místě, kvalitu žití v lokalitě apod.
- **Provozní náklady**
Provozní náklady dle Chalupy (osobní rozhovor, 2.12.2019) tvoří zhruba 10 – 30 % výnosů. Šlo by zejména o průměrné náklady za energie a běžnou údržbu.
- **Investiční výdaje**
 - okamžité nutné investiční výdaje – zejména výdaje na obnovu střechy, přívod energií, nutnou přestavbu
 - investiční výdaje, které lze vynaložit později – např. investice do zateplení
- **Právní stav a rizika**
Zahrnují případná právní břemena svázaná s nemovitostí, stupeň památkové ochrany apod.

Veškeré výše uvedené proměnné by měly být obodovány tak, aby z nich šel vypočítat souhrnný index hodnotící pronajímatelnost fary. Nemovitosti s vyšším indexem Chalupa se Sachrem (osobní rozhovor, 2.12.2019) radí primárně určit k pronájmu, nemovitosti s nízkým indexem pak prodat. Toto doporučení však může mít celou řadu výjimek. Jsou nemovitosti, které by byly ideální na pronájem a slibovaly by vysoké výnosy, pakliže by však přišla dostatečně výhodná nabídka koupě, mohly by se prodat. Naopak jsou budovy, které by dle výpočtu měly velmi nízký index, ovšem mohly by mít pro konkrétního zájemce vysokou citovou hodnotu a byl by ochoten platit prémiové nájemné a profinancovat rozsáhlé opravy. Nutno počítat s tím, že takovéto případy by byly velmi výjimečné.

Pro správné zhodnocení výnosů z nájemného, provozních nákladů, investičních výdajů i právního stavu nemovitostí je dle Chalupy se Sachrem (osobní rozhovor, 2.12.2019) třeba najmout si znalce.

Nepochybně je zapotřebí vytvořit ucelený soubor tohoto majetku, který by uvažoval právě výše uvedené proměnné. Vypracování navrženého či obdobného indexu však může být nejen zbytečné, ale i vysoce nákladné. Zejména pokud uvážíme odměnu znalce, která se pohybuje

mezi 20 – 30 tisíci Kč za jeden objekt (Chalupa, S., osobní rozhovor, 2.12.2019). Celkové zhodnocení nesídelních far by tak stálo až 5,5 milionu Kč. Doporučuji proto spíše zmobilizovat faráře, či odborně zdatné farníky, kteří by mohli takovýto odhad vypracovat (byť méně odborný, nicméně pro ilustraci a jako podklad pro komplexní řešení situace a rozhodování o majetku dostatečný).

Co se konkrétního komerčního využití týče, Chalupa se Sachrem (osobní rozhovor, 2.12.2019) vidí nejvyšší potenciál v komerčních nebytových prostorech. Z takto využívaných nemovitostí totiž plyne nejvyšší výnos. Problémem zde však může být značná nestálost podnikatelského prostředí a tedy velké riziko pro nájemce uvázat se dlouhodobou smlouvou a investovat do obnovy budov. Firmy by tedy spíše měly mít zájem o budovy v dobrém stavu, které nevyžadují vysoké vstupní náklady. Další možnost vedle soukromých subjektů v podobě firem samozřejmě nabízejí obce (těm se věnuje exkluzivně jedna z kapitol).

Druhý nejvyšší výnosový potenciál vidí Chalupa se Sachrem (osobní rozhovor, 2.12.2019) v komerčním bydlení. Stejně doporučení má i Kovářová (osobní rozhovor, 4.12.2019), která zároveň navrhuje, pokud by arcidiecéze stála o dlouhodobý pronájem, větší objekty pronajmout družstvům, která mají potřebné know-how a mohli by zajistit dostatek financí na provozování far tímto způsobem.

Příkladem best practice jsou nesídelní fary v Hříměždicích a Svatém Janu na Příbramsku. Obě jsou pronajímány soukromým osobám. Hříměždická fara není v ideálním stavu, kdy zejména střecha a vnější fasáda budou vyžadovat větší investice (Junková, osobní rozhovor, 7.11.2019), nicméně farnost si skrze pronájem dokázala našetřit většinu financí potřebných na renovaci. Zbylé peníze pak má farář přislíbené od stávajícího nájemníka, který si příspěvek následně odbydlí skrze snížené nájemné v následcích letech (Polák, T., 2.12.2019). Fara ve Svatém Janu se pronajímá rodině, která ji využívá jako své letní sídlo. Zdejší fara skládající se z dvoupatrové hlavní budovy, malé zahrady a několika hospodářských budov je naopak v dobrém stavu, jelikož nájemníci do fary investují a udržují ji. Nájemníci by faru rádi odkoupili, nebo si alespoň pronajali na dlouhou dobu (desítky let), což by jim poskytlo jistotu a zároveň dovolilo farnosti vyjednat výhodnější podmínky. Bohužel, Arcibiskupství pražské dlouhodobé nájmy v minulosti odmítalo (Polák, T., osobní rozhovor, 2.12.2019).

Již nižší potenciál Chalupa (osobní rozhovor, 2.12.2019) vidí v komerčním kulturním využití. Pro tyto účely je vhodné zajistit dostatečně movitého sponzora, který by aktivity financoval v rámci filantropie. Zde opět lze zapojit obce.

Poslední navrhovanou možností dle Chalupy (osobní rozhovor, 2.12.2019) jsou již zmiňované hotely a penziony, jejichž provoz však může být rizikový. Navíc dle Heřmanové a Karmelitové (osobní rozhovor, 9.12.2019) existuje možnost, že Středočeský kraj v budoucnu plánuje některé ze svých nevyužívaných objektů přestavět právě na hotely a penziony, čímž by dále oslabil perspektivu této možnosti pro arcibiskupství.

Důležitá bude v případě komerčního využití správná právní úprava nájemních smluv, která by měla myslet na rychlé spekulace s bydlením a jiné nežádoucí činnosti a měla by tyto nevíтанé případy ošetřit a poskytnout proti nim arcidiecézi právní záruky.

5.3 Využití pro sociální služby

Využití pro sociální služby může být lákavé v tom, že by tento způsob užívání byl v souladu s posláním a hodnotami církve, nicméně na straně druhé problematické ve značných nákladech a nízkých výnosech. V našich podmínkách je provozování sociálních zařízení různého typu nevýnosné a musí být dotováno (Chalupa, S., osobní rozhovor, 2.12.2019).

Ideální se tedy pro tyto účely jeví partnerství s veřejnou osobou, která má přístup k veřejným zdrojům, tedy Středočeským krajem nebo s jednotlivými obcemi.

Heřmanová a Karmelitová (osobní rozhovor, 9.12.2019) však odmítají zapojení kraje z několika důvodů. Zaprvé Středočeský kraj v současné době řeší obdobné problémy jako arcibiskupství, tedy to, že má ve svém vlastnictví řadu budov, pro které nemůže nalézt uplatnění a budovy chátrají. Většinu takovýchto majetků plánuje prodávat a ve výjimečných případech hodlá objekty pronajmout provozovateli hotelu či penzionu, nebo bude kraj hotel provozovat sám. Z toho plyne důležitý závěr a to, že se na trh budou v nejbližších letech dostávat další objekty podobné sledovaným farám. Je tak třeba co nejdříve začít celou situaci okolo nesídelních far řešit, dokud jsou pro to příznivé podmínky.

Podle Gavlase (osobní rozhovor, 29.10.2019) se jako jedna z možností jeví zřízení hospiců nebo sanatorií (tedy pronájem objektu provozovateli hospice/sanatoria). To by mohlo být vhodné zejména pro velké fary bez ohledu na lokaci (hospic/sanatorium může být i odlehlých obcích). S tím však zásadně nesouhlasí Heřmanová (osobní rozhovor, 9.12.2019), mimo jiné bývalá hlavní sestra v Oblastní nemocnici Kladno, dle které jsou staré farní budovy naprosto nevyhovující dnešním požadavkům péče o staré lidi a nemocné. Budovy by se musely dramaticky přestavět a doplnit výtahy. Teze o tom, že nevádí, když by byl hospic v odlehlé oblasti dle Heřmanové také neplatí, jelikož musí být v dostatečně krátké vzdálenosti od domova všech pracovníků takového zařízení a nemocnic (tedy vesměs v blízkosti velkých měst).

Domovy důchodců jsou dle Gavlase (osobní rozhovor, 29.10.2019) další z možností. Zde je však třeba opět dbát na umístění takového zařízení. Seniori mají zaprvé potřebu interakce se zbytkem společnosti (potkávat známé, popovídat si s pošťáčkou, lékařem apod.) a potřebu dobré občanské vybavenosti místa bydliště (často nejsou mobilní a potřebují tak mít instituce jako pošta, dostupnou lékařskou péči, obchod apod. poblíž místa bydliště). K tématu ubytování seniorů dodává Heřmanová s Karmelitovou (osobní rozhovor, 9.12.2019), že ideální jsou o malé domky pro maximálně 2 lidi, nikoli velké budovy. Zde se otevírá možnost pro vytvoření obdobných zařízení v malých farách v centrech obcí, které by se daly přebudovat na dvě bytové jednotky. Ve fare by tak mohly bydlet až dva páry seniorů, kteří by bydleli přímo v obci, ideálně blízko mladších generací své rodiny. Podobnou možností je sociální bydlení, neboli dotované bydlení pro osoby v bytové nouzi, které nabízejí obce.

Sociální využití lze nalézt v součinnosti s charitami. Teoreticky lze zřizovat dětské skupiny (obdoba školek), komunitní centra, centra preventivních služeb a chráněné bydlení pro drogově závislé. Oporu lze nalézt ve zkušenostech, které charity s těmito projekty mají. Velkým problémem však může být financování těchto projektů. Pokud mají charity provozovat některou ze sociálních služeb, musí si na tuto činnost nejprve vydělat. Investovat musí ze svého, protože nelze získávat dotace na zhodnocení cizího majetku (tedy majetku farnosti nebo arcibiskupství), což je velmi problematické, jelikož charity většinou volné finanční prostředky nemají (Kovářová, B., osobní rozhovor, 4.12.2019; Heřmanová, A. &

Karmelitová, P., osobní rozhovor, 9.12.2019). Pokud však arcidiecéze zlepší svojí finanční situaci a hospodaření, může činnost charit dotovat.

Příkladem je fara v Kamýku nad Vltavou, která je pronajímána Charitě Starý Knín za 500 Kč měsíčně. Jde o dvoupatrovou budovu se zahradou a hospodářskými budovami a výše nájmu nepochybně neodpovídá tržním cenám. Je však třeba říci, že farnost Krásná Hora nad Vltavou, která tuto nesídelní faru spravuje, hospodáří vyrovnaně, bez dluhů (duchovní správce farnosti ve vikariátu Příbram, osobní rozhovor, 12.11.2019). V relaci k tomu je tedy takové rozhodnutí pochopitelné a chvályhodné. Posláním církve není zisk, ale mimo jiné také služba potřebným. Je však třeba zabezpečit dlouhodobé finanční zdraví církve a dostatek majetku, aby vůbec měla z čeho pomáhat.

Jinou situací je využití jiného externího sponzora, který také může dotovat tyto neziskové činnosti. Příkladem je zamýšlené poskytnutí fary v Dolních Hbitech charitě a místní komunitě, avšak s přispěním obce (duchovní správce farnosti ve vikariátu Příbram, osobní rozhovor, 12.11.2019).

5.4 Obec jako partner a nájemce

Z kvalitativního výzkumu se obce jeví jako ideální partner a nájemce farních objektů. Jde o stabilní subjekty, které v nějakých případech existují na našem území podobně dlouho jako církve, a zároveň jsou dostatečně finančně movité, aby mohly financovat obnovu far a její další využití. „*Obce tu nejsou od toho, aby podnikaly*“ (Smetana, M., osobní rozhovor, 18.11.2019) a i proto by měly (a většinou tak činí) hospodařit s vyrovnaným rozpočtem a jsou schopny našetřit na vhodné projekty (Smetana, M., osobní rozhovor, 18.11.2019; Junková, osobní rozhovor, 7.11.2019; duchovní správce farnosti ve vikariátu Příbram, osobní rozhovor, 12.11.2019; Sachr, M. & Chalupa, S., osobní rozhovor, 2.12.2019).

Obce samé navíc vyjadřují o farní budovy zájem. Bohužel byly v minulosti Arcibiskupstvím pražským často odmítány. Již v roce 2009 oslovila obec Chocerady arcibiskupství s žádostí o koupi či jen pronájem místí fary. Představitelé obce dokonce byli ochotni vyjít církvi vstříc například tím, že by ve fáře poskytovali zázemí faráři, který do Chocerad dojíždí sloužit mše (na uskladnění věci). Byli však hned ze začátku arcibiskupstvím odmítnuti. Církve to komentovala tím, že bude mít prostředky z restitucí, faru sama obnoví a bude využívat (Smetana, M., osobní rozhovor, 18.11.2019), což se nyní ukazuje jako nereálné očekávání. Dalším příkladem z nedávné doby je žádost obce Zlatníky o využití místí fary pro obecní bydlení, které bude poskytováno důchodcům. V tomto případě arcibiskupství již přistoupilo k vyjednávání podmínek a je pravděpodobné, že dojde k oboustranně výhodné spolupráci (Polák, T., osobní rozhovor, 2.12.2019).

Vzhledem k tomu, že fary většinou leží v samém centru obcí, je v jejich zájmu, aby byly nemovitosti udržované a dobře vypadaly. Fara s kostelem vždy byly dominantami obce a obce k nim tak i přistupují. Nezřídka se podílejí na obnově, údržbě i provozu (náklady na energie) kostelů (duchovní správce farnosti ve vikariátu Příbram, osobní rozhovor, 12.11.2019). Obec Chocerady na své vlastní náklady udržuje i faru a farskou zahradu, kdy v minulosti prováděla malé opravy střechy, odstraňovala graffiti z fasády a nechává sekat a udržovat porost ve farské zahradě. Zejména vzhledem k blízkosti ke škole totiž do nevyužívané zahrady „*chodily místní děti a dospívající kouřit, čemuž se obec snaží zamezit*“ (Smetana, M., osobní rozhovor, 18.11.2019).

Důležité jsou již učiněné závěry demografických změn, které předpokládají budoucí příliv obyvatelstva (zejména mladých rodin) do řady obcí, především blíže k Praze, a zároveň stárnutí obyvatel. Otevírá se tak prostor pro využití far obcemi, které zde mohou provozovat školky, školy či, jako v případě Zlatníků, zázemí pro seniory. Tuto možnost také podporuje dle Smetany (osobní rozhovor, 17.11.2019) nedostatek obecního prostoru, kdy řada obcí v minulosti prodávala svůj majetek, aby získala dodatečné prostředky, a zároveň se zbavila nepohodlných budov. Nyní jim tento majetek chybí v dalším rozvoji obce.

Pro konkrétní využití far by mohly obce nalézt řadu různých možností. Jako první možnost se nabízí využití pro administrativní potřeby obce, zejména tedy pro obecní úřad. Tuto myšlenku podporuje nynější situace obce Hříměždice, kde úřad sídlí v budově bývalé školy, dvoupatrové velké budově, která je pro potřeby úřadu předimenzovaná a nevhodná. Obec tak vynakládá zbytečně velké finanční prostředky na vytápění a údržbu této budovy, což ji dovedlo až k záměru přestěhovat úřad do podkroví místní hasičské zbrojnice. Stávající budovu úřadu přestaví na obecní byty. Je otázka, zda by obec bývala neměla zájem o využití fary pro účely úřadu. Bohužel v současné době je fara obsazena nájemníkem – obyvatelem obce, který v obci provozuje obchod. Je však důležité oslovit i další obce, jelikož je pravděpodobné, že se některé nacházejí v podobné situaci jako Hříměždice.

Druhou možností je obecní využití nad rámec úřadu. Chocerady poptávají prostory pro svou základní uměleckou školu a sbor, dovedou si představit, že v místní faře zbudují reprezentační prostory obce, oddací síň, knihovnu, přednáškovou místnost. Také by rádi zbudovali komunitní centrum pro matky s dětmi. Podkroví objektu by se zase dalo využít pro výstavy (Smetana, M., osobní rozhovor, 18.11.2019). O zbudování komunitního centra na své faře také projevila zájem obec Dolní Hbity (Polák, T., osobní rozhovor, 2.12.2019), nejde tedy o ojedinělý případ. Využití by také našly pozemky přidružené k farám, zejména farská zahrada. Obec Chocerady by ji ráda otevřela veřejnosti a využívala k pořádání obecních slavností, úřední oddávání apod. (Smetana, M., osobní rozhovor, 18.11.2019). Dolní Hbity by zase rády na pozemcích zbudovaly dětské hřiště vzhledem k proximitě místní školy (duchovní správce farnosti ve vikariátu Příbram, osobní rozhovor, 12.11.2019). V obou případech je výhodou, jako u drtivé většiny far, že se nemovitosti včetně zahrad nacházejí v centrech obcí.

Další z možností je využít fary pro již zmíněné účely obecního bydlení. Obce mají povinnost se starat o své občany (Kovářová, B., osobní rozhovor, 4.12.2019) a mohly by fary využít pro účely sociálního bydlení. Ohledně tohoto záměru však Heřmanová (osobní rozhovor, 9.12.2019) i Kovářová (osobní rozhovor, 4.12.2019) upozorňují, že je třeba zjistit, zda fary spadají do spádové oblasti nabídky těchto služeb. Sociální bydlení je totiž nabízeno jen v oblastech, ve kterých hrozí zvýšená rezidenční segregace a zvýšená koncentrace sociálně vyloučených obyvatel (Sýkora, L., 2018). Zde je také třeba dát si pozor na případný odpor části občanů, kterým se nelíbí sousedství sociálně vyloučených skupin a veřejně proti těmto záměrům vystupují i formou petic (Kovářová, B., osobní rozhovor, 4.12.2019). Kovářová však dodává důležitou informaci, že sociální bydlení se týká osob s příjmy do 60 % průměrné mzdy, která činí 33 697 Kč (ČSÚ, 2019b), což znamená více než 20 tisíc Kč, což je téměř 1. kvartil rozdělení mezd (v hodnotách roku 2018) (ČSÚ, 2019c) a nemusí tedy nutně jít o vyloučenou a nepřízpůsobilou skupinu obyvatel.

Obdobnou možností je bydlení pro seniory. Touto cestou se chce vydat například obec Zlatníky (Polák, T., osobní rozhovor, 1.12.2019) a vzhledem ke stárnutí obyvatel jde do budoucna o perspektivní možnost.

Ne všechny obce však mohou mít o takovéto využití zájem. Smetana (osobní rozhovor, 18.11.2019) za obec Choceraďy, se k tomuto záměru staví odmítavě. Obec by chtěla zachovat charakter a vznešenost fary a vytvoření bytových jednotek by pro ně bylo devalvací této památné budovy. S takovýmto přístupem lze počítat u movitějších obcí. Ty by však mohly mít zájem o využití far pro kulturní účely.

Příkladem dobré praxe může být vypracovaný projekt na využití areálu bývalé fary v Tuklatech. Vlastník, kterým je obec, má v záměru z fary vytvořit místní komunitní centrum včetně sálu pro pořádání společenských akcí, školního muzea, přednáškových a koncertních prostorů či obecní knihovny. Zároveň bude budova bývalé fary sloužit administrativním potřebám obce – bude zde obecní archiv a jednací sál obecního zastupitelstva (obec Tuklaty, 2018).

Další příklady dobré praxe lze nalézt mimo sledované území. Obec Planá nad Lužnicí po dohodě s Biskupstvím českobudějovickým z místní fary udělala galerii, muzeum a společenský sál (Mlsová, 2015). V Biskupství plzeňském zase probíhá projekt vytvoření komunitního centra na faře v Bečově (Trnka, 2018).

Existuje tedy velký potenciál využití nesídelních far pro obecní potřeby. Výhodou by bylo zachování charakteru a důstojnosti fary. Zároveň by takovéto využití nabízelo možnost zlepšení dobrého jména církve, jelikož je více než pravděpodobné, že by obyvatelé využívající prostory fary věděli, že se jedná o farní budovu a arcidiecéze jim ji z dobré vůle dala k dispozici (Smetana, M., osobní rozhovor, 18.11.2019).

Důležitým poznatek je, že arcidiecéze není jediná, kdo je otevřen jednat o nevyužívaných starých nemovitostech s obcemi. Smetana (osobní rozhovor, 18.11.2019) upozorňuje, že České dráhy chtějí obci prodat bývalé nádraží. Ve spojení se snahou Středočeského kraje se také zbavit svého nevyužívaného nemovitého majetku hrozí saturace trhu a Arcidiecéze pražská by tedy měla jednat rychle.

6 HLEDÁNÍ ZPŮSOBU PROFINANCOVÁNÍ

Jakýkoli záměr změnit současný stav farních budov a jejich účel bude vyžadovat dodatečné finanční prostředky. Zásadní je, že arcibiskupství ani farnosti vesměs dnes nemají dostatek těchto zdrojů a je tak třeba je hledat externě. Jednou z možností je financování záměru samotným zájemcem o pronájem farních budov z jeho vlastních disponibilních zdrojů. V případě jejich nedostatku je možné zapojit dalšího investora – banky a na obnovu využít bankovních půjček. Poslední možností jsou finance z veřejných zdrojů.

6.1 Vlastní zdroje

Ideálním stavem by bylo, kdyby zájemce o pronájem farní budovy měl již od začátku dostatek zdrojů na její obnovu. Finanční nároky se však mohou pohybovat od jednotek po desítky milionů Kč (záleží na technickém stavu a velikosti objektu), čímž se velmi zužuje případný okruh možných zájemců. Již byly vzpomínány obce, které by měly být schopny, v případě, že si vypracují projekt, dostatek finančních prostředků ušetřit.

Překážkou je současná podoba nájemních smluv, kdy nájemní vztah je krátkodobý (zpravidla na 3 roky). Z pohledu nájemníka jde tedy o značnou nejistotu, kvůli které není ochotný do budov příliš investovat. Je třeba tento současný trend změnit a nebát se sepisovat nájemní smlouvy na dobu mnohem delší (i v řádu desítek let), což dá jistotu nájemníkovi, že o vložené finance brzy nepřijde, bude ochotnější přistupovat k rozsáhlejším a dražším obnovovacím investicím do farních budov a k výhodnějším podmínkám pro arcibiskupství a farnosti. Dalším způsobem, který lze kombinovat s delší nájemní dobou, je předkupní právo pro nájemníka. Arcibiskupství musí počítat, že to může být nájemníkovou podmínkou již při uzavírání smlouvy. Příkladem je obec Chocerady, která by se nebránila dlouhodobému pronájmu místní fary, ale pouze s touto zárukou (Smetana, osobní rozhovor, 18.11.2019). Předkupní právo neznamena nic jiného, než že v případě, kdy vlastník rozhodne zcizit majetek, musí jej nabídnout osobě s předkupním právem. To neznamena, že ale za nemovitost utrhá méně, než kdyby ji prodal třetí osobě.

Je třeba také počítat s tím, že sehnat nájemníka a zároveň investora pro fary ve velmi špatném technickém stavu bude mnohonásobně těžší než u zachovalých far. Horší technický stav totiž vyžaduje vyšší počáteční investice, s čímž pro nájemníka velmi roste riziko. Pro řadu budov ve špatném stavu tak bude téměř nemožné nalézt poptávku po jejich pronájmu a arcibiskupství bude muset přistoupit k jejich prodeji, s čímž se ztotožňují také Gavlas (osobní rozhovor, 29.10.2019) a Sachr s Chalupou (rozhovor, 2.12.2019).

6.2 Bankovní půjčky

Pokud by případný zájemce o pronájem fary neměl dostatečný vlastní kapitál, je možné financovat celý záměr pomocí bankovní půjčky.

Banky v zásadě řeší půjčky dvěma cestami. První možností je půjčka proti nemovitosti (value based půjčky) – banka ohodnotí nemovitost a na základě její ceny vypočte parametry možné půjčky, tj. celkovou velikost a výši splátek. Záměr, co se s budovou bude dít a na co bude půjčka použita, banka v zásadě neposuzuje. Takovéto půjčky jsou z pravidla spojeny s vyšším úrokem. Druhý způsob, který například využívá Komerční banka

(a zpravidla další větší banky) je hodnocení podnikatelského záměru, kdy se na základě cash-flow plynoucí z nemovitosti stanovuje výše půjčky a splátek (Sachr, M., Chalupa, S., osobní rozhovor, 2.12.2019).

Problémem pro arcidiecézi je, že banka vždy potřebuje nějakou záruku. Pakliže půjčuje proti nemovitosti (value based), ručí se zpravidla onou nemovitostí. Ve chvíli, kdy by měl půjčku čerpat nájemce, musela by se za něj zaručit farnost vlastním majetkem. Tento stav je velice rizikový a nejen Sachr s Chalupou od něj odrazují. Případný nájemce by tak musel nalézt jiný svůj majetek, kterým by za půjčku ručil, což velmi zužuje soubor případných zájemců jen na ty movitější (Sachr, M., Chalupa, S., osobní rozhovor, 2.12.2019).

Ve chvíli, kdy by banka půjčku hodnotila proti cash-flow, je třeba mít vypracovaný dobrý podnikatelský záměr, který bude ziskový. Banka vždy poměřuje pravidelné výnosy plynoucí z nemovitosti a velikost pravidelných splátek, přičemž ukazatel, který je zlomkem těchto proměnných (výnosy/splátka) se vyžaduje alespoň ve výši 1,1. Ve výjimečných případech lze pod tuto hranici klesnout, ale jen pokud má dlužník nějaké další příjmy plynoucí z jeho jiných aktivit a je schopen tento projekt dotovat. I tehdy však nemůže tento ukazatel klesnout pod 1,0 (tedy projekt musí být ziskový), jelikož by kontrolní autorita (ČNB) tuto půjčku následně hodnotila jako více rizikovou, snížila by jí rating, a tím by se zvýšila velikost úročení. Z toho důvodu minimálně Komerční banka na neziskové projekty nepůjčuje (Sachr, M., Chalupa, S., osobní rozhovor, 2.12.2019).

Co se týče možných již diskutovaných záměrů, banky zcela běžně financují penziony, komerční bydlení a jiné komerční využití nebytových prostor (pro firmy). Chalupa (osobní rozhovor, 2.12.2019) říká, že financování domovů důchodců neposkytují, jelikož v našich podmínkách vzhledem k výši penzí důchodců není možné tuto službu provozovat ziskově. Ze stejného důvodu by bylo velmi obtížné sehnat externí bankovní financování na kulturní využití objektů jako galerie, výstavní a přednáškové prostory apod. Pro tyto neziskové záměry je třeba nalézt sponzora, který bude celý projekt financovat. Buď nějaký movitý soukromý subjekt nebo subjekt veřejný, kdy v úvahu by připadaly zejména obce (Sachr, M., Chalupa, S., osobní rozhovor, 2.12.2019).

6.3 Dotace

Limitujícím faktorem využitelnosti dotačních programů je nemožnost využití tohoto zdroje na financování cizího majetku. Zájemce, ať již obec, charita nebo jiná osoba, tedy nemůže využít dotace na obnovu majetku, který si pouze pronajímá. V tom případě musí hradit veškeré výdaje z vlastních zdrojů či bankovních půjček. O dotace však může žádat přímo vlastník nemovitosti, tedy v našem případě farnosti.

Do roku 2021 běží evropský dotační program IROP s rozpočtem 1,5 mld Kč. V rámci tohoto programu lze žádat o dotace na sociální bydlení. Požadavkem je, aby žadatel byl neziskovou organizací, což je podmínka, kterou splňují jak římskokatolické farnosti, tak obce i charity. Dalšími podmínkami jsou 5% spoluúčast, využití objektu pro sociální bydlení a doba udržitelnosti minimálně 20 let (což může být omezující). Dotace lze využít na nákup, rekonstrukci i novou výstavbu. Bohužel arcidiecéze se o možnost dotací nezajímala včas a zaslání žádosti do termínu uzávěrky nestihne (leden 2020). Od roku 2023 se však plánuje dotační program IROP 2. Pro případnou žádost o dotace z tohoto programu by měla být pro arcidiecézi určující výše spoluúčasti a zejména pak doba udržitelnosti. Je realistické zapojit se

do projektu s až 50% spoluúčastí, avšak musí mít stanovenou krátkou dobu udržitelnosti, např. 5 let (Kovářová, B, osobní rozhovor, 4.12.2019).

Další možností jsou dotace pro místní akční skupiny (MAS) na obnovu a rozvoj venkova. Rozpočet pro tyto záměry je již menší než v případě IROP (260 mil. Kč ročně) a tedy i případná dotace by byla nižší, ale je zde větší šance pro výběr do dotačního programu. Příspěvek lze využít na obdobné záměry jako v případě programu IROP a uzávěrka žádostí je v únoru každého roku (Polák, T., osobní korespondence, 18.10.2019).

Jinou možností jsou národní fondy Ministerstva pro místní rozvoj. To vypisuje své dotační programy na podporu bydlení pro důchodce. Se záměrem vytvořit na faře takovýto druh bydlení však pro získání dotací musí souhlasit obec, musejí se v rámci služby nabízet také terénní služby pro seniory (úklid, lékař, rozvoz jídla, asistentky) a musí již být vypracovaný projekt obnovy včetně odsouhlasených stavebních povolení. Lze však získat až 600 tisíc Kč na jednu bytovou jednotku (Polák, T., osobní korespondence, 18.10.2019).

U památkově chráněných far je třeba zvážit možnost kombinace výše uvedených dotací s dotacemi MKČR, ze kterých lze financovat např. oprava statiky budov, střechy, oken a fasády (Polák, T., osobní korespondence, 18.10.2019).

7 METODIKA DLOUHODOBÝCH PRONÁJMŮ

Dlouhodobé pronájmy spojené s financováním obnovy far ze strany nájemce se podle výsledků výzkumného šetření jeví jako vhodné a perspektivní řešení. Dostatečně dlouhá doba dovoluje nájemníkům investovat a využívat objekt bez přílišné nejistoty a pro záměr, kterým je obnova far ze zdrojů nájemníků, je zcela zásadní. Vzhledem k současným praktikám arcidiecéze, kdy zpravidla realizovala smluvní dobu nájmu na jeden, dva a maximálně pět let, je třeba přepracovat dosavadní podobu smluv. Základní principy, které nové smlouvy musí obsahovat, jsou popsány níže.

7.1 Principy nájemní smlouvy

Cílem nájemní smlouvy je dlouhodobě pronajmout fary stabilnímu nájemci a po dobu nájmu provést obnovu budovy fary a dalších přidružených staveb.

Pronájem nemovité věci upravuje zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Konkrétně Část čtvrtá – Relativní majetková práva, Hlava II – Závazky z právních jednání, Díl 2 – Přenechání věci k užití jinému, Oddíl 3 – Nájem. Je tedy třeba prostudovat tuto část zákona a dle omezení, povinností a práv z ní plynoucí následně formulovat znění smlouvy.

Níže je přiložen soupis principů, o které by se měla nájemní smlouva opírat:

1. Nájemní smlouva se bude sjednávat na dobu 10+ let. Zde je třeba mít na zřeteli § 2204 zákona č. 89/2012 Sb., jenž říká:

„Ujednají-li strany nájem na dobu určitou delší než padesát let, má se za to, že byl nájem ujednán na dobu neurčitou s tím, že v prvních padesáti letech lze nájem vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době.“

(zákon č. 89/2012 Sb.)

2. Nájemce by měl vedle placení nájemného i povinnost provést obnovu fary
3. Investicí vloženou nájemcem do obnovy fary se rozumí zejména veškeré výdaje související s pořízením projektu obnovovacích prací, s obnovovacími pracemi a další účelně vynaložené platby (správní a jiné poplatky).
4. Nájemce se zavazuje provést obnovu budovy fary z vlastních, veřejných či jiných finančních prostředků opatřených nájemcem. Pronajímatel se finančně na obnově nepodílí.
5. Prvních několik let (cca 3 roky) by nájemné činilo symbolickou 1Kč. Dále (od 4. roku) by bylo XXXX Kč měsíčně. Dle § 2248 si „strany si mohou ujednat každoroční zvyšování nájemného.“ (Zákon č. 89/2012 Sb.)
6. Nájemce by měl nárok na slevu z nájemného v celkové výši odpovídající investici vložené do obnovy fary.
7. Pokud by byl nájemcem organizační složka státu, státní podnik apod., je třeba dbát na to, aby dodavatelé obnovy byli vybráni na základě zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek. Tento zákon pravidlo upravuje § 4 následně:

- (1) *Veřejným zadavatelem je*
- a) *Česká republika; v případě České republiky se organizační složky státu považují za samostatné zadavatele,*
 - b) *Česká národní banka,*
 - c) *státní příspěvková organizace,*
 - d) *územní samosprávný celek nebo jeho příspěvková organizace,*
 - e) *jiná právnická osoba, pokud*
 - 1. *byla založena nebo zřízena za účelem uspokojování potřeb veřejného zájmu, které nemají průmyslovou nebo obchodní povahu, a*
 - 2. *jiný veřejný zadavatel ji převážně financuje, může v ní uplatňovat rozhodující vliv nebo jmenuje nebo volí více než polovinu členů v jejím statutárním nebo kontrolním orgánu.*
- (2) *Zadavatelem je osoba, která k úhradě nadlimitní nebo podlimitní veřejné zakázky použije více než 200000000 Kč, nebo více než 50 % peněžních prostředků, poskytnutých z*
- a) *rozpočtu veřejného zadavatele,*
 - b) *rozpočtu Evropské unie nebo veřejného rozpočtu cizího státu s výjimkou případů, kdy je veřejná zakázka plněna mimo území Evropské unie.*

(zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek)

8. Pronajímatel je oprávněn upravit výši nájemného v závislosti na výši meziroční míry inflace měřené úhrnným indexem spotřebitelských cen a to až do výše 100 % tohoto indexu za předchozí kalendářní rok publikovaného Českým statistickým úřadem (případně indexem cen nájemného, které ČSÚ také zveřejňuje). Opět s odkazem na § 2248 zákona č. 89/2012 Sb.
9. Nájemce dále musí provádět běžnou údržbu fary na svůj náklad, přičemž běžnou údržbou se rozumí provádění činností směřujících k zamezení předčasného fyzického opotřebení předmětu nájmu jako je vymalování prostor, drobné opravy truhlářských prvků, výměna a opravy sanitárního zařízení, drobné opravy elektro (výměna zásuvek, vypínačů, žárovek), opravy a výměna podlahových krytin. Za náklady vynaložené podle tohoto odstavce nenáleží nájemci sleva z nájemného. Toto upravuje § 2207 Občanského zákoníku následovně:

„Po dobu nájmu provádí běžnou údržbu věci nájemce, ledaže se k ní zavázal pronajímatel. Ostatní údržbu věci a její nezbytné opravy provádí pronajímatel, ledaže se k některému způsobu nebo druhu údržby a k opravě některých vad zavázal nájemce.“

(zákon č. 89/2012 Sb.)

10. pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce ve své účetní evidenci po celou dobu trvání nájmu vedl a odepisoval investice vložené nájemcem do obnovy předmětu nájmu v souladu s příslušnými účetními, daňovými a dalšími právními předpisy, přičemž se pronajímatel zavazuje, že o investiční prostředky vložené do technického zhodnocení nezvýší vstupní cenu pronajatého majetku;
11. Nájemce může provádět stavební úpravy fary pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele (s výjimkou běžných oprav). Náklady na tyto stavební úpravy provedených nájemcem bez předchozího souhlasu pronajímatele jdou k tíži nájemce a nájemce není oprávněn ani po skončení nájmu požadovat jejich úhradu po pronajímateli.

12. V případě předčasného ukončení nájemní smlouvy z důvodů výlučně na straně pronajímatele v době, kdy nebude ještě nebylo zcela započteno nájemné proti výši investic učiněných nájemcem, musí pronajímatel uhradit nájemci škodu odpovídající dosud nezapočtené výši investic učiněných nájemcem. Tato povinnost nevzniká v případě, že dojde k předčasnému ukončení nájemní smlouvy z důvodu jejího porušení ze strany nájemce.
13. Nájemce získá předkupní právo k nemovitosti.
14. Případná potřebná povolení ke stavebním pracím či povolení k užívání nemovitostí po obnově zajistí nájemce na své náklady. Pronajímatel se zavazuje nájemci poskytnout veškerou potřebnou součinnost k získání těchto povolení, zejména se v této souvislosti zavazuje udělit nájemci plné moci pro správní a jiná řízení související s obnovou.

8 NÁVRH DALŠÍHO POSTUPU

Lze předpokládat, že budoucí využití far nabízených k dlouhodobému pronájmu bude záviset na lokalitě, jejich velikosti a technickém stavu.

Bylo by vhodné, aby arcibiskupství a farnosti neměly ambici rozhodovat, jak by jednotlivé objekty měly být využívány. Z výše uvedených diskusí s respondenty (realitní kancelář, banka, obce a další) je zřejmé, že každý z dotazovaných se zaměřoval na oblast, který je mu blízká (realitní kancelář na bydlení a penziony, banka na komerční využití, obec na zázemí obce a domy pro seniory apod.). Proto je třeba dát prostor veřejné nabídce, která může přinést řadu dalších nápadů.

Ze zkoumání v rámci této práce vyplývá, že fary v místech s dobře dostupnou občanskou obslužností, zejména fary v centrech větších měst, jsou zejména předurčeny ke komerčnímu využití. Ideálně pro komerční bytové potřeby či nebytové komerční využití – např. jako jsou sídla firem. S místem je spojen vysoký potenciální výnos. Naopak fary v odlehlých místech lze využít spíše pro rekreační účely a místní obecní potřeby.

Větší objekty opět vybízejí k bytovému využití s větším počtem jednotek, jako sídla větších firem a zejména k využití pro obecní potřeby – na komunitní centra, muzea, výstavní a reprezentační prostory apod. (většinou bude možná kombinace těchto záměrů).

Malé fary je naopak možné využít k pronájmu jedné domácnosti, buď k bydlení nebo jako rekreační objekt (chalupa).

Špatný technický stav některých staveb bude velmi omezovat nalezení případného nájemce a investora, protože s vyšší vstupní investicí se pojí větší nejistota. U památkově chráněných budov může být stěžejní využití dotací Ministerstva kultury ČR. Byť by bylo chvályhodné, kdyby Arcidiecéze pražská tyto budovy nejprve obnovila a pak teprve pronajímala, dá se předpokládat, že na tento postup nebude mít dostatečné finance ani kapacity a řada z nich, pokud se je nepodaří pronajmout, bude muset být nabídnuta k prodeji. Udržované fary naopak přislubují relativně vysokou poptávku na trhu a tak i rychlé nalezení nájemců a prémiové výnosy.

Pro nalezení hospodářské rovnováhy tak bude stěžejní rychle využít fary v dobrém stavu a s dobrou sociální obslužností ke komerčním účelům.

Další důležitá omezení mohou být ta, která vyplývají ze zákona o státní památkové péči. Většinou se žádá, aby byl zachován vnější vzhled objektu a nepřistavovaly se nové budovy (a části budov) mimo původně zastavěnou plochu (Polák, T., osobní rozhovor, 6.12.2019).

Opět zdůrazňuji, že výše uvedené může sloužit jako vodítko budoucího využití zkoumaných objektů, nicméně by však farnosti a Arcibiskupství pražské neměly příliš omezovat možnosti využití nebo jej dokonce předurčovat. Ze strany arcidiecéze je třeba zejména podnítit dostatečnou poptávku, dát prostor pro důmysl a kreativitu budoucích nájemců. Jediné omezení, které by v případě veřejné nabídky mělo být, je, aby nemovitost nebyla užívána v rozporu s principy křesťanské morálky a etiky. Dle Poláka (osobní rozhovor, 3.12.2019) ustanovení naplňující tuto podmínku běžně církevní subjekty uvádí ve svých nájemních a podnájemních smlouvách

Zcela zásadní je začít řešit problém co nejdříve. Neefektivní dosavadní využívání budov znamená pro arcidiecézi vysoké oportunitní náklady v době, kdy hospodaří se schodkem. Neobydlené budovy navíc ztrácejí na své tržní hodnotě cca 5 % každým rokem (Polák, T., osobní rozhovor, 15.9.2019). Rychlému řešení situace by tak měly být přizpůsobeny další kroky arcidiecéze.

Z tohoto důvodu je vhodné mít dopředu stanovené jednoznačné a srozumitelné podmínky pronájmu, které budou platit po všechny zájemce stejně. Nájemní smlouva by měla být jednotného, standardizovaného znění. Stejně tak doba nájmu by měla být dostatečně dlouhá a stejná pro všechny zúčastněné. Kritéria výběru nájemníka by měla být známa a mělo by jich být co nejméně. Omezí se pak zdoluhavá jednání. Na základě výše uvedeného by tak měl být další postup následující:

- Co nejdříve zahájit přípravu celého procesu a schválit základní postup příslušnými autoritami arcibiskupství.
- Připravit smluvní dokumentaci a schválit ji ještě před zveřejněním záměru. Tím by se předešlo zdržování a odkládání celého procesu, protože by se omezila možnost potenciálních zájemců proces ovlivňovat (ovlivňovat znění smluv, podmínky nájmu, apod.). Smluvní dokumentace (nájemní smlouva) musí být jednoznačná (musí obsahovat jednoznačné a pevné podmínky ukončení nájmu i pro případy porušení smluvních podmínek, sankce za neplnění podmínek apod.). Je vhodné znění smluv konzultovat s renomovanou právní kanceláří.
- Následně, avšak s dostatečným předstihem, zveřejnit záměr pronajímat budovy a podnitit tak budoucí poptávku. Zde lze využít tisk, rozhovory a stanoviska představitelů církve apod. Je možné záměr konzultovat s obcemi, ve kterých fary leží. Vzhledem k jejich charakteru veřejné instituce je rozhodování obcí zdoluhavé. Je třeba projednat případné angažmá obce na úrovni zastupitelstva a rady a obce musí dopředu počítat s případnou investicí v plánování obecního rozpočtu.
- Dále zahájit proces předkládání nabídek. Lhůta tohoto předkládání by měla být dostatečně dlouhá, minimálně půl roku, spíše déle. I v případě zájemců z okruhu soukromých osob je totiž potřebná dostatečná doba na projednání a zhodnocení záměru. Je možné, že soukromý nájemce bude muset projekt konzultovat s bankou, se spoluinvestorem apod. Je důležité si uvědomit, že navrhované smluvní vztahu by měly trvat desítky let a často vyžadovat značné investice. Zájemci tak budou chtít celou věc nejprve důkladně zvážit.
- V rámci procesu předkládání nabídek bude k dispozici standardizované znění smluv a budou umožněny prohlídky objektů. V podstatě by se mělo jednat o obdobný postup, jako volí například realitní kanceláře, kdy nabízejí prostory a objekty k pronájmu. Není třeba vyhotovovat detailní projektovou dokumentaci, rozsáhlé popisy majetku – je třeba proces udělat co nejjednodušší a nejméně nákladný na čas a kapacity pronajímatele.
- Kritéria výběru budou muset být srozumitelná a musí jich být co nejméně. Nutným kritériem je nepochybně ekonomická výhodnost nabídky s přihlédnutím k finanční stabilitě a dobrému jménu zájemce.

- Vzhledem k hierarchické struktuře arcidiecéze a omezeným dispozičním právům farností by měly být nabídky předkládány nejlépe ve dvou zapečetěných exemplářích, přičemž jeden bude předkládán farnosti a druhý bude uložen na Arcibiskupství pražském. Zapečením i duplicitou se zároveň docílí větší transparentnosti a zamezí spekulacím o dodatečných úpravách nabídek.
- Po předložení nabídek by mělo dojít k vyhodnocení každé nabídky. Zde by se mělo předpokládat, že hlavní slovo při výběru bude mít příslušná farnost (ekonomická rada, farář).
- Nájemní smlouva podepsaná zástupcem farnosti (farářem) a protistranou by měla být doručena Arcibiskupství pražskému ke schválení a podpisu schvalovací doložky.
- Případy, kdy o objekty far nebude zájem, by měly být vyhodnoceny. V případě, že se již zajistily dostatečné příjmy z pronájmu ostatních far, je možné je využít na sociální neziskové účely. To však nelze dělat ve všech případech, proto by zbylé objekty (patrně většina) měly následně nabídnuty k prodeji ve veřejné nabídce. Tato nabídka by měla mít stanovenou minimální hranici prodejní ceny (za cenu v místě a čase obvyklou). Určení ceny v místě a čase obvyklé nemusí být nákladné (řádově 3-5 tisíc korun). Prodeje far (pro něž se nepodaří najít nájemce) předem určeným zájemcům (tedy bez veřejné nabídky) nesmí být realizovány. Důvodem je zamezení spekulací při výběru nájemce a zvýšení potenciálního výnosu pro arcidiecézi.

Je také důležité říci, že celý projekt by měl mít prioritu před velkými finančně nákladnými projekty s nejistou návratností. Vzhledem k současnému stavu majetků arcidiecéze je vhodnější věnovat se více menším projektům, které jsou nejen potenciálně výnosnější, méně rizikové ale i jiné (nefinanční) hodnoty z nich plynoucí jsou vyšší. Zachování historického bohatství v podobě farních budov, a teoretická možnost jejich opětovného budoucího využití pro pastorační činnost, by pravděpodobně pro církev mělo být důležitější než provozování ubytovacích zařízení.

ZÁVĚR

Římskokatolická církev v České republice je v nelehké pozici. Již výchozí situace během procesu zakládání československé republiky na počátku 20. století jí nebyla příliš vstřícně nakloněná. Po zkoušce, kterou lze nazvat období druhé světové války, navíc přišel převrat v únoru 1948. Následně zde přes 40 let působil (někdy skrytě jindy otevřeně) antiklerikální komunistický režim, jenž systematicky rozkládal církevní struktury a náboženské přesvědčení u svých obyvatel. Po listopadovém únoru roku 1989 došlo sice k nadějněmu nadechnutí, jež přislíbvalo obnovení postavení církve v české společnosti, nicméně toto obnovení se z různých důvodů neuskutečnilo. Výsledkem je úpadek základny věřících, který s sebou přirozeně nese nižší návštěvnost kostelů a přibývání far, které již nemohou sloužit svému původnímu záměru.

Tento trend byl ještě umocněn urbanizací, která vedla k odlivu obyvatelstva z menších obcí. V poslední době však můžeme z rozličných důvodů pozorovat suburbanizaci, jež opětovně zvyšuje poptávku po prostorech, které fary mohou nabídnout.

Nesídelních far je na území Arcibiskupství pražského celkem 182. Z toho na území Středočeského kraje leží 171 objektů, zbylé jsou v Praze. Byť fary původně sloužily stejnému záměru a jsou si v jistých ohledech podobné (tvoří konvolut), jsou mezi nimi zásadní rozdíly předurčující je pro jiné budoucí využití. Leží v jiných místech (některé např. v samém centru Prahy, jiné v odlehlých obcích s minimální občanskou vybaveností), jsou v různém technickém stavu (od dlouhodobě neobývaných a využívaných budov s poškozenou celistvostí po nedávno v kompletním rozsahu renovované objekty), jsou různě velké (malé objekty o čtyřech místnostech nebo i velké budovy se třemi nadzemními podlažími, podkrovím, sklepem, zahradou a hospodářskými budovami). Některé budovy také podléhají památkové ochraně. Je tedy třeba ke všem objektům přistupovat individuálně.

Arcidiecéze pražská dlouhodobě hospodaří se schodkovým rozpočtem, přičemž v příjmech se silně opírá o státní příspěvky. O tento zdroj však přijde. Je tedy nutné majetek, který vlastní, začít využívat co nejefektivněji.

Trh nemovitostí je určen převisem poptávky a rychlým růstem cen. Teoreticky by tento vývoj mohl být v budoucnu brzděn připravovaným stavebním zákonem a snahou o ochlazení trhu s hypotečními úvěry ze strany ČNB. Je pravděpodobné, že subjekty na trhu se přelijí na trh s nájemním bydlením, jak můžeme vidět v zemích západní Evropy. Zvyšující se poptávka po pronájmech by pak měla vést k vyšší výnosnosti nájmu a tedy vyšším příjmům arcibiskupství. Je tedy vhodné nemovitý majetek v podobě nesídelních far co nejdříve uvést do dobrého technického stavu za pomoci nájemců a po čase pronajímat za nájemné pravidelně aktualizované vzhledem ke změnám indexu cen nájemného zveřejňovaného Českým statistickým úřadem.

Pro nalezení možností využití nesídelních far byl realizován kvalitativní výzkum v podobě hloubkových rozhovorů s vazbou na jednotlivé aspekty této komplexní problematiky. Ze zkoumání vyplývá, že hodnota plynoucí ze síťového rozmístění nemusí být vysoká. Tuto myšlenku je třeba prověřit nabídkou na trhu.

S přihlédnutím k současné finanční situaci arcidiecéze je doporučeno hledat taková využití, která budou nejefektivnější, tj. budou přinášet nejvyšší výnos s relativně nejnižšími náklady.

To vede zejména ke komerčnímu využití far pro nebytové účely. Budovy by mohly být využity například jako sídla firem. Pro tento záměr budou pravděpodobně využity zejména budovy v dobrém technickém stavu, jelikož budou vyžadovat jen nízké vstupní náklady ze strany investora. Druhé využití mohou nalézt v komerčním bydlení. Řada far je dnes již k tomuto účelu využívána, je však vhodné zpracovat audit cen nájemného, jak nájemník budovy udržuje apod. Řada nájemníků by uvítala delší doby nájemních smluv, což by dovolovalo vyšší investice do údržby a obnovy budov z jejich strany.

Další možnost využití mohou fary nalézt v sociálních službách. Jedním z posláních církve je také starost o bližní, proto by toto téma mohlo být pro arcidiecézi zajímavé a přitažlivé. V budovách lze zřídit byty pro seniory, centra preventivních služeb, chráněné bydlení apod. S chodem pak mohou pomoci charity. Problémem tohoto záměru je však finanční stránka. Tyto projekty jsou většinou neziskové a vyžadují dotaci ze strany zřizovatele. Arcibiskupství by vzhledem ke své situaci mělo nejprve by mělo zajistit dostatek zdrojů. Zde by mohl pomoci externí sponzor, zejména obce, které by měly být schopny zajistit dostatek finančních prostředků na tyto činnosti.

Pomoci mohou dotační programy vypisované na tyto účely. Do roku 2021 poběží evropský program IROP zaměřený na podporu sociálního bydlení. Bohužel uzávěrka přihlášek je již v lednu 2020, což arcidiecéze nestihne. Od roku 2023 se však plánuje program IROP 2. Je tedy vhodné sledovat vývoj jeho příprav a následně dotační výzvy. Možností jsou také dotace pro místní akční skupiny (MAS) na obnovu a rozvoj venkova, nebo národní fondy Ministerstva pro místní rozvoj. To vypisuje dotační programy zejména na podporu bydlení pro důchodce. Je také vhodné zjistit možnosti případné pomoci na záchranu kulturních památek, jelikož některé z far podléhají památkové ochraně, a je tak teoreticky možné využít veřejných zdrojů pro část obnovovacích prací (oprava statiky, střechy, oken, fasády apod.).

Ideálním partnerem a dlouhodobým nájemcem se jeví obce, na jejichž území se budovy nacházejí. Jde o stabilní subjekty s dostatečným potenciálem vlastních zdrojů. Obce navíc samy o fary projevují zájem. Nemovitosti leží většinou v jejich samém centru, jde o dominanty obce s ní silně historicky provázané a obcím nabízejí prostory, kterých mají v současné době nedostatek. Možné využití obcemi je zejména dvojí – jako administrativní zázemí úřadu nebo kulturní a sociální využití. Ve farách lze (a na vybraných místech se tak již děje) zřizovat komunitní centra, galerie, muzea, společenské sály, knihovny apod. Výhodou by bylo zachování charakteru a důstojnosti far. Tlak na obce, aby se o tyto objekty zajímaly, by měl v budoucnu ještě růst z důvodu suburbanizace a jejich postupného rozvoje.

Obnova a případná přeměna nesídelních far bude vyžadovat extenzivní financování takového záměru. Zásadní je, že farnosti ani Arcibiskupství pražské nemá většinou dostatek prostředků a je tak nutné je hledat externě. Významným zdrojem by měli být samotní nájemci těchto nemovitostí. Je možné smluvně nájemce zavázat, aby na své náklady začal fary obnovovat. Protihodnotou by mělo být v prvních letech snížené nájemné a jistota dlouhodobého využívání skrze uzavírání smluv na desítky let. Do této doby, na požadavek arcibiskupství, farnosti uzavíraly smlouvy zpravidla na 1 – 5 let.

Rozhodující může být technický stav nemovitostí. Pro zanedbané fary bude těžší nalézt zájemce a vzhledem k finančnímu stavu arcidiecéze by arcibiskupství mělo těžko využitelné budovy prodat. Nájemníci mohou obnovu far financovat buď z vlastních disponibilních zdrojů, nebo využít bankovní půjčky. Pro její získání bude zásadní dobrý podnikatelský plán a ziskovost celého projektu.

Byť lze mít na základě zkoumání předběžné domněnky o konkrétním ideálním využití jednotlivých objektů, nemělo by Arcibiskupství toto využití předurčovat. Jednotlivé záměry by měly být nechány na zájemcích o pronájem far a měl by se tak využít jejich důvtip a kreativita. Jediným omezením by měl být požadavek budoucího využití v souladu se zásadami křesťanské morálky a etiky.

Plán arcidiecéze, by měl zásadně zahrnovat kroky vedoucí k jednoduchému a rychlému řešení situace. Měl by zahrnovat zejména detailní vypracování standardizovaných smluv, včasné podnícení poptávky, transparentní a veřejnou soutěž vylučující spekulace zájemců. Zásadním hodnotícím kritériem pro výběr zájemce by měla být výnosnost pro arcidiecézi. Až následně, v případě nedostatečné poptávky a zároveň dostatečným vlastním finančním zdrojům, může arcibiskupství přistoupit k využití far pro neziskové účely. Je třeba však počítat s možností nedostatku financí a zároveň nízké poptávce po některých objektech. V tom případě bude třeba nemovitosti prodat. Prodej by měl být opět veřejný a transparentní, nejvyšší nabídce za minimálně cenu obvyklou v místě a čase.

Limitem práce byl zejména nedostatek podkladů potřebných pro hloubkovou komplexní analýzu všech diskutovaných nemovitostí a návrh konkrétnějších kroků. Pro budoucí zkoumání tak bude třeba v součinnosti s arcibiskupstvím vytvořit podrobný soupis majetku včetně stáří budov, technického stavu, hodnoty majetku, právních omezení apod. Práce zároveň nepředkládá detailní doporučený postup, ale pohybuje se – z důvodu rozsahu problematiky – spíše v obecnější rovině. Měla by však přispět k nastartování diskuse a brzkému řešení celého problému.

POUŽITÁ LITERATURA

Arcibiskupství pražské (2015). Reality. Dostupné z: <http://www.apha.cz/reality>

Arcidiecéze pražská (2018). *Výroční zpráva 2018*. Dostupné z: <http://www.apha.cz/file/119106/ap-vz-2018-web.pdf>

Banky.cz. (n.d.). Podmínky hypotéky. Dostupné z: <https://www.banky.cz/podminky-hypoteky/>

Burcin, B. a kol. (2013). *Prognóza demografického vývoje suburbánní zóny Prahy na období 2012-2030: Východiska, předpoklady a základní výsledky prognózy*. Praha, Česká republika: Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, Urbánní a regionální laboratoř – URRLab
v Ouředníček, M., Špačková, P. (2013). *Populační vývoj zázemí českých měst jako procesu suburbanizace: Analytické texty k souboru specializovaných map*. Praha, Česká republika: Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Urbánní a regionální laboratoř – URRLab & obec Dolní Břežany. Dostupné z: http://www.atlasobyvatelstva.cz/sites/default/files/UPLOAD/tacr/Analyticke_texty_TACR_2013.pdf

Bůžek a kol. (2010). *Společnost českých zemí v raném novověku – struktury, identity, konflikty*. Praha, Česká republika: Nakladatelství Lidové noviny

Codex Iuris Canonici (n.d). Dostupné z: <http://web.katolik.cz/feeling/library/Kodex.pdf>

ČSÚ (2019a). Města a městyse ve Středočeském kraji k 31.12. [obrázek]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/xs/mesta_a_mestyse_ve_stredoceskem_kraji_k_31_12 - upraveno

ČSÚ (2019b). *Průměrné mzdy 3. čtvrtletí 2019*. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/prumerne-mzdy-3-ctvrtleti-2019>

ČSÚ (2019c). *Tab. A19 - Distribuce hrubých měsíčních mezd podle hlavních tříd CZ-ISCO*. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/91606471/11002619a19.pdf>

ČSÚ (2011). *Tab. 614c Obyvatelstvo podle věku, náboženské víry a pohlaví*. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/shortUrl?su=c202bc98>

Davidová, K. (2009). Fara ve Spálené ulici – pohled z ulice. [obrázek]. Dostupné z: <https://www.turistika.cz/mista/praha-spalena-8/detail>

Duka, D. (2017a). Stanovy ekonomické rady Arcidiecéze pražské. ACAP 1/2017, čj. 14739/2016. Zdroj: Polák, T., osobní komunikace, 8.12.2019

Duka, D. (2017b). Stanovy ekonomických rad farností. ACAP 7-8/2017, čj. A/2017/9189. Zdroj: Polák, T., osobní komunikace, 8.12.2019

Eurostat (2019). *Gross value added and income by A*10 industry breakdowns (nama_10_a10)*. Dostupné z: https://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=nama_10_a10&lang=en

Fiala, P. (2007). *Laboratoř sekularizace: náboženství a politika v ne-náboženské společnosti: český případ*. Brno, Česká republika: Centrum pro studium demokracie a kultury

Godman, P. (2004). *Der Vatikan und Hitler*. Mnichov, Německá spolková republika: Knaur TB

Geoportalpraha.cz (n.d.). Mapa online. [obrázek]. Dostupné z: <http://www.geoportalpraha.cz/cs/mapy-online>

Greenways. (2019). Greenways v ČR. Dostupné z: <https://www.greenways.cz/Greenways-v-CR.aspx>

Hamplová, K. (2012). *Církevní restituce. Je Česko poslední v Evropě?*. Dostupné z: <https://www.euroskop.cz/46/21135/clanek/cirkevni-restituce-je-cesko-posledni-v-evrope/>.

Hána, P. (2018). Labyrint povolovacího procesu. Výstavba rezidenčního projektu v Praze zabere v průměru 9 let. *Smart RE*. Dostupné z: https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/about-deloitte/smart/SmartConstruction_18zima.pdf

Horn, J. (2017). *Role katolické církve v Protektorátu Čechy a Morava v období 1939-1945* (Bakalářská práce). Praha, Česká republika: Husitská teologická fakulta Univerzity Karlovy.

Chaloupka, M. (2019). MMR: Nový stavební zákon zkrátí povolování v průměru na jeden rok. *ČTK – České noviny*. Dostupné z: <https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/mmr-novy-stavebni-zakon-zkrati-povolovani-v-prumeru-na-jeden-rok/1718109>

ISSP (2019). *Modules by year*. Dostupné z: <http://www.issp.org/data-download/by-year/>

Kadlec, Jaroslav. (1987). *Přehled českých církevních dějin 2*. Řím, Italská republika: Křesťanská akademie
Reprint:

Kadlec, Jaroslav. (1991). *Přehled českých církevních dějin 2*. Praha, Česká republika: Zvon

Kalný, M. (1995). *Církevní majetek a restituce*. Praha, Česká republika: Občanský institut

Kárník, Z. (2003). *České země v éře První republiky (1918-1938). Díl první*. Praha, Česká republika: Libri

ve: Valeš, V. (2008). *Církevní majetek a prvorepubliková pozemková reforma* (Odborný článek). Dostupné z: http://www.svobodavyznani.cz/?p=10#_ftn3

Kolouch, F. (2013). *Katolická církev v období Protektorátu – Odboj a utrpení* (Studie). Dostupné z: <http://www.moderni-dejiny.cz/clanek/katolicka-cirkev-v-obdobi-protektoratu-odboj-a-utrpeni/>

Kouba, V. (2012). *Tradice a modernita v sociokulturní animaci církevních památek* (Disertační práce). Praha, Česká republika: Filozofická fakulta Univerzity Karlovy.

Koukalová, Š. (2005) Kácov, areál děkanství čp.8, budova děkanství s bránou a brankou, pohled z jihozápadní strany. [obrázek]. Dostupné z: https://iispp.npu.cz/mis_public/documentDetail.htm?id=430234

Koukalová, Š. (2019) Soutice, fara čp. 8, pohled z jihovýchodu. [obrázek]. Dostupné z: https://iispp.npu.cz/mis_public/documentDetail.htm?id=1322308

Kubačák, A. (2016). *Církevní majetek v proměnách času – Restituce historického majetku církví v resortu Ministerstva zemědělství*. Praha, Česká republika: Ministerstvo zemědělství

Kuklík, J. (2011). *Konfiskace, pozemkové reformy a vyvlastnění v československých dějinách 20. století*. Praha, Česká republika: Auditorium

Mapy.cz (2019). Chocerady. [obrázek]. Dostupné z: <https://mapy.cz/letecka?x=14.8041040&y=49.8721044&z=19&source=muni&id=3497>
- upraveno

Mapy Google (2019). Šlapánov, Zvěstov. [obrázek]. Dostupné z: <https://www.google.com/maps/place/šlapánov>

Masaryk, T. G. (1969). *Česká otázka – snahy a tužby národního obrození*. Praha, Česká republika: Melantrich

Nešpor, R. Z. (2010). *Příliš slábi ve víře – Česká ne/religiozita v evropském kontextu*. Praha, Česká republika: Kalich

Mlezivová, I. (2015). *Mění se charakter práce* (prezentace). Výzkumný ústav bezpečnosti práce, v.v.i. Dostupné z: http://projekty.vubp.cz/kvalita-pracovniho-zivota/seminar-ps-pcr-12-11-2015/9_prezentace_im_charakter-prace.pdf

Mlsová (2015). Zchátralou faru přestavěli v Plané nad Lužnicí na galerii a muzeum. *Idnes.cz* [vid. 2019-10-12]. Dostupné z: https://www.idnes.cz/ceske-budejovice/zpravy/zchatralou-faru-prestaveli-v-plane-nad-luznici-na-galerii-a-muzeum.A150427_2158581_budejovice-zpravy_jkr

Mojžíš, P., (2015). Poutní kostel Sudějov. [obrázek].
Dostupné z: <http://www.scenerie.cz/turisticky-cil/poutni-kostel-sudejov/id/21200/161>

Nařízení vlády č.55/1954 Sb., o ochraně oblasti Pražského hradu

Národní památkový ústav (2019). Ústřední seznam kulturních památek. Dostupné z: <https://www.pamatkovykatalog.cz/uskp>

Obec Tuklaty (2018). Využití areálu bývalé fary v Tuklatech pro potřeby občanské vybavenosti obce Tuklaty. Dostupné z: <https://tuklaty.cz/wp-content/uploads/2018/08/vyuziti-arealu-byvale-fary-2018.pdf>

Ouředníček, M. a kol. (2018). *Metodika sledování rozsahu rezidenční suburbanizace v České republice*. Praha, Česká republika: Univerzita Karlova, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Urbánní a regionální laboratoř – URRlab. Dostupné z: http://urrlab.cz/sites/default/files/metodikars_verze5.pdf

Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky (2019). *Sněmovní tisk 38 - Novela z. o majetkovém vyrovnání s církvemi*.

Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/historie.sqw?o=8&t=38>

Traxler, J. (2019). Analýza: výhledy realitního trhu v roce 2019. *Penize.cz*. Dostupné z: <https://www.penize.cz/nakup-a-prodej-nemovitosti/403386-analyza-vyhledy-realitniho-trhu-v-roce-2019>

Trnka, Z. (2018). Bečov nad Teplou připravuje komunitní centrum v areálu historické fary. Český rozhlas – Karlovy Vary [vid. 2019-10-12]. Dostupné z: <https://vary.rozhlas.cz/becov-nad-teplou-pripravuje-komunitni-centrum-v-arealu-historicke-fary-6930236>

Somogyi, T. (2019). *Analýza vývoje cen nemovitostí v ČR*. Praha, Česká republika: Česká bankovní asociace. Dostupné z: <https://czech-ba.cz/upload/371-studie-cba-2019.pdf>

Svobodová, H., Hofmann, E., Věžník, A. (2013). *Vybrané kapitoly ze socioekonomické geografie České republiky*. Brno, Česká republika: Pedagogická fakulta Masarykovy univerzity. Dostupné z: https://is.muni.cz/do/rect/el/estud/pedf/js13/geograf/web/skripta/SE_geografie_CR.pdf

Sýkora, L. (2018). *Metodika vhodnosti lokalit pro pořizování sociálního bydlení z hlediska prevence rezidenční segregace*. Praha, Česká republika: Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje Přírodovědecké fakulty Univerzity Karlovy. Dostupné z: http://socialnibydeni.mpsv.cz/images/soubory/metodiky/Metodika_hodnocen_vhodnosti_lokalit_pro_poizovn_socilneho_bydlen_z_hlediska_prevence_rezidenn_segregace_final.pdf

Ústavní soud České republiky (2019). *Zdanění církevních restitucí*. Spisová značka: Pl. ÚS 5/19. Dostupné z: <https://nalus.usoud.cz/Search/ResultDetail.aspx?id=109087&pos=1&cnt=13&typ=result>

Vaverka a kol. (2001). *Nové kostely a kaple z konce 20. století v České republice*. Kostelní vydří, Česká republika: Karmelitánské nakladatelství

Vlk, M. (2001) Statut Arcibiskupství pražského. Zdroj: Polák, T., osobní komunikace, 8.12.2019

Vlk, M. (2013) Statut personální farnosti. ACAP 2/2005, č.j. 0656/2005. Zdroj: Polák, T., osobní komunikace, 8.12.2019

Vodičková, S. (2009). Střed idejí – křesťané v protinacistickém odboji. v Ústav pro studium totalitních režimů (2009). *Válečný prožitek české společnosti v konfrontaci s nacistickou okupací (1939-1940) – Sborník příspěvků ze symposia k 70. výročí vypuknutí druhé světové války*. Praha, Česká republika: Ústav pro studium totalitních režimů

VŠE (2007). *Odpovědi na otázky Dočasné komise PSP ČR pro řešení majetkových otázek mezi státem a církvemi*. Dostupné z: <http://www.mkcr.cz/assets/cirkve-a-nabozenske-spolecnosti/majetkove-narovnani/05-Studie-VSE.ppt>

Vyhláška Státního úřadu pro věci církevní č. 352/1950 U.l. ze dne 31. května 1950 o náboženském fondu

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 218/1949 Sb., o hospodářském zabezpečení církví a náboženských společností státem v původním znění podle 218/1949 Sb.

Zákon č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi a o změně některých zákonů (zákon o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi).

SEZNAM TABULEK A OBRÁZKŮ

Seznam obrázků

Obr. 1 - Fara v Choceradech – zaměření – pohledy	s. 9
Obr. 2 - Fara v Choceradech – zaměření – přízemí	s. 10
Obr. 3 - Fara v Choceradech – zaměření – patro	s. 10
Obr. 4 – Letecký snímek fary v Choceradech a okolí	s. 11
Obr. 5 – Mapa farní sítě	s. 12
Obr. 6 – Mapa farní sítě – podrobná	s. 13
Obr. 7 – Mapa farní sítě v Praze	s. 13
Obr. 8 - Fara ve Spálené ulici – pohled z ulice	s. 15
Obr. 9 – Fara a letecký pohled na obci Šlapánov	s. 15
Obr. 10 – Fara v Chlumíně	s. 16
Obr. 11 – Fara v Hříměždicích	s. 16
Obr. 12 – Fara v Souticích	s. 17
Obr. 13 – Fara v Sudějově	s. 17
Obr. 14 – Fara v Kácově	s. 18
Obr. 15 – Vývoj počtu pracovníků v jednotlivých sektorech ekonomiky	s. 35

Seznam tabulek

Tab. 1 – Deklarované vyznání podle sčítání lidu 1991 a 2001 v procentech	s. 31
Tab. 2 – Vývoj návštěvnosti bohoslužeb v letech 1998 a 2008	s. 33
Tab. 3 – Počet obcí a podíl městského obyvatelstva	s. 34
Tab. 4 – Vymezení jednotlivých zón osídlení dle intenzity suburbanizace	s. 37
Tab. 5 – Hospodářské výsledky Arcidiecéze pražské 2018	s. 39
Tab. 6 – Hospodářské výsledky Arcidiecéze pražské 2018: tržby-mandatorní výdaje	s. 40

PŘÍLOHY

Příloha 1: Přehled stupně ateizace zemí zahrnutých do šetření ISSP 2008

ZEMĚ	„Nejsem náboženského vyznání, nejsem duchovně založený člověk“ (%)
Česká republika	56,1
Německo	47,9
Švédsko	41,3
Norsko	38,2
Belgie	36,8
Nizozemí	35,6
Austrálie	34,9
Francie	34,7
Japonsko	34,2
Finsko	32,1
Maďarsko	31,6
Jižní Korea	31,1
Velká Británie	30,2
Nový Zéland	28,5
Dánsko	27,6
Litva	26,5
Rakousko	25,4
Slovinsko	25,1
Španělsko	23,2
Izrael	22,1
Uruguay	21,4
Rusko	21,2
Švýcarsko	20,7
Slovensko	18,1
Ukrajina	16
Itálie	14,5
Taiwan	12,8
USA	11,9
Chorvatsko	10,1
Polsko	9,9
Irsko	9,1
Mexiko	8,9
Chile	8,6
Portugalsko	7,5
Jihoafrická republika	5,8
Dominikánská republika	5,6
Kypr	5,5
Venezuela	4,6
Filipíny	3,8
Turecko	3,8
Průměr	21,6

Zdroj dat: ISSP (2008)

Příloha 2: Soupis sledovaných far s rozřazením dle zón suburbánního osídlení

VIKARIÁT	ADRESA	FARNOST	ZÓNA SUBURBÁNNÍHO OSÍDLNÍ	JÁDRO 1	JÁDRO 2	JÁDRO 3
-	Praha 1-Malá strana - Sněmovní čp.177, bývalá fara sv. Mikuláše	Arcibiskupství pražské	jádro	Praha		
I. pražský	Praha 1-Josefov - fara sv. Haštala	ŘKF u kostela Matky Boží před Týnem Praha – Staré Město	jádro	Praha		
I. pražský	Praha 1-Nové Město - Spálená 80/8 - Fara Nejsv. Trojice	ŘKF u kostela Panny Marie Sněžné Praha – Nové Město	jádro	Praha		
I. pražský	Praha 2-Nové Město - fara sv. Štěpána čp. 568/10 a okolí	ŘKF u kostela sv. Štěpána Praha – Nové Město	jádro	Praha		
I. pražský	Praha 2-Nové Město - Trojická, fara Nejsvětější Trojice v Podskalí	ŘKF u kostela Nejsvětější Trojice v Podskalí Praha – Nové Město	jádro	Praha		
II. pražský	Praha-Jinonice - Farní budova u sv. Vavřince	ŘKF u kostela sv. Filipa a Jakuba Praha – Hlubočepy	jádro	Praha		
II. pražský	Kováry-Zákolany - fara sv. Petra a Pavla	ŘKF Roztoky u Prahy	-	-		
II. pražský	Libčice nad Vltavou - fara Nádražní 22 sv. Bartoloměje	ŘKF Roztoky u Prahy	3	Praha		
II. pražský	Lichoceves-Neutonie - fara č.p.10 sv. Jana Křtitele	ŘKF Roztoky u Prahy	1	Praha		
II. pražský	Středokluky - fara sv. Prokopa	ŘKF Tuchoměřice	2	Praha		
II. pražský	Únětice - fara Nanebevzetí Panny Marie	ŘKF Roztoky u Prahy	2	Praha		
III. pražský	Jirny - fara	ŘKF Jirny	1	Praha		
IV. pražský	Praha 3-Žižkov - Ostromečská 6/1268 - fara sv. Anny	ŘKF u kostela sv. Prokopa Praha – Žižkov	jádro	Praha		
IV. pražský	Praha 9-Prosek - fara U proseckého kostela 3/5 sv. Václava	ŘKF u kostela sv. Václava Praha – Prosek	jádro	Praha		
IV. pražský	Praha 9-Třeboradice - fara Nanebevzetí Panny Marie	ŘKF u kostela Nanebevzetí Panny Marie Praha – Třeboradice	jádro	Praha		
IV. pražský	Praha 9-Vysočany - Kolbenova 14 - fara čp. 658 Krista Krále	ŘKF u kostela Krista Krále Praha – Vysočany	jádro	Praha		
IV. pražský	Praha-Vinoř - fara	ŘKF u kostela Povýšení sv. Kříže Praha – Vinoř	jádro	Praha		
IV. pražský	Klečany - fara U Školy 4 Nanebevzetí Panny Marie	ŘKF Odolena Voda	1	Praha		

IV. pražský	Líbeznice - fara čp. 6 sv. Martina	ŘKF Odolena Voda	1	Praha		
Benešov	Bystřice-Ouběnice - fara čp. 38	ŘKF Votice	4	Benešov	Praha	
Benešov	Červený Újezd - fara čp.17	ŘKF Sedlec-Prčice	1	Praha		
Benešov	Heřmaničky-Arnoštovice - fara čp. 1	ŘKF Sedlec-Prčice	-	-		
Benešov	Jankov - fara čp.6	ŘKF Votice	-	-		
Benešov	Kozmice (u Benešova) - fara čp.22 sv. Jakuba Staršího	ŘKF Poříčí nad Sázavou	2	Praha	Benešov	
Benešov	Maršovice - fara čp.1	ŘKF Křečovice	4	Praha	Benešov	
Benešov	Netvořice - fara	ŘKF Týnec nad Sázavou	3	Praha		
Benešov	Neveklov - fara čp.86	ŘKF Křečovice	4	Praha		
Benešov	Neveklov-Bělce - fara čp.14	ŘKF Křečovice	4	Praha		
Benešov	Okrouhlice - fara čp.5 sv. Vavřince	ŘKF Benešov	4	Havlíčkův Brod		
Benešov	Popovice - fara čp.2	ŘKF Bystřice u Benešova	-	-		
Benešov	Postupice - fara čp.12 sv. Martina	ŘKF Bystřice u Benešova	2	Praha	Benešov	
Benešov	Václavice - fara čp.39 sv. Václava	ŘKF Týnec nad Sázavou	3	Benešov	Praha	
Benešov	Vranov - fara čp.24 sv. Václava	ŘKF Poříčí nad Sázavou	2	Praha	Benešov	
Benešov	Vrchotovy Janovice - fara čp.98	ŘKF Votice	-	-		
Benešov	Vysoký Újezd - fara čp.7	ŘKF Týnec nad Sázavou	-	-		
Beroun	Cerhovice - fara	ŘKF Žebrák	-	-		
Beroun	Dobřichovice - fara	ŘKF Řevnice	2	Praha		
Beroun	Hostomice - fara	ŘKF Hořovice	-	-		
Beroun	Hudlice - fara	ŘKF Beroun	3	Praha		
Beroun	Karlštejn - fara	ŘKF Řevnice	3	Praha		
Beroun	Karlštejn-hrad - fara	ŘKF Řevnice	3	Praha		
Beroun	Králův Dvůr-Počaply - fara čp.21	ŘKF Beroun	2	Beroun	Praha	
Beroun	Liteň - fara čp.2	ŘKF Řevnice	3	Praha		
Beroun	Loděnice - fara	ŘKF Beroun	3	Praha		
Beroun	Lochovice - fara	ŘKF Hořovice	-	-		
Beroun	Mrtník - fara	ŘKF Hořovice	-	-		

Beroun	Osov-Skřípel - fara čp.26	ŘKF Řevnice	-	-		
Beroun	Praskolesy - fara čp.33	ŘKF Hořovice	-	-		
Beroun	Rudná-Hořelice - fara	ŘKF Rudná-Hořelice		1 Praha		
Beroun	Tetín - fara čp.18	ŘKF Beroun	-	-		
Beroun	Úhonice - fara čp.45	ŘKF Úhonice		2 Praha		
Beroun	Zdice - fara čp.1	ŘKF Žebrák	-	-		
Beroun	Železná - fara čp.7	ŘKF Beroun	-	-		
Jílové	Hradešín - fara sv. Jiří	ŘKF Úvaly		1 Praha		
Jílové	Hrusice - fara sv. Václava	ŘKF Hrusice		1 Praha		
Jílové	Chocerady - fara Nanebevzetí Panny Marie	ŘKF Mnichovice		3 Praha		
Jílové	Jažlovice - fara	ŘKF Říčany u Prahy		2 Praha		
Jílové	Kostelec u Křížků - fara sv.Martina	ŘKF Říčany u Prahy		1 Praha		
Jílové	Mukařov - fara Nanebevzetí Panny Marie	ŘKF Říčany u Prahy		1 Praha		
Jílové	Ondřejov (u Prahy) - fara sv. Šimona a Judy	ŘKF Mnichovice		2 Praha		
Jílové	Popovičky - fara sv. Bartoloměje	ŘKF Říčany u Prahy		1 Praha		
Jílové	Psáry-Dolní Jirčany - fara	ŘKF Jílové u Prahy		1 Praha		
Jílové	Pyšely - fara Povýšení sv. Kříže	ŘKF Jílové u Prahy		1 Praha		
Jílové	Rataje nad Sázavou - fara sv. Matouše	ŘKF Sázava-Černé Budy	-	-		
Jílové	Slapy - fara sv. Petra a Pavla	ŘKF Štěchovice		2 Praha		
Jílové	Sluštice - fara sv. Jakuba Staršího	ŘKF Úvaly		1 Praha		
Jílové	Stříbrná Sklalice - fara sv. Jana Nepomuckého	ŘKF Sázava-Černé Budy		3 Praha		
Jílové	Úžice (u Kutné Hory) - fara	ŘKF Sázava-Černé Budy		3 Praha		
Jílové	Velké Popovice - fara Panny Marie Sněžné	ŘKF Říčany u Prahy		2 Praha		
Jílové	Zlatníky-Hodkovice - fara sv. Petra a Pavla	ŘKF Jílové u Prahy		2 Praha		
Kladno	Budeničky - fara	ŘKF Zlonice	-	-		
Kladno	Družec - fara Nanebevzetí Panny Marie	ŘKF Unhošť		3 Kladno		
Kladno	Dřetovice - fara sv. Václava	ŘKF u kostela sv. Václava Kladno-Rozdělův		4 Praha	Kladno	
Kladno	Hobšovice - fara sv. Václava	ŘKF Zlonice	-	-		

Kladno	Hostouň - fara sv. Bartoloměje	ŘKF Unhošť	1	Praha		
Kladno	Kladno-Vrapice - fara sv. Mikuláše	ŘKF u kostela Nanebevzetí Panny Marie Kladno	jádro	Kladno		
Kladno	Klobuky v Čechách - fara sv. Vavřince	ŘKF Zlonice	-	-		
Kladno	Kmetiněves - fara	ŘKF Zlonice	-	-		
Kladno	Libušín - kostelnický domek čp. 36	ŘKF u kostela sv. Václava Kladno-Rozdělov	3	Kladno		
Kladno	Panenský Týnec - fara	ŘKF Zlonice	-	-		
Kladno	Peruc - fara sv. Petra a Pavla	ŘKF Zlonice	-	-		
Kladno	Radonice nad Ohří - fara Povýšení sv. Kříže	ŘKF Zlonice	-	-		
Kladno	Slavětín - fara sv. Jakuba Staršího	ŘKF Zlonice	4	Louny		
Kladno	Smečno - fara č.p.115	ŘKF Smečno	4	Kladno	Slaný	
Kladno	Snět - fara	ŘKF Keblov	-	-		
Kladno	Stochov - fara sv. Václava	ŘKF Smečno	4	Kladno	Praha	
Kladno	Svárov - fara sv. Lukáše	ŘKF Unhošť	1	Praha		
Kladno	Tuchlovice - fara sv. Havla	ŘKF Smečno	4	Kladno	Praha	
Kladno	Tuřany - fara Nanebevzetí Panny Marie	ŘKF Slaný	3	Slaný	Praha	Kladno
Kladno	Vraný - fara Narození sv. Jana Křtitele	ŘKF Zlonice	-	-		
Kladno	Vrbno nad Lesy - fara Nanebevzetí Panny Marie	ŘKF Zlonice	-	-		
Kolín	Bříství - fara	ŘKF Český Brod	-	-		
Kolín	Čestín - Fara	ŘKF Uhlířské Janovice	-	-		
Kolín	Dobřichov - fara	ŘKF Pečky	-	-		
Kolín	Dolní Chvatliny - Fara, čp. 20	ŘKF Uhlířské Janovice	-	-		
Kolín	Drahobudice - Fara	ŘKF Uhlířské Janovice	-	-		
Kolín	Horní Kruty - Farní budova	ŘKF Uhlířské Janovice	-	-		
Kolín	Konojedy - fara	ŘKF Kostelec nad Černými Lesy	2	Praha		
Kolín	Košice - Fara	ŘKF Uhlířské Janovice	-	-		
Kolín	Kounice - fara	ŘKF Český Brod	2	Praha		
Kolín	Kouřim - fara	ŘKF Kostelec nad Černými Lesy	-	-		
Kolín	Křečhoř - fara	ŘKF Kolín	3	kolín		

Kolín	Lošany - fara	ŘKF Kolín	-	-		
Kolín	Malotice - fara	ŘKF Kostelec nad Černými Lesy	3	Praha		
Kolín	Nebovidy - čp. 15 fara	ŘKF Kolín	2	kolín		
Kolín	Oleška - fara	ŘKF Kostelec nad Černými Lesy	3	Praha		
Kolín	Ovčáry - fara	ŘKF Kolín	2	Praha		
Kolín	Předhradí - fara	ŘKF Kolín	-	-		
Kolín	Ratenice - fara	ŘKF Pečky	3	Praha		
Kolín	Starý Kolín - fara	ŘKF Kolín	-	-		
Kolín	Sudějov - Fara	ŘKF Uhlířské Janovice	-	-		
Kolín	Suchdol (u Kutné Hory) - fara č.p. 36	ŘKF Kolín	4	Kutná Hora	Praha	Kolín
Kolín	Svojšice - fara	ŘKF Kostelec nad Černými Lesy	-	-		
Kolín	Vavřinec - Fara	ŘKF Uhlířské Janovice	-	-		
Kolín	Veltruby - fara	ŘKF Kolín	3	Kolín		
Kolín	Vitice - fara	ŘKF Kostelec nad Černými Lesy	3	Praha		
Kolín	Zásmuky - Fara	ŘKF Uhlířské Janovice	3	Praha		
Podřipsko	Cítov - fara čp. 2 sv. Linharta	ŘKF Roudnice nad Labem	3	Praha	Mělník	
Podřipsko	Černouček - fara čp.14 sv. Bartoloměje	ŘKF Roudnice nad Labem	3	Praha	Roudnice nad Labem	
Podřipsko	Hostín u Vojkovic - fara čp. 13 Nanebevzetí Panny Marie	ŘKF Neratovice	-	-		
Podřipsko	Charvatce-Martiněves - fara čp. 1 Nanebevzetí Panny Marie	ŘKF oužic nad Ohří	-			
Podřipsko	Chvatěruby - fara	ŘKF Kralupy nad Vltavou	2	Praha	Kralupy	
Podřipsko	Ječovice - fara č.1 sv. Barbory	ŘKF oužic nad Ohří	-	-		
Podřipsko	Kojetice u Prahy - fara čp. 6 sv. Víta	ŘKF Neratovice	3	Praha	Neratovice	
Podřipsko	Obříství - fara č.p. 4, Narození sv. Jana Křtitele	ŘKF Neratovice	1	Praha		
Podřipsko	Veltrusy - fara čp.93 Narození sv. Jana Křtitele	ŘKF Kralupy nad Vltavou	2	Kralupy nad Vltavou	Praha	
Podřipsko	Velvary - fara čp. 192 sv. Kateřiny Alexandrijské	ŘKF Kralupy nad Vltavou	-	-		
Příbram	Bohutín - bývalá fara čp. 38 sv. Máří Magdalény	ŘKF Bohutín	4	Příbram		

Příbram	Dolní Hbity - fara čp. 26 sv. Jana Křtitele na poušti	ŘKF Krásná Hora nad Vltavou	2	Příbram	Praha	
Příbram	Dublovice - fara čp. 26 Nejsvětější Trojice	ŘKF Sedlčany	-	-		
Příbram	Hluboš - fara čp. 37	ŘKF Jince	2	Příbram	Praha	
Příbram	Hříměždice - fara čp. 22 sv. Anny	ŘKF Krásná Hora nad Vltavou	-	-		
Příbram	Chotilsko-Živohošť - fara čp. 21 sv. Fabiána a Šebestiána	ŘKF Starý Knín	2	Praha		
Příbram	Jesenice (u Sedlčan) - fara Nejsvětější Trojice	ŘKF Sedlčany	-	-		
Příbram	Kamýk nad Vltavou - fara čp. 34 Narození Panny Marie	ŘKF Krásná Hora nad Vltavou	3	Praha	Příbram	
Příbram	Kosova Hora - fara čp. 23 sv. Bartoloměje	ŘKF Sedlčany	-	-		
Příbram	Líšnice - fara čp. 20 Všem svatých	ŘKF Mníšek pod Brdy	1	Praha		
Příbram	Nalžovice - fara čp. 3 sv. Václava	ŘKF Sedlčany	-	-		
Příbram	Nechvalice - fara čp. 22 sv. Mikuláše	ŘKF oužice u Sedlčan	-	-		
Příbram	Obděnice - fara čp. 52 Nanebevzetí Panny Marie	ŘKF oužice u Sedlčan	-	-		
Příbram	Obecnice - fara čp. 152 sv. Šimona a Judy	ŘKF u kostela sv. Vojtěcha Příbram VI – Březové Hory	3	Příbram	Praha	
Příbram	Pičín - fara čp. 10 Narození Panny Marie	ŘKF Jince	-	-		
Příbram	Počepice - fara čp. 29 Narození sv. Jana Křtitele	ŘKF Sedlčany	-	-		
Příbram	Svaté Pole - fara čp. 1 sv. Alžběty	ŘKF Svaté Pole	-	-		
Příbram	Svatý Jan (u Sedlčan) - fara čp. 18 sv. Jana Nepomuckého	ŘKF Krásná Hora nad Vltavou	-	-		
Příbram	Trnová - fara	ŘKF Mníšek pod Brdy	1	Praha		
Příbram	Třebsko - bývalá fara čp. 1 Nanebevzetí Panny Marie	ŘKF Třebsko	-	-		
Příbram	Višňová - fara čp. 55 sv. Kateřiny Alexandrijské	ŘKF u kostela sv. Jakuba Staršího Příbram	-	-		
Příbram	Vojkov - fara čp.31 sv. Jakuba Staršího	ŘKF Sedlčany	-	-		
Rakovník	Bratronice - fara čp. 52 Všem svatých	ŘKF Zbečno	-	-		
Rakovník	Kněževes (u Rakovníka) - fara čp. 26 sv. Jakuba Staršího	ŘKF oužice u Rakovníka	-	-		
Rakovník	Křivoklát - fara čp. 30 sv. Petra	ŘKF Zbečno	-	-		
Rakovník	Městečko - fara čp. 41 sv. Jakuba Staršího	ŘKF Zbečno	-	-		
Rakovník	Mšec - fara čp. 45 sv. Kateřiny Alexandrijské	ŘKF Nové Strašecí	-	-		
Rakovník	Mutějovice - fara čp. 5 sv. Václava	ŘKF Rakovník	-	-		
Rakovník	Slabce - fara čp.1 sv. Mikuláše	ŘKF oužice u Rakovníka	-	-		

Stará Boleslav	Dřevčice - fara sv. Bartoloměje	ŘKF Brandýs nad Labem	1	Praha		
Stará Boleslav	Dvory-Veleliby - fara	ŘKF Nymburk	-	-		
Stará Boleslav	Kostelec nad Labem - fara čp. 281	ŘKF Stará Boleslav	2	Praha		
Stará Boleslav	Kostelec nad Labem - fara v zástavbě	ŘKF Stará Boleslav	2	Praha		
Stará Boleslav	Kostomlaty nad Labem - fara	ŘKF Lysá nad Labem	-	-		
Stará Boleslav	Kozly-Tišice - fara	ŘKF Stará Boleslav	2	Praha		
Stará Boleslav	Milovice - fara	ŘKF Lysá nad Labem	2	Praha		
Stará Boleslav	Nehvizdy - fara	ŘKF Čelákovice	1	Praha		
Stará Boleslav	Přerov nad Labem - fara	ŘKF Čelákovice	4	Praha		
Stará Boleslav	Sadská - fara	ŘKF Nymburk	3	Praha		
Stará Boleslav	Svémyslice - fara	ŘKF Brandýs nad Labem	1	Praha		
Stará Boleslav	Všejaný - fara	ŘKF Nymburk	-	-		
Stará Boleslav	Všetaty - fara čp. 54	ŘKF Stará Boleslav	3	Praha		
Vlašim	Čechtice-Zhoř - fara čp.11	ŘKF Čechtice	4	Vlašim	Praha	
Vlašim	Divišov-Zdebuzevy - fara čp.27	ŘKF Divišov	2	Praha		
Vlašim	Kácov - fara čp.8 Narození Panny Marie	ŘKF Zruč nad Sázavou	3	Praha		
Vlašim	Kondrac - fara čp.1 sv. Bartoloměje	ŘKF Vlašim	2	Vlašim		
Vlašim	Křivsoudov - fara čp.21, areál fary	ŘKF Čechtice	-	-		
Vlašim	Načeradec - fara čp.123 sv. Petra a Pavla	ŘKF Zdislavice	-	-		
Vlašim	Pravonín - fara sv. Jana Křtitele	ŘKF Zdislavice	-	-		
Vlašim	Radošovice - fara čp.10 sv. Víta - Radošovice	ŘKF Hrádek	3	Vlašim	Praha	

Vlašim	Soutice - fara čp.8 sv. Jakuba Staršího	ŘKF Zruč nad Sázavou	-	-		
Vlašim	Trhový Štěpánov - fara čp.1 sv. Bartoloměje	ŘKF Hrádek	4	Vlašim	Praha	
Vlašim	Veliš - fara čp. 38 sv. Josefa	ŘKF Veliš u Vlašimi	-	-		
Vlašim	Vlašim-Domašín - fara čp.72 sv. Jakuba Staršího	ŘKF Vlašim	jádro	Vlašim		
Vlašim	Zvěstov-Šlapánov - fara čp.1 sv. Petra a Pavla	ŘKF Louňovice pod Blaníkem	-	-		

Zdroj dat: Polák, T. (osobní korespondence, 10.7.2019)

Příloha č. 3: Přehled far v Arcidiecézi pražské podléhajících památkové ochraně

PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNÉ NESÍDELNÍ FARY			
OKRES	ČÁST OBCE	POPIS OBJEKTU	ÚROVEŇ PAMÁTKOVÉ OCHRANY
Praha	Nové Město	Novostavba fary u Nejsv. Trojice z l. 1863-67 vznikla v duchu nejpozdnějšího klasicismu při obnově starší farní budovy v místě někdejší zahrady. Nárožní budova s fasádami prostého arch. členění zachovává pův. klasicistní dveře a část parket.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 40098/1-1854, stav ochrany: památkově chráněno
Praha	Prosek	Objekt fary pochází z 2. poloviny 18. století, k určitým úpravám došlo po polovině 19. století. Jedná se o budovu se štítovým nástavcem na pravidelném obdélném půdoryse a s valbovou střechou.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 40706/1-1637, stav ochrany: památkově chráněno
Benešov	Bystřice	Areál barokní fary obehnaná ohradní zdí. Fara je obdélná patrová budova členěná lisénami při zaoblených nárožích a zdobená štukovými okenními rámci s parapetním čabakovitým útvarem. Barokní, patrně z poslední čtvrti 18. století.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 39668/2-3936, stav ochrany: památkově chráněno
Benešov	Čechtice	Areál fary s hospodářskými objekty. Jádrem je patrová budova fary se střídavě členěnou fasádou, s šambránami oken a výraznou valbovou střechou. Původ patrně z konce 18. století. Hospodářské objekty zřejmě z doby kolem poloviny 19. století.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 38843/2-17, stav ochrany: památkově chráněno
Benešov	Maršovice	Areál tvoří fara, hospodářský objekt, stodola a ohradní zeď. Rozměrná jednopatrová budova obdélného půdorysu s hlavním symetricky komponovaným pětiosým průčelím. Střecha mansardová. Vnitřní dispozice původní. Barokní stavba zřejmě po pol. 18. stol.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 24582/2-107, stav ochrany: památkově chráněno
Benešov	Netvořice	Areál s farou, chlívou, fragmentem ohradní zdi. Jádrem areálu je jednopatrová fara na obdélném půdorysu s valbovou střechou a ozdobnými barokními fasádami (lisény při nárožích, římsové frontony). Pozdně barokní z konce 18. stol.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 41937/2-141, stav ochrany: památkově chráněno
Benešov	Pyšely	Areál s farou a ohradní zdí. Obdélná přízemní fara s mansardovou střechou a velkým osovým štítem. Fasáda zdobena pilastry a další štukovou výzdobou. Vstupní portál z červeného pískovce. Druhá polovina 18. století.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 14505/2-2152, stav ochrany: památkově chráněno
Benešov	Vrchotovy Janovice	Areál s farou, ohradní zdí a hospodářskou budovou. Farní budova je barokní stavbou z 80. let 18. století, podle dokladů přestavěnou ze středověké mešní kaple sv. Maří Magdaleny.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 105904, stav ochrany: památkově chráněno
Beroun	Karlštejn	Barokní areál z poloviny 18. století.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 35048/2-330, stav ochrany: památkově chráněno
Beroun	Liteň	Areál z druhé poloviny 19. století spjatý s působením V. B. Třebízského.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 17336/2-344, stav ochrany: památkově chráněno
Beroun	Praskolesy	Patrová barokní stavba z první čtvrtiny 18. století.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 28439/2-376, stav ochrany: památkově chráněno
Beroun	Železná	Barokní stavba z poslední třetiny 18. století.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 28202/2-3014, stav ochrany: památkově chráněno
Kladno	Svárov	Jádrem areálu (fara s hospodářským zázemím vymezená ohr. zdí s branou) je barokní patrová fara s jednoduše členěnou fasádou, krytá mansardovou střechou s vikýřky ve tvaru volských ok; fara postavena v 18. st. a později přistavěny hosp. budovy.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 34369/2-614, stav ochrany: památkově chráněno
Kutná Hora	Čestín	Areál fary s ohradní zdí. Volně stojící fara s výrazným rizalitem v hlavním průčelí a sedlovou střechou. Původ v polovině 19. století. Téměř autenticky dochovaná stavba s mnoha detaily.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 22894/2-978, stav ochrany: památkově chráněno
Kutná Hora	Sudějov	Areál fary s hospodářskou budovou a sklepem. Přízemní fara s hladkou fasádou a mansardovou střechou s osovými vikýři. Fara z konce 18. století nebo z prvního desetiletí 19. století. Hospodářské stavení a sklep z doby po roce 1840.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 34578/2-2833, stav ochrany: památkově chráněno
Kutná Hora	Suchdol	Areál fary s ohradní zdí. Patrová stavba s jednoduše členěnou barokní fasádou a mansardovou střechou. Původ v 2. polovině 18. století. Přestavěna po požáru roku 1796, úpravy dále v roce 1804 a v roce 1967.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 27693/2-1178, stav ochrany: památkově chráněno

Mělník	Cítov	Patrová budova s pětiosým hlavním průčelím, krytá valbovou mansardovou střechou. Barokní objekt postavený kolem roku 1750.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 29184/2-1292, stav ochrany: památkově chráněno
Mělník	Kojetice	Areál fary tvoří zděná patrová farní budova obdélného půdorysu krytá valbovou střechou, zděné přízemní hospodářské stavení a ohradní zeď s bránou a brankou. Areál fary je barokního původu s mladšími stavebními úpravami.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 21905/2-2087, stav ochrany: památkově chráněno
Mladá Boleslav	Všejury	Barokní fara z konce 18. století umístěná vedle kostela.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 46088/2-1766, stav ochrany: památkově chráněno
Nymburk	Kounice	Barokní patrová fara z 18. století umístěná na návsi vedle kostela.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 36774/2-1839, stav ochrany: památkově chráněno
Praha-východ	Klecany	Hodnotný barokní soubor staveb římskokatolické fary, dochovaný v téměř původním stavu. Dům je významný nejen architektonicky, ale i po kulturní stránce, neboť zde působil V.B.Třebízský.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 25467/2-2085, stav ochrany: památkově chráněno
Praha-východ	Líbeznice	Jádrem areálu (fara, stodola, ohradní zeď) je zděná patrová omítnutá budova fary obdélného půdorysu s menším přístavkem a mansardovou střechou. Barokní komplex z 18. století.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 16984/2-2103, stav ochrany: památkově chráněno
Praha-východ	Ondřejov	Jádro barokního areálu z let 1778 - 80 tvoří zděná patrová omítnutá farní budova, krytá mansardovou střechou. Součástí farního komplexu jsou hospodářské stavby - zděné přízemní hospodářské stavení, zděný přízemní objekt chlévů a roubená stodola.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 25116/2-2122, stav ochrany: památkově chráněno
Příbram	Chotilsko	Jádrem areálu (fara s hosp. zázemím, vymezená ohr. zdí s branou) je patrová budova na obdélném půdoryse, završená valbovou střechou. Hladké fasády člení pouze římsy. V místě středověké fary (sklepy) byla současná stavba vybudována v 2. polovině 18. st.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 31310/2-2967, stav ochrany: památkově chráněno
Příbram	Kosova Hora	Pozdně barokní patrová podsklepená budova na obdélném půdoryse se štítovým průčelím. Farní areál dotváří památkově nechráněné hospodářské zázemí vybudované v 19. století a vymezuje fragmentárně dochovaná ohradní zeď s branou.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 34091/2-2928, stav ochrany: památkově chráněno
Příbram	Nalžovice	Jádrem komplexu (fara a stodola se dvorem vymezuje ohr. zeď s branou) je jednopatrová budova se štítovým průčelím, na půdorysu písmene L, s jednoduše členěnou fasádou. Renesanční budova byla barokně přestavěna. Další část areálu vznikla kolem r. 1800.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 100436, stav ochrany: památkově chráněno
Příbram	Pičín	Volně stojící dvoukřídlá přízemní farní budova s navazující ohradní zdí s branami má zachované architektonicky cenné vrcholně barokní jádro. V roce 1893 byla novorenesančně přestavěna podle projektu Antonína Bastla.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 102381, stav ochrany: památkově chráněno
Příbram	Počepice	Jádrem areálu (fara s hosp. zázemím a rozlehlá zahrada s ohr. zdí) je volně stojící patrová budova s mansardovou střechou. K faře se zahradou z r. 1755 bylo na počátku 19. st. přistavěno hosp. zázemí. Komplex se dochoval pouze s malými úpravami.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 16996/2-2504, stav ochrany: památkově chráněno
Příbram	Svaté Pole	Přízemní klasicistní budova na obdélném půdoryse krytá polovalbovou střechou; v intaktním stavu dochovány interiéry. V příblížném místě barokní fary (v zahradě dochovány sklepy) byla vystavěna na přelomu 18. a 19. století.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 100336, stav ochrany: památkově chráněno
Příbram	Svatý Jan	Jednopatrová budova na obdélném půdoryse s jednoduše a pravidelně členěnou fasádou, krytá mansardovou střechou. Barokní budova z 2. poloviny 18. st. se dochovala s velkou mírou autenticity.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 46827/2-2579, stav ochrany: památkově chráněno
Příbram	Třebsko	Volně stojící jednopatrová farní budova se střední vstupní chodbou z 2. poloviny 18. století, dochovaná v téměř nezměněné podobě.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 36270/2-2958, stav ochrany: památkově chráněno
Příbram	Višňová	Volně stojící přízemní fara z období pozdního baroka. Budovu na obdélném půdoryse, jejíž vnitřní dispozici tvoří příčný trojtrakt se střední chodbou, završuje mansardová střecha. Prostředí doplňuje brána s dvorem.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 50371/2-4420, stav ochrany: památkově chráněno
Rakovník	Jesenice	Pozdně barokní patrová stavba s mansardovou střechou, na východní vstupní straně s výrazným rizalitem, doplněná o dvůr s hospodářskými budovami. Fara je situována na malé plošině ve svahu pod severní stranou areálu kostela.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 25100/2-2651, stav ochrany: památkově chráněno
Rakovník	Kněževes	Barokní patrová stavba s valbovou střechou, s dvorem s pozdějšími hospodářskými budovami přístupným klenutou bránou v ohradní zdi. Je významnou součástí urbanisticky pozoruhodného rozsáhlého náměstí.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 34627/2-2655, stav ochrany: památkově chráněno

Rakovník	Slabce	Pozdně barokní areál s patrovou budovou fary s mansardovou střechou a s částečně zachovanými hospodářskými budovami, situovaný v jádru obce u průjezdní silnice, východně od kostela.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 30700/2-3103, stav ochrany: památkově chráněno
----------	--------	---	--

JINÉ PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNÉ FARY NA ÚZEMÍ ARCIDIECÉZE PRAŽSKÉ			
OKRES	ČÁST OBCE	POPIS OBJEKTU	ÚROVEŇ PAMÁTKOVÉ OCHRANY
Praha	Bohnice	Ucelený areál barokní venkovské fary s úpravami z 19. století. V budově fary cenné klenuté sklepy a dochovaná řada řemeslných prvků.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 44366/1-1572, stav ochrany: památkově chráněno
Praha	Bubeneč	Skromná pozdněbarokní budova fary východně od kostela sv. Gotharda, stavěná po osamostanění bubenečské farnosti po roce 1787.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 40432/1-1459, stav ochrany: památkově chráněno
Praha	Hostivař	Fara byla postavena v roce 1702, patrně v místě staršího objektu. V 19. století byla několikrát upravována.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 40729/1-1650, stav ochrany: památkově chráněno
Praha	Kyje	Budova fary byla postavena v 1. polovině 18. století. Přilehlý hospodářský dvůr je z 19. století. Areál představuje význačnou součást historického jádra Kyjích.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 40821/1-1704, stav ochrany: památkově chráněno
Praha	Liboc	Hodnotná pozdně barokní architektura tvořící poutavý celek při kostele sv. Fabiána a Šebestiána. Součástí výrazného panoramatu staré Liboce.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 40514/1-1507, stav ochrany: památkově chráněno
Praha	Nové Město	Spolu s nově budovaným kostelem sv. Vojtěcha vnikla na poč. 14. stol. i fara. Nynější farní budova je dílem Ant. Holetschka z r. 1786. Zbytky gotické i renes. fáze stavby jsou patrné ve sklepních prostorách, dále vých. a záp. křídle.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 39819/1-1101, stav ochrany: památkově chráněno
Praha	Nové Město	Svatojindřišská fara vznikla spolu s kostelem kolem r. 1350. Objekt byl renes. přestavěn (poč. 17. stol.), pozdější barokní a klasicistní přestavbu provedli J. Jedlička a Schöbl v l. 18127-28, nová kaplanka dostavěna r. 1855.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 39830/1-1162, stav ochrany: památkově chráněno
Praha	Nové Město	Původní fara u kostela sv. Petra byla r. 1884 klasicistně přestavěna a o 10 let nato nahrazena novou farní budovou. Stavba ve stylu české neorenes., vznikla podle plánů A. Weihla, má výraznou fasádu, zakončenou lunetovou římsou s českými patrony.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 39835/1-1186, stav ochrany: památkově chráněno
Praha	Smíchov	Neorenesanční fara byla postavena roku 1889 podle návrhu Antonína V. Barvitiuse.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 12726/1-2193, stav ochrany: památkově chráněno
Praha	Střešovice	Patrová budova fary vznikla roku 1891. Kvalitní neorenesanční budova tvoří spolu s kostelem sv. Norberta významný uměleckohistorický areál Střešovic.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 11029/1-2230, stav ochrany: památkově chráněno
Praha	Vršovice	Klasicistní objekt fary z roku 1818 vytváří spolu s kostelem sv. Mikuláše významný historický areál Vršovic.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 40768/1-1676, stav ochrany: památkově chráněno
Benešov	Neustupov	Fara je přízemní dům obdélného půdorysu s polovalbovou střechou. Štítová strana je součástí návesní fronty. Fasáda bez výrazných slohových prvků. Patrně z let 1829-1834.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 35014/2-3951, stav ochrany: památkově chráněno
Benešov	Poříčí nad Sázavou	Přízemní stavba složit. půdorysu ve tvaru písmena L, k jehož jednomu rameni se připojuje rizalit. Pod opadávající novodobou omítkou patrné zbytky barokní úpravy fasád (členění pomocí červeného nátěru). Okenní a dveřní úpravy. V jádře barokní z 18. st..	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 11397/2-4340, stav ochrany: památkově chráněno
Beroun	Neumětely	Barokní fara z 2. poloviny 18. století umístěná vedle kostela.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 36299/2-358, stav ochrany: památkově chráněno
Kladno	Malíkovice	Barokní areál fary s kolnou a ohr. zdmi. Jádrem je přízemní fara na obdélném půdoryse s pravidelně členěnou, jednoduchou fasádou, završená vysokou sedlovou střechou. Komplex tvoří spolu s nedalekým kostelem důležitou urbanistickou složku obce.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 38560/2-551, stav ochrany: památkově chráněno
Kladno	Zlonice	Barokní, vystavěná v letech 1751-1752 J. F. Hütnerem podle projektu K. I. Dientzenhofera, dochovaná dodnes bez zásadních úprav. Součástí areálu je fara se zahradou a ohradní zdí, skřípek se studnou, barokní sloupky a socha sv. Jana Nepomuckého.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 34574/2-665, stav ochrany: památkově chráněno

Kladno	Zvoleněves	Areál fary s hospodářským zázemím je vymezený ohradní a tarasní zdí s branou; fara je patrový dům zastřešený valbovou střechou s vikýří ve tvaru volských ok a pravidelně členěnou fasádou. Komplex vznikl na počátku 19. st.; dochován bez zásadních úprav.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 29347/2-672, stav ochrany: památkově chráněno
Kolín	Tismice	Barokní fara postavená v roce 1857 v sousedství románské baziliky.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 104325, stav ochrany: památkově chráněno
Kolín	Tuklaty	Barokní patrová fara z poloviny 18. století, vybudovaná za Marie Terezie Savojské. Projektantem stavby, velikostí odpovídající spíše zámečku, byl někdo z okruhu F. M. Kaňky.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 37666/2-868, stav ochrany: památkově chráněno
Kolín	Žehuň	Barokní patrová fara z 18. století upravená v roce 1897, stojící vedle kostela.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 49727/2-4406, stav ochrany: památkově chráněno
Kutná Hora	Krchleby	Areál fary s hospodářskou budovou a ohradní zdí s bránou. Klasicistní jednopatrová fara na obdélném půdorysu s půlkruhově ukončenými ozdobnými štíty a sedlovou střechou. Areál z konce 18. nebo počátku 19. století.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 38949/2-1032, stav ochrany: památkově chráněno
Kutná Hora	Křesetice	Areál fary s kaplankou a ohradní zdí s bránou. Patrová fara s ozdobnou barokní fasádou a valbovou střechou. Původ v 1. polovině 18. století. Ve fasádě osazené náhrobní nápisové desky. Spolu s kostelem cenný architektonický i urbanistický celek.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 28579/2-1040, stav ochrany: památkově chráněno
Kutná Hora	Suchdol	Areál fary s hospodářskou budovou (sklepem), stodolou a ohradní zdí. Patrová fara se střídme členěnou fasádou a valbovou střechou. Pochází zřejmě z konce 18. stol. Cenné prvky a detaily. Spolu s kostelem výrazný stavebně historický a urbanistický areál.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 35775/2-1184, stav ochrany: památkově chráněno
Kutná Hora	Uhlířské Janovice	Areál fary se stodolou a ohradní zdí s pilířovou bránou. Památková ochrana chlévů zrušena v roce 2010. Patrová fara s bohatě zdobenou barokní fasádou a mansardovou střechou. Datována rokem 1763.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 35687/2-1197, stav ochrany: památkově chráněno
Kutná Hora	Vlkaneč	Přízemní dům na obdélném půdorysu s mansardovou střechou. Fasádu zdobí lisenové rámce a vykrajované šambrány oken s klenáky. Klasicistní stavba, původ pravděpodobně v 1. třetině 19. století.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 21890/2-2838, stav ochrany: památkově chráněno
Kutná Hora	Vrdy	Areál fary s ohradní zdí. Patrová fara obdélného půdorysu s valbovou střechou. Zřejmě z doby kolem poloviny 17. století. Bez větších stavebních úprav (v podstatě s dodnes dochovanou dispozicí). Ohrazení s pilířovým plotem pravděpodobně z 18. století.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 26540/2-1221, stav ochrany: památkově chráněno
Mělník	Čečelice	Patrová budova s pětiosým hlavním průčelím, krytá valbovou střechou. Klasicistní stavba z 1. poloviny 19. století.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 11164/2-4328, stav ochrany: památkově chráněno
Mělník	Chorušice	Zděná patrová dvoukřídlá budova fary půdorysu písmene L, krytá valbovou střechou. Areál ohraničuje vysoká ohradní zeď prolomená segmentově klenutou brankou. Barokní fara z roku 1716.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 34143/2-1317, stav ochrany: památkově chráněno
Mělník	Kralupy nad Vltavou	Zděná patrová omítnutá budova fary obdélného půdorysu, krytá valbovou střechou. Součástí areálu je ohradní zeď s mohutnou půlkruhově klenutou bránou. Objekt je situován v urbanisticky významné poloze proti areálu kostela. Klasicistní fara z poč. 19. st.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 20336/2-3753, stav ochrany: památkově chráněno
Mělník	Liběchov	Zděná přízemní budova fary obdélného půdorysu s dekorativní fasádou, krytá mansardovou střechou s prolomeným masivním vikýřem, krytým valbovou střechou. Barokní fara, postavená kolem roku 1730.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 34408/2-1345, stav ochrany: památkově chráněno
Mělník	Vidim	Areál barokní fary z 18. století sestává ze zděné patrové farské budovy s plastickými články na fasádě, valbovou střechou a roubeného patrového špýcharu s pavlačí.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 30340/2-3894, stav ochrany: památkově chráněno
Mělník	Vysoká	Areál fary tvoří patrový zděný objekt fary s jednoduchou dekorativní fasádou, krytý valbovou střechou a zděná jednoosá klenutá vjezdová brána, která je součástí ohradní zdi. Barokní farský areál z 18. st., mladší stavební úpravy.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 17665/2-3840, stav ochrany: památkově chráněno
Mladá Boleslav	Bezno	Areál rokokové fary z roku 1765 se sochami a hospodářským zázemím.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 36822/2-1487, stav ochrany: památkově chráněno
Mladá Boleslav	Boseň	Areál barokní fary s hospodářským zázemím z konce 18. století.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 23664/2-1497, stav ochrany: památkově chráněno
Mladá Boleslav	Březina	Areál barokní fary ze druhé poloviny 18. století s malbami na fasádě z konce 19. století.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 14088/2-1505, stav ochrany: památkově chráněno
Mladá Boleslav	Březno	Pozdně barokní patrová budova z roku 1776 s hospodářským zázemím.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 15727/2-3573, stav ochrany: památkově chráněno

Mladá Boleslav	Dobruška	V jádru barokní stavba z konce 17. století přestavěná v roce 1873 neoklasicistně.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 105513, stav ochrany: památkově chráněno
Mladá Boleslav	Dolní Bousov	Barokní areál z poloviny 18. století navazující na stavbu kostela.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 10051/2-4286, stav ochrany: památkově chráněno
Mladá Boleslav	Dolní Krupá	Patrová roubená barokní fara s hospodářským zázemím.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 25413/2-1547, stav ochrany: památkově chráněno
Mladá Boleslav	Chotětov	Areál barokní fary z konce 18. století s gotickým jádrem z 15.-16. století.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 28906/2-3594, stav ochrany: památkově chráněno
Mladá Boleslav	Kosmonosy	Pozdně barokní fara s klasicistními klenbami a rokokovými uměleckořemeslnými detaily.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 29079/2-1600, stav ochrany: památkově chráněno
Mladá Boleslav	Kováň	Areál barokní fary z 18. století, na níž je umístěna pamětní deska Karla Aloise Vinařického.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 16121/2-1613, stav ochrany: památkově chráněno
Mladá Boleslav	Předměřice nad Jizerou	Areál barokní fary s hospodářským zázemím umístěný na křižovatce vedle kostela. Součástí areálu je i socha sv. Jana Nepomuckého druhotně umístěná v oplocení.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 36819/2-3623, stav ochrany: památkově chráněno
Mladá Boleslav	Skalsko	Areál středověkého původu s barokní farou ze 17. století, v jejímž zdivu je druhotně použitý středověký kamenický materiál.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 18589/2-3630, stav ochrany: památkově chráněno
Mladá Boleslav	Stenice	Areál barokní fary z poloviny 18. století vybudovaný nedaleko kostela.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 29886/2-1739, stav ochrany: památkově chráněno
Nymburk	Činěves	Areál barokní fary s hospodářským zázemím postavený počátkem 18. století.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 10056/2-4282, stav ochrany: památkově chráněno
Nymburk	Křinec	Neoklasicistní zděná stavba ze třetí čtvrtiny 19. století umístěná při avangelickém kostele	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 102996, stav ochrany: památkově chráněno
Nymburk	Lysá nad Labem	Barokní areál katolické fary z přelomu 17. a 18. století, umístěný mezi kostelem a zámeckým parkem.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 104411, stav ochrany: památkově chráněno
Nymburk	Mcely	Barokní fara s hospodářským zázemím založená již v 16. století.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 32721/2-1875, stav ochrany: památkově chráněno
Praha-východ	Mnichovice	Jádro areálu fary s hospodářským zázemím tvoří zděná patrová omítnutá budova fary krytá valbovou střechou. Objekt fary vznikl v letech 1721 - 22, v roce 1828 proběhla přestavba. Hospodářské stavby pocházejí z poloviny 19. stol.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 19143/2-2108, stav ochrany: památkově chráněno
Praha-východ	Sluhy	Jádro areálu fary tvoří zděná patrová omítnutá budova fary krytá mansardovou střechou. Součástí barokního komplexu z 18. st. je zděná přízemní omítnutá stodola, krytá sedlovou střechou a ohradní zeď s branou. Areál je pohledovou dominantou centra obce.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 24066/2-2164, stav ochrany: památkově chráněno
Praha-západ	Hostivice	Barokní volně stojící patrová fara na obdélném půdoryse, kterou kryje mansardová střecha s vikýři ve tvaru volských ok. Pravidelně členěnou fasádu zdobí znak velkovévodkyně Anny Marie Toskánské ve štukové kartuši. Areál vymezuje ohradní zeď s branou.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 37006/2-2244, stav ochrany: památkově chráněno
Praha-západ	Řevnice	Jednopatrová podsklepená budova na mírně lichoběžníkovém půdorysu, završená mansardovou střechou. Prostředí fary vymezuje ohradní zeď s branami. Secesní stavba s neobarokními prvky byla postavena v letech 1904-1905 podle projektu Eduarda Sochora.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 10737/2-4305, stav ochrany: památkově chráněno
Praha-západ	Tachlovice	Centrem areálu (fara, hosp. zázemí, ohr. zeď s branou) je patrová budova na obdélném půdoryse, zastřešená valbovou střechou. Fasády zdůrazňuje nika se sochou sv. Jana Nepomuckého v průčelí. K barokní faře byly v průběhu 19. st. přistavěny hosp. budovy.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 25433/2-390, stav ochrany: památkově chráněno
Příbram	Hvožďany	Farní areál tvoří samostatně stojící patrová budova z konce 18. století, postavená podle projektu dosud neznámého autora, hospodářské zázemí a ohradní zeď s branou.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 39556/2-2921, stav ochrany: památkově chráněno
Příbram	Volence	Farní areál, tvořící důležitý historicko-urbanistický celek s kostelem sv. Václava, je v jádře renesanční, s barokními i pozdějšími stavebními úpravami. Důležitou součástí mohutné, volně stojící, patrové farní budovy je hospodářské zázemí s ohradní zdí.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 101980, stav ochrany: památkově chráněno
Rakovník	Kolečovice	Rozměrná obdélná patrová stavba z konce 18. století s valbovou střechou a s hospodářským dvorem s pilířovou branou v ohradní zdi, situovaná východně od kostela ve střední části historického jádra obce.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 39933/2-3075, stav ochrany: památkově chráněno

Rakovník	Nové Strašecí	Pozdně barokní areál s patrovou budovou fary, ohradní zdí a hospodářskými budovami, situovaný na východním okraji historické zástavby v severním sousedství areálu kostela.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 10208/2-4289, stav ochrany: památkově chráněno
Rakovník	Petrovice	Barokní fara z roku 1715 je patrová trojkřídlá, s hospodářským dvorem se stodolou a chlévy, přístupným barokní klenutou bránou. Bohatě architektonicky členěný objekt fary situovaný pod návrším s kostelem je součástí barokního urbanismu vsi.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 33225/2-2703, stav ochrany: památkově chráněno
Rakovník	Slabce	Pozdně barokní areál s přízemním objektem fary s mansardovou střechou a s hospodářskými objekty a ohradní zdí s bránou.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 16499/2-3058, stav ochrany: památkově chráněno
Rakovník	Zbečno	Barokní patrová stavba v jádru vsi, v severním sousedství kostela. Nevelký hospodářský dvůr je přístupný barokní bránou se zvlněnou římsou a brankou pro pěší. Vpravo od brány k ulici přiléhá ještě průjezdní stodola.	kulturní památka rejst. č. ÚKSP 20459/2-2762, stav ochrany: památkově chráněno

Zdroj dat: Národní památkový ústav (2019). Ústřední seznam kulturních památek. Dostupné z: <https://www.pamatkovykatalog.cz/uskp>