

## TRANSAKCE S NEMOVITOSTMI V HRADCI KRÁLOVÉ VE SVĚTLE TRHOVÉ KNIHY ŽLUTÉ Z LET 1588–1602

Karolína KEJVALOVÁ

Počátky vedení trhových knih se pro prostředí královského věnného města Hradce Králové kladou již do 2. poloviny 15. století.<sup>1)</sup> Trhová kniha žlutá, jež zachycuje základní vrstvu smluv z období let 1588–1602, je třetí dochovanou knihou tohoto typu. Celkem se do dnešních dnů dochovalo 38 trhových knih, které byly po vzoru desk zemských rozlišovány v názvu pomocí barev.<sup>2)</sup>

Časové rozpětí Trhové knihy žluté zachycuje rozmanitý vývoj města ve sledované době – závěr 16. a počátek 17. století, kdy v roce 1599 hradecké obyvatelstvo významně zasáhla morová epidemie, která také následně ovlivnila trh s nemovitostmi. Celkem je v práci výzkumu podrobeno 493 prodejů týkajících se 359 nemovitostí, a to nejen domů, ale i zahrad, dvorů a ostatních typů nemovitostí, které se nacházely ve vnitřním městě nebo na hradeckých předměstích. Předkládaná studie si klade za cíl sledovat ve světle dochovaného pramene faktory, které trh s nemovitostmi v jednom z největších českých měst ovlivňovaly, a zachytit vývoj cen nemovitého majetku. V této souvislosti chce též poukázat na možnosti výzkumu tématu tohoto typu.<sup>3)</sup>

1) Studie je výstupem interního grantového projektu FF UHK SV 2017 č. 2134 *Urbánní historie: výzkum a prezentace*.

2) Více Jana VOJTIŠKOVÁ – Vít ŠEBESTA, *(Králové)hradecké městské kanceláře do roku 1620*, Ústí nad Orlicí 2013, s. 91–92.

3) K trhovým knihám srov. zvláště: Stanislav POLÁK, *Trhové knihy českých poddanských měst v I. polovině 16. století*, Sborník archivních prací 18, 1968, č. 2, s. 412–451; TÝŽ, *Trhová kniha města Příbramě z let 1512–1553*, Sborník archivních prací 19, 1969, č. 2, s. 518–540; TÝŽ, *Knihy pozemkové a knihy městské. (Poznámka k diplomatické terminologii)*, Archivní časopis 16, 1966, č. 4, s. 208–215; Oldřich TURČÍN, *Několik poznámek k článku „Knihy pozemkové a knihy městské“*, Archivní časopis 17, 1967, č. 2, s. 98–101;

S ohledem na výše uvedené si představme prostředí města Hradce Králové, na jehož území se odehrávaly jednotlivé transakce s nemovitostmi.<sup>4)</sup> Předbělohorská doba přinesla zásadní změny pro vnitřní vývoj českých královských měst. Politická činnost nejen Hradce Králové, který se před polovinou 16. století řadil z hlediska významu a majetnosti obyvatel za Prahu a Kutnou Horu, byla po politicko-hospodářských sankcích z roku 1547 utlumena, nicméně představitelům měst zůstala zachována možnost zasedat na zemském sněmu.<sup>5)</sup> Během vlády císaře Maxmiliána a Rudolfa II. se i v souvislosti s tureckým nebezpečím zvyšovalo berní zatížení, což se promítalo i do majetnosti městského obyvatelstva, hradecké nevyjímaje.<sup>6)</sup>

Odhady hovoří o tom, že v Hradci žilo ve sledované době 7 000–8 000 obyvatel.<sup>7)</sup> Nejvýznamnější, nikoliv však nejpočetnější, vrstvu tvořili ve městě erbovní měšťané. V 16. a 17. století bylo v Hradci kolem 50 erbovních rodin, z nichž nejznámějšími jsou Balbínové (Škornicové z Vorličné), Cejpkové z Peclínovce, Jiskrové ze Sobince, Klebsatlové z Mýlnhauzenu nebo Plácelové z Elbinku.<sup>8)</sup> I členové těchto rodin často vystupují při

Bronislav CHOCHOLÁČ, *Pozemkové knihy – neprávem opomíjený historický pramen*, in: *Historie a současnost veřejné správy*, Brno 1993, s. 8–11; Petr RAK, *Kadaňské knihy trhů a testamentů z let 1465–1603 a testamentární praxe v Kadani od poloviny 15. do počátku 17. století*, Sborník archivních prací 48, 1998, č. 2, s. 3–106; Jan ČERNÝ, *Knihy trhových smluv města Nového Strašecí z let 1610–1669*, in: *Rakovnický historický sborník 4*, Rakovník 2003, s. 39–102; Ilona ADAMÍROVÁ – Štěpánka PETRUSOVÁ, *Nejstarší dochovaná trhová kniha města Českého Dubu a její paleograficko-diplomatický rozbor*, in: *Ad honorem VN. K 65. narozeninám Věry Němečkové připravili vděční přátelé, kolegové a studenti*, Hradec Králové 2015, s. 283–291, Rostislav NOVÝ, *Městské knihy v Čechách a na Moravě*, Katalog, Acta Universitatis Carolinae – Philosophia et historia 4, Praha 1963.

4) Pro dějiny Hradce Králové jsou k dispozici souhrnné práce: Kol. autorů, *Hradec Králové*, Praha 2017; Jaromír MIKULKA, *Dějiny Hradce Králové do roku 1850*, Hradec Králové 1996–1997; Jaroslav ČECHURA – Ondřej FELCMAN – František MUSIL, *Dějiny východních Čech: v pravěku a středověku (do roku 1526)*, Praha 2009.

5) J. VOJTÍŠKOVÁ – V. ŠEBESTA, *(Králové)hradecké městské kanceláře*, s. 107.

6) Více Jaroslav PÁNEK, *Turecké nebezpečí a předbělohorská česká společnost*, *Studia Comeniana et historica: Časopis Muzea J. A. Komenského v Uherském Brodě pro kmenologii, historii 16., 17. a 18. století a regionální dějepis moravsko-slovenského pomezí* 11, 1981, č. 23, s. 53–72.

7) J. MIKULKA, *Dějiny Hradce Králové do roku 1850. I/2 (Léta 1526–1620)*, Hradec Králové 1997, s. 217.

8) Tamtéž, s. 261.

transakcích v Trhové knize žluté.<sup>9)</sup> Tou nejpočetnější vrstvou obyvatel ve městě byli řemeslníci sdružení do cechů, jež ale ve 2. polovině 16. století začínaly trpět postupným hospodářským úpadkem. Právě na této střední vrstvě obyvatelstva ležela největší daňová zátěž ze strany panovníka.<sup>10)</sup> I tento fakt se mohl promítnout do investic do bydlení. V Hradci existovala všechna základní cechovní odvětví a podle možností tržních podmínek i některá specializovaná. Početné skupiny tak s ohledem na velikost tržního okruhu tvořili zvláště řezníci, sladovníci, pekaři a mlynáři, ševci a koželuzi.

Odbyt byl pro hradecké řemeslníky zajišťován zejména prostřednictvím několika druhů trhů, z nichž některé měly původ už ve středověku a byly důležitou událostí života města. Pravidelně se tak konaly vedle každodenních prodejů sobotní trhy, výroční trhy (první z nich začínal ve středu po neděli *Reminiscere*, druhý připadal na svátek Narození Panny Marie – 8. září),<sup>11)</sup> zvláštní trh na vlnu a průběžné trhy s dobyt看em. Poté, co Rudolf II. potvrdil v roce 1579 městská privilegia, přidal Hradeckým právo na pořádání 6 koňských trhů.<sup>12)</sup> Trhy byly zdrojem slušného příjmu pro město i pro jeho obyvatele a sjížděli se na ně kupci i z jiných měst, a to nejen z Hradeckého kraje, ale též ze vzdálenějších míst, např. z Prahy.<sup>13)</sup> Přelom 16. a 17. století je však dobou, kdy se trhové okruhy začaly vlivem podnikatelských aktivit šlechtického velkostatku proměňovat a více specializovat zejména v rámci příslušného regionu.<sup>14)</sup>

S ohledem na téma předkládaného příspěvku též uvedme, že byl větší počet obyvatel než ve vnitřním městě usazen na dvou hradeckých předměstích, členěných na jednotlivá hejtmanství. Předměstími protékaly řeky Labe a Orlice, jejichž ramena vytvářela ostrovy, přičemž Labe obtékalo osm ostrovů a Orlice sedm. Největším ostrovem byly Velké Trávnice, které

9) Např. Jan Škornice Balbín prodal v roce 1594 svůj dvůr za 900 kop g. míš. (Státní okresní archiv Hradec Králové, fond Archiv města Hradce Králové, *Trhová kniha 1588–1602 (Liber emptioium luteus)*, inv. č. 334, kn. 46 [dále AMHK, *Trhová kniha žlutá*], fol. H18r), Jindřich Klebsatl prodal v roce 1597 svůj dům za 1 800 kop g. míš. (Tamtéž, fol. O2r) a Václav Plácel z Elbinku koupil v roce 1601 dům u chlebných krámů za 2 500 kop g. míš. (Tamtéž, fol. W4r).

10) J. MIKULKA, *Dějiny Hradce Králové*, s. 267.

11) J. VOJTIŠKOVÁ, *Město v době předbělohorské: od prosperity k pozvolnému nástupu úpadku (1526–1618/1620)*, in: Kol. autorů, Hradec Králové, Praha 2017, s. 181.

12) J. MIKULKA, *Dějiny Hradce Králové*, s. 202.

13) Tamtéž, s. 299.

14) J. VOJTIŠKOVÁ, *Písemná komunikace mezi českými královskými městy v době předbělohorské na příkladu Nového Města pražského a polabského předměstí*, Praha 2011, s. 81–82.

tvořily samostatné hejtmanství.<sup>15)</sup> Na Pražském předměstí se kromě Velkých Trávníc nacházela hejtmanství: U Sv. Petra, Malé Trávnice, Na Okrouhlíku, U Sv. Anny, Soukenice, Pod Pražskou bránou, Klášterišť, U Sv. Jakuba. Mýtské předměstí se členilo na hejtmanství: U Sv. Antonína, Střezina, Rybáře, Malšovice, Zámostí.<sup>16)</sup> Některá z hejtmanství byla pojmenována podle kostelů, které zde stály: kostel sv. Jakuba, kostel sv. Anny a kostel sv. Petra na Pražském předměstí a sv. Antonín a sv. Pavel na Mýtském předměstí.<sup>17)</sup>

Území městského obvodu je možné zařadit do třech oblastí, a to podle bonity půdy. Nejúrodnější oblastí bylo Pražské předměstí (tedy severozápadně od centra města), které se rozkládalo na nezaplavovaných nízkých labských terasách s významným podílem spraší (cihlářských hlín). Množství spraší způsobilo, že zde byly úrodné černozemě a hnědozemě, které se snadno zpracovávaly. Druhou oblast, která byla od města oddělena kopcem Rožberkem,<sup>18)</sup> lze zasadit severně od vnitřního města (dnešní Slatina, Rusek a Černilov), jejímž podloží je křídový podklad. Nacházely se zde těžké a úrodné půdy, které se obtížně obdělávaly a u nichž docházelo k zamokření. Třetí oblast tvořilo osídlení pod soutokem Labe a Orlice, tedy jižním směrem od centra, kde se jako výrazný krajinnotvorný prvek nachází kopec sv. Jana. Zde jsou zastoupeny lehké písčité, občas jílovité půdy s průměrnou úrodností.<sup>19)</sup>

Představme si ještě podobu vnitřního města, obklopeného dvojitým pásem hradeb a tvořeného vedle dvou náměstí i sítí ulic. Během 2. poloviny 16. století získal Hradec renesanční ráz, a to díky přestavbě a výstavbě domů i obecních objektů (Willenbergova veduta z roku 1602, dochovaná v Paprockého Diadochu,<sup>20)</sup> zachycuje renesanční štíty i na některých před-

15) J. VOJTÍŠKOVÁ, *Městští zaměstnanci zajišťující provoz obecního majetku (případová studie z předbělohorského „Hradce nad Labem“)*, Sborník archivních prací 65, 2015, č. 2, s. 398.

16) J. VOJTÍŠKOVÁ, *Město v době předbělohorské*, s. 148.

17) Tamtéž, s. 184.

18) Rožberk zanikl v 2. pol. 18. stol. během přestavby města na pevnost

19) Radek BLÁHA, *Pravěk a raný středověk*, in: Kol. autorů, Hradec Králové, s. 21. Aspektu bonity půdy a jejího vlivu na ceny nemovitostí se bude tato práce věnovat níže.

20) Knihovna Historického ústavu AV ČR, *O stavu městském*, in: Bartoloměj PAPROCKÝ z Hlohol a Paprocké Vůle, Diadochos, id est successio, jinak posloupanost knížat a králův českých, biskupův i arcibiskupův pražských a všech třech stavův slavného Království českého, to jest panského, rytířského a městského, IV. díl, Staré Město pražské 1602, sign. E475, s. 195 (online). Dostupné z URL: [https://books.google.cz/books?id=mh5fAAAACA AJ&printsec=frontcover&hl=cs&source=gbs\\_ViewAPI&redir\\_esc=y#v=onepage&q&f=false](https://books.google.cz/books?id=mh5fAAAACA AJ&printsec=frontcover&hl=cs&source=gbs_ViewAPI&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false), [cit. 7. 4. 2019].

městských domech).<sup>21)</sup> V letech 1574–1580 byla italskou zednickou hutí vystavěna Bílá věž, jež se stala novou dominantou města.<sup>22)</sup> Příslušníci této hutí v Hradci zdomácněli a natrvalo se zde usadili, což mělo i pozitivní vliv na stavební ruch ve městě.<sup>23)</sup> Samo vnitřní město bylo tvořeno 4 čtvrtěmi (nejbohatší byla první čtvrť – domy situované na jižní straně obou náměstí, nejchudší čtvrtá – v okolí bývalého hradu) a jeho tvar byl předem dán opevněným návrším, které zabraňovalo dalšímu rozšiřování vnitřních čtvrtí.<sup>24)</sup>

Na dnešním Velkém náměstí se nacházela budova radnice,<sup>25)</sup> v níž působila kromě kancelářského zařízení radních písařů, ve kterém vznikla i námi sledovaná trhová kniha, ještě další oddělení: písaři důchodních úředníků a úředníka nad pozemskými statky a písař městského rychtáře.<sup>26)</sup> Na úřední činnost měla vliv i kvalita hradeckého školství; řada učitelů totiž posléze po uzavření výhodného sňatku zakotvila v městské kanceláři.<sup>27)</sup> Ta hlavní, latinská škola působila u kostela Svatého Ducha a spolu se žateckou, lounskou a litoměřickou patřila podle dobového hodnocení vedle pražských škol k nejlepším městským školám v Českém království.<sup>28)</sup> Vyspělost městské kancelářské činnosti i kvalita městského školství dokládají vyšší kulturní úroveň města, což také přispívalo k věhlasu a atraktivitě města.

21) J. MIKULKA, *Dějiny Hradce Králové*, s. 351–352.

22) Tamtéž, s. 352.

23) Na ukázkou můžeme jmenovat koupi zahrady Křížové ulici zedníkem Tomášem Vlachem s manželkou Kateřinou (AMHK, *Trhová kniha žlutá*, fol. A10r.) a posléze tamtéž dům se zahradou (Tamtéž, fol. G3r) či Antonína Delbota Vlacha, který koupil zahradu v Zámostí (Tamtéž, fol. D9r.).

24) J. VOJTÍŠKOVÁ, *Město v době předbělohorské: od prosperity k pozvolnému nástupu úpadku (1526–1618/1620)*, s. 148.

25) Výstavba radnice se datuje do závěru 14. století a je spojena s rozvojem diplomatické činnosti ve městě. Více J. VOJTÍŠKOVÁ – V. ŠEBESTA, *(Králové)hradecké městské kanceláře*, s. 59–61.

26) Více o těchto písařích tamtéž, s. 273–300.

27) Více o hradeckých radních písařích tamtéž, s. 152–171. O městských elitách více Olga FEJTOVÁ – Václav LEDVINKA – Jiří PEŠEK, *Pražské městské elity středověku a raného novověku – jejich proměny, zázemí a kulturní profil*, Sborník příspěvků z 21. vědecké konference Archivu hlavního města Prahy (1.–2. října 2002), Praha 2004; o finančním zajištění městských písařů Ivana EBELOVÁ, *Finanční zajištění městských písařů na příkladech kanceláří v Lounech, Žatci a Domažlicích v 16. a počátku 17. století*, in: Sborník k 70. narozeninám doc. PhDr. Jaroslava Kašpara, CSc., Praha 1999, s. 47–52.

28) J. VOJTÍŠKOVÁ, *Královéhradecké narativní historiografické prameny ze závěru 16. a první poloviny 17. století (Rekonstrukce prameně základny)*, Studie o rukopisech 46, 2016, s. 108.

## Diplomatický rozbor Trhové knihy žluté 1588–1696

Trhové knihy je možno v rámci dělení městských knih zařadit do kategorie knih městského soudnictví nesporného. Stanislav Polák tento typ úředních písemností definoval takto: „*Městská kniha, která obsahuje buď výhradně zápisy sloužící jednotlivcům mimo městské poddané k pojištění práv k nemovitostem, nebo v ní alespoň tyto zápisy natolik převládají, že ostatní je nutno považovat za výjimečné.*“<sup>29)</sup> Tyto knihy byly vedeny v rámci městské samosprávné působnosti; knihy, které byly vedeny městem v pozici vrchnosti, je vhodnější označovat za knihy gruntovní.<sup>30)</sup>

V případě Trhové knihy žluté se jedná o třetí dochovanou knihu tohoto typu z hradeckého prostředí.<sup>31)</sup> Kniha má rozměry 29 × 43 cm a je opatřena poškozenou usňovou vazbou, opatřenou slepotiskem s květinovým motivem. Z období let 1588–1602 pochází celkem 493 trhových smluv týkajících se prodeju 359 nemovitostí, dále pak více než 100 záznamů o prodeji spravedlností a 1 opis misivu, který byl zapsán k trhu osob, o nichž se v misivu jedná.<sup>32)</sup> Kniha byla vedena podle tzv. reálných folií, kdy se ke smlouvě jednak připoisovala potvrzení o splácení finančních závazků, jednak k nim mohly být v případě brzké změny v držbě připsány i nové smlouvy. Tyto příписы pak mohou sahát hluboko do 17. století. Smlouvy ze zkoumaného období jsou psány českou novogotickou kurzívou, do zápisů z 2. poloviny 17. století pak začíná pronikat německá novogotická kurzíva, která s postupem doby převládá.

Současně v kanceláři působili v době předbělohorské tři radní písaři,<sup>33)</sup> přičemž smlouvy v hlavní vrstvě z let 1588–1602 zapsali univerzitně vzdělaní písaři: M. Jiřík Vodička Horažďovský (v kanceláři působil v letech 1576–1590),<sup>34)</sup> Jiřík Vokáč Dvorský (1583–1591), Václav Kotoul (1586–1594),

29) Stanislav POLÁK, *Trhové knihy českých poddanských měst v I. polovině 16. století*, Sborník archivních prací 18, 1968, č. 2, s. 412.

30) Tamtéž, s. 416. O hradeckém panství po roce 1547, jehož agenda se nedochovala, J. VOJTÍŠKOVÁ, *Město v době předbělohorské*, s. 166–170.

31) Tamtéž, s. 221. Trhové knihy ostatních věnných měst byly také podrobeny výzkumu, viz Vojtěch KLÍMA, *Trhové knihy východočeských věnných měst a jejich vývoj do roku 1620*, diplomová práce na Filozofické fakultě Univerzity Hradec Králové, Hradec Králové 2016.

32) AMHK, *Trhová kniha žlutá*, fol. S4r. Edice tohoto misivu se nachází v textové příloze.

33) J. VOJTÍŠKOVÁ – V. ŠEBESTA, *(Králové)hradecké městské kanceláře*, s. 147.

34) Více o jeho osobnosti tamtéž, s. 164–166.

Václav Plácel z Elbinku (1591–1604),<sup>35)</sup> Mikuláš Štípač (1591–1600), Jan Libocký z Libé Hory (1595–1608), Jan Vencelín Boleslavský (1600–1607). Novější přípisové sahy k roku 1620 zaznamenali: Jáchym Kamenický (1608–1613), Jan Tobolecius (1605–1620), Eliáš Crucius (1609–1617), M. Jiřík Marcotius (1607–1609), M. Gabriel Svěchina z Paumberka (1613–1626) a Jan Žák z Radobejle (1618–1620).<sup>36)</sup>

Na začátku knihy se nachází jmenný rejstřík, který je po literu F poškozený. Litera Z se nachází mimo rejstřík na volném listu mezi folii A6–A7; tato chyba zřejmě nastala při zakládání rejstříku, kdy písař zapomněl vynechat dostatek místa.<sup>37)</sup> V knize najdeme původní foliaci, která sestává z kombinace majuskulních liter a arabských nebo římských číslic. Foliace je pravidelná kromě tří výjimek – ve dvou případech jsou dvě za sebou jdoucí folia nadepsána stejně (L9 a W2) a mezi folii R6 a R8 není foliace nadepsána vůbec. Složky, které tvoří trhovou knihu, obsahují 20 listů, výjimkou je složka pod literou G, kterou tvoří 30 folií.

Princip vedení knihy podle tzv. reálných folií i vedení rejstříku ukazují, že se jedná o vespělý typ trhových knih. Vzhledem k tomu, že nechybí žádné folio a smlouvy na sebe chronologicky navazují, lze konstatovat, že Trhová kniha žlutá je sama o sobě kompletní. Jiná situace je ovšem u kompletnosti smluv ze začátku 17. století. Poslední smlouva základní vrstvy totiž byla stvrzena 6. května 1602<sup>38)</sup> a první smlouva v další trhové knize, tentokrát označené jako zelené, je datována 9. lednem 1604.<sup>39)</sup> Podle nejnovějšího výzkumu byla vedena ještě jedna trhová kniha zelená, která plynule navazovala na zkoumanou Trhovou knihu žlutou, avšak ta se do dnešní doby nedochovala. Specifikem zachované (v pořadí druhé) trhové knihy zelené je proměna charakteru smluv – jsou zde zachyceny smlouvy, které byly ihned finančně vyrovnány. Tuto situaci, kdy byly vedeny dvě trhové knihy rozlišené podle finančního vyrovnání, lze vysvětlit obrozením hradeckého obyvatelstva po morové epidemii v roce 1599.<sup>40)</sup> Tuto skutečnost dokládá tabulka č. 1, ze které lze vyčíst nárůst počtu prodejů nemovitostí od roku 1600.

35) Více informací o tomto písaři tamtéž, s. 170–171.

36) Více tamtéž, s. 173–180.

37) Tamtéž, s. 228.

38) AMHK, *Trhová kniha žlutá*, fol. X14v.

39) J. VOJTIŠKOVÁ – V. ŠEBESTA, *(Králové)hradecké městské kanceláře*, s. 231.

40) Tamtéž.

**Tab. 1:** Přehled dnů, kdy hradecká kancelář stvrzovala prodeje

Rok	Celkem	Rok	Celkem
1588	2	1596	25
1589	41	1597	28
1590	15	1598	28
1591	14	1599	48
1592	44	1600	52
1593	41	1061	53
1594	38	1602	25*)
1595	39	<b>Celkem</b>	<b>493</b>

\*) Toto číslo udává počet uzavřených smluv do května 1602, kdy skončilo vedení této knihy.

Prodeje zachycené v Trhové knize žluté byly na hradecké radnici stvrzovány nejčastěji v pátek, ani jednou nenastala tak urgentní situace, aby bylo nutné smlouvu stvrdit v neděli. Ke stanovení faktu, jestli hradecká kancelář skutečně nejčastěji pracovala v pátek, nám brání torzovitost městského archivu. Velmi často byly smlouvy stvrzeny ten samý den, jako byly uzavřeny; samotné prodeje byly rozprostřeny do všech dnů od pondělí do soboty. V knize je využito jak datování pomocí církevního kalendáře, tak i datování průběžného, jehož narůst je patrný zejména ve smlouvách z 2. poloviny 90. let 16. století.<sup>41)</sup>

Na následujících řádcích si ukážeme, jakým způsobem písař, řídící se městských právem, postupoval. V nadpisu je stručně zaznamenáno, kdo od koho koupil jakou nemovitost. Samotný text smlouvy začíná datací, která je psána ozdobným písmem a skládá se z letopočtu, dne a církevního svátku, pomocí něhož je datováno. Pak následuje formule „*Stal se jest trh celý a dokonaly*“<sup>42)</sup> a pokračuje se výčtem osob zúčastněných při trhu a popisem nemovitosti. Zde je většinou uveden typ nemovitosti (např. dům, zahrada) a její poloha, a to buď „*ve městě*“, „*na předměstí*“, nebo „*v hejtmanství*“, a přesnější vymezení pomocí sousedních nemovitostí nebo krajinných prvků (např. „*vedle strouhy*“). Posléze je uvedena cena nemovitosti a ve většině případů také závdavek, který nový majitel zaplatil při uzavření trhu,

41) Např. „... v pátek po svatém Blažejí, 4. Februarii Anno Domini 1600.“ (AMHK, *Trhová kniha žlutá*, fol. S1r.)

42) Např. tamtéž, fol. E8r.



a splátky. Definitivní platnost získala smlouva při zápisu do městské knihy, což značí tato latinská formule: „*Confirmatum in consilio ad petitionem utriusque partis feria...*“<sup>43)</sup> *consilio Dominis...*“<sup>44)</sup>

Pod smlouvami jsou uvedeny přípisy o každoročním odvádění splátek; pokud je některý rok vynechán, v dalším roce byly zaplacený splátky dvě. Zápis o složení splátky vypadá např. následovně: „*1591 v pátek po svatém Jiří Kříž, pivovarník, složil za dům 5 kop grošů.*“<sup>45)</sup> *Ty přijal Vavřinec Křeček.*“<sup>46)</sup> U jedné smlouvy se nachází pod splátkami poznámka „*zaplacen za dům zouplna*“.<sup>47)</sup>

### **Praxe uzavírání trhových smluv podle Trhové knihy žluté**

Hradec Králové patřil po svém založení do okruhu magdeburského práva, které do města přišlo zřejmě s německy mluvícími kolonisty ze Slezska.<sup>48)</sup> Tato oblast byla podle některých úvah prvotní inspirací pro Hradecké, a to zejména v počáteční fázi formování městského práva. Jiná teorie počítá se šířením tohoto práva z Litoměřic. V dalším období již sloužila městu jako inspirace domácí města, pro Hradec Králové to byly již zmíněné Litoměřice v magdeburském okruhu. Ty již v roce 1282 měly získat přímo z Magdeburku písemné znění severoněmeckého práva.<sup>49)</sup> Postupem doby se formovaly Litoměřice jako domácí vrchní stolice a Hradec jako jedna z nižších stolic pro sporné případy magdeburského práva.<sup>50)</sup> Postupem doby se jihoněmecké právo ukázalo jako progresivnější, a to i díky výhodnější formě dědického práva.<sup>51)</sup> Příklon Hradce k jihoněmeckému právu se tedy odehrál nejpozději na přelomu 15. a 16. století.<sup>52)</sup> V roce 1579 byl oficiálně přijat zákoník Pavla Kristiána z Koldína pod názvem *Práva městská Království českého* a některé jeho artikuly byly využívány až do roku 1811, kdy byl uveden v platnost Všeobecný občanský zákoník.<sup>53)</sup>

43) Na tomto místě je uvedena latinská datace zapsání trhu do městské knihy.

44) Zde je poté uvedeno jména purkmistra v daném období. např. AMHK, *Trhová kniha žlutá*, fol. C12r.

45) V práci bude nadále využíváno zkratky g.

46) Tamtéž, fol. C13r.

47) Tamtéž, fol. B10v.

48) Více J. VOJTÍŠKOVÁ – V. ŠEBESTA, *(Králové)hradecké městské kanceláře*, s. 25–27.

49) Tamtéž, s. 30.

50) Tamtéž, s. 34.

51) Tamtéž, s. 36.

52) Tamtéž, s. 39–40.

53) Karel MALÝ a kol., *Práva městská Království českého*, Praha 2013, s. 14, s. 29.

Za jeden z dokladů přechodu na jihoněmecké právo lze považovat na ob-  
jednávku vzniknuvší *Sborník městských práv Hradce Králové* z roku 1531,  
ve kterém se nachází články o právní příslušnosti ke Starému Městu praž-  
skému.<sup>54)</sup> Protože Trhová kniha žlutá byla založena v roce 1588, je nutné  
porovnat strukturu jejích zápisů s předepsanými ustanoveními v Koldínově  
kodifikaci městského práva. V Koldínových *Právech městských* se trhům  
(movitých i nemovitých věcí) věnuje celkem 38 článků v části ***O prodajích,  
kupování, o trzích rozličných. Item o správách a o vkráčování v trhy prá-  
vem spravedlnosti, přátelství nebo příbuzenství.***<sup>55)</sup>

V článku G XLIX je uveden vzor trhové smlouvy, podle něhož má být  
prodej zapsán do městských knih: „*Jan Kotleb koupil sobě, Kateřině, man-  
želce, a dědicům svým dům ležící mezi domy Pavla Pežolta a Zigmunda  
Pytle obostranně (moci sobě k změnění tohoto zápisu pozůstaviv) od Bu-  
riana Jednorozce za sto kop grošův českých pražských zouplna a docela  
zaplacených k jmění, držení a k dědičnému vládnutí tím vším právem, jakž  
on, Burian, sám měl, držal a vládl. A slibuje spraviti podlé práva měst-  
ského.*“<sup>56)</sup> Lze konstatovat, že základní struktura trhových smluv odpovídá  
dobovému právu.<sup>57)</sup>

Článek G XXXV říká, že jak koupě, tak prodej se musí stát dobrovolně  
a vždy má být ve smlouvě uvedena cena. Odkaz na dobrovolnost trhu  
vidíme ve formuli „*Stal se jest trh celej, dobrovolnej a dokonalej...*“<sup>58)</sup>,  
ovšem tato formule je v rámci Trhové knihy žluté používána jen výjimečně.  
Ve většině smluv je použita varianta „*Stal se jest trh celý a dokonaly...*“<sup>59)</sup>

54) *Sborník městských práv Hradce Králové*, fol. 68r–70r (online). Do-  
stupné z URL: [http://www.manuscriptorium.com/apps/index.php?direct=record&pid=AIPDIG-NMP\\_I\\_A\\_14\\_\\_\\_\\_\\_3E2OELE-cs#search](http://www.manuscriptorium.com/apps/index.php?direct=record&pid=AIPDIG-NMP_I_A_14_____3E2OELE-cs#search), [cit. 14. 01. 2020]. Tento *Sborník* obsahuje podobné články, jako v kodifikaci Pavla Kri-  
stiána z Koldína z roku 1579. V hradeckém *Sborníku* můžeme nalézt kapitulu  
s názvem ***O kupování a o prodávání***. V ní je obsaženo 15 článků, které se  
zabývají prodeji movitých i nemovitých věcí, přičemž většina z nich řeší  
zvláštní případy a situace (např. ***Prodá-li žena neb pacholek bez vůle pána***).  
Z nich můžeme jmenovat článek ***O zvržení domu koupeného***, který nařizuje  
prodávajícímu uhradit škody na domě, které by vznikly před plným zaplace-  
ním, článek ***Kterěž věci mají při domu prodaném zůstatí*** říká, že „*cožkoli jest  
hřebíky přibito, to přísluší kupujícímu, leč by které věci nepřibité jmenovitě  
byly kúpeny, zůstanuť prodávajícímu.*“

55) K. MALÝ, *Práva městská*, s. 211–222.

56) Tamtéž, s. 215.

57) Viz ediční příloha.

58) AMHK, *Trhová kniha žlutá*, fol. Q17r.

59) Tamtéž, fol. A9r.

Cena za nemovitost je uvedena u všech trhů; jestliže by chyběla, jednalo by se o jiný typ převodu nemovitostí, např. směnu.

Další článek, G XXXVI, mimo jiné povoluje trhy skrze poručníky a tuto praxi vidíme v mnoha smlouvách zachycených v Trhové knize žluté. Ve smlouvě jsou pak uvedena jména poručníků a pro koho jsou ustanoveni, např.: „*Michal Ulrich*,<sup>60</sup> *tesař z Vrchlabí, koupil jest sobě, ..., zahradu na Střezině, ... od Víta Frejky*<sup>61</sup> *a Petra Choda, poručníkův Jana a Anny, sirotkův nebožtíka Víta Jitrničky...*“<sup>62</sup> V jednom případě jsou poručníci označeni jako „*sequestratorové*“<sup>63</sup> a jednou jsou v Trhové knize žluté zmiňováni „*kšaftovníci*“.<sup>64</sup>

Článek G XXXVIII hovoří o závadách na nemovitostech, o kterých měl prodávající povinnost informovat kupujícího. Pokud by tak neučinil, měl prodávající povinnost za tyto závady kupujícímu zaplatit. Ve smlouvách na tuto skutečnost odkazuje formule: „*Závady pak jestliže by se jaké našly, ty všechny prodávající... spraviti mají a budou povini.*“<sup>65</sup> Článek G XL zakazuje trhy, které by se odehrály v noci, pokud se na tom nedohodnou obě strany. O takových případech není v Trhové knize žluté žádná zmínka.

V článku G XLIV pojednává o možnosti stanovení závdavku, a pokud závdavek není složen do určité lhůty, trh pozbývá platnosti. Závdavek byl při prodejkách v Trhové knize žluté uveden u všech trhů s výjimkou těch, které byly ihned zaplacený v hotovosti. Tato situace nastala jen v několika málo případech: nejvyšší hotově zaplacená suma byla 250 kop grošů míšenských,<sup>66</sup> jinak se jednalo o částky do 100 kop g. miš. Závdavek, který tvořil ve většině případů cca třetinu až čtvrtinu ceny nemovitosti, byl ve většině případů ve smlouvách v Trhové knize žluté uveden takto: „... *zavdati mají 70*<sup>67</sup> *kop g. miš. rozdílň: hned při zápisu zavdali 35*<sup>68</sup> *kop g. miš., ..., druhých 35 kop g. miš. závdavku mají jim o Svatým Duše*<sup>69</sup> *nejprv příštím*

60) *Ulrych*

61) *Ffregky*

62) AMHK, *Trhová kniha žlutá*, fol. B10r.

63) Tamtéž, fol. I13r.

64) Tamtéž, fol. X7v. *Kšaftovník* byla osoba zmocněná závětí k zastupování jiné osoby v právních a majetkových věcech (online). Dostupné z URL: <http://vokabular.ujc.cas.cz/hledani.aspx>, [cit. 7. 4. 2019].

65) AMHK, *Trhová kniha žlutá*, fol. G2r.

66) Tamtéž, fol. D12r. V práci bude dále využíváno zkratky g. miš.

67) *lxx*

68) *xxv*

69) Svatý Duch neboli Letnice (7. neděle po Velikonocích). Termín splacení části závdavku se v jednotlivých smlouvách lišil, nejčastěji ke splátce docházelo

*dodati a složití...*<sup>70)</sup> Pouze v jednom případě se stalo, že závdavek nebyl zaplacen a muselo dojít k novému prodeji: Jan Babka Bydžovský, mydlář, nezaplátil závdavek 30 kop g. míš. na dům se zahradou v Pilařích, a proto byl tento dům nově prodán, a to Martinu Tučkovi.<sup>71)</sup>

V článku G XLV je obsažena informace, že pokud je trh podmíněn jistou výminkou, trh pozbývá v případě jejího nesplnění platnosti. Takovýchto výminek se v Trhové knize žluté nachází několik typů a jsou uvedeny i v případech, kdy se nemovitost převáděla mezi rodinnými příslušníky. Pokud nemovitost prodávali poručníci sirotků, často se u trhu nacházela podmínka, že se noví majitelé nemovitosti museli o sirotky postarat: „*Však se to tímto zápisem vyměňuje, že oni manželé jmenované sirotky při sobě chovati, a je jídlem a nápojem, oděvem a jinejmi všemi tělesnými potřebami opatrovati, bez újmy spravedlnosti jejich mají. A jestliže by Jiřík k létům přišel a témuž řemeslu hrnčířskému učiti se chtěl, má jej on, Jan Miletinský, témuž řemeslu bez ouplatku naučiti, a za svršky z toho statku deset kop g. míš. dáti, a dva kruhy a kámen. Kateřině a Mandaleně, dcerám Alžběty, manželky své, jakž jedné, tak také i druhé, když by k vdání přišly, každé z lůže šatův o dvou povlakách, a vedle toho výpravu vedle své možnosti dáti mají.*“<sup>72)</sup> Jiné podmínky vidíme v případech, kdy byl prodáván statek nebo zahrady, většinou se jednalo o možnost, aby si původní majitel mohl dál něco pěstovat nebo chovat na svém bývalém majetku a zároveň tam také bydlet: „*K tomu Anna Němá, byt sobě tu, při zeti svém, vyměňuje do smrti a krávu jednu, aby sobě tu při něm chovati mohla bez překážky jeho a ubližování.*“<sup>73)</sup> Podobně si také mohli původní majitelé vymínit byt ve svém bývalém domě, a to buď do konce života, jak lze vidět v předchozím případě, anebo do určitého termínu: „*Nota: Petr Sule s Kateřinou, manželkou svou, vymínili sobě byt v tomto domě do času památky svat[é]ho<sup>74)</sup> Václava.*“<sup>75)</sup> Vymínit si bylo možné užívání části nemovitosti, která byla prodávána: „*Však přitom Václav Vaníček sobě vymínila manželce své k užívání do smrti chlíví, ležící vedle cesty, podle domu Václava Trnužky. A po smrti jejich, aby zase*

na *actum* zápisu (tedy rok po zapsání trhu do trhové knihy), z dalších dní pak jmenujme den s. Havla (16. říjen), s. Jiří (23. duben), s. Václava (28. září), Hromnice (2. únor), Vánoce (zde zřejmě jednalo o období suchých dní před Vánoci), s. Jana Křtitele (24. červen.), s. Filipa a Jakuba (1. květen.), s. Jakuba (25. červenec) a s. Martina (11. listopad).

70) AMHK, *Trhová kniha žlutá*, fol. D11r.

71) Tamtéž, fol. C9r.

72) Tamtéž, fol. V18r.

73) Tamtéž, fol. D18r.

74) s<sup>o</sup>

75) AMHK, *Trhová kniha žlutá*, fol. H16r.

*k témuž prodanému domu, jemu, Mikulášovi Radochovi a budoucím jeho, připojen byl, beze všech závad a překážky od jednoho každého.*<sup>76)</sup>

Článek G XLVI se věnuje povinnosti zachytit trhy nemovitostí do městských knih, na druhé straně zde není uvedená lhůta mezi uskutečněním smlouvy a zápisem do městských knih. Zhruba v polovině případů byl zápis do knih uskutečněn v den sepsání smlouvy, v ostatních případech se tak stalo v řádu několika dní nebo týdnů. Vůbec nejdelší prodlevu lze spatřit u prodeje poloviny Křičkovského dvora v Zámostí Adamu Pekelskému,<sup>77)</sup> kdy smlouva byla sepsána 16. března 1584 a zápis do městských knih byl proveden 3. listopadu 1589. Je tedy otázkou, co způsobilo pětiletý odklad zápisu do městských knih. Je možné, že si účastníci trhu neuvědomili povinnost písemně trh zaznamenat (od kodifikace městského práva uplynulo v roce 1584 pouze 5 let); vyloučit ale také nelze omyl písaře.

V článku G XLVII nalezneme informace, že do roka a šesti týdnů musí prodávající předat prodávanou věc kupujícímu; pokud se na nemovitosti nacházely nějaké závady, je prodávající povinen tyto škody kupujícímu uhradit. O těchto situacích by lépe informovaly radní manuály, které ale pro Hradec předbělohorské doby nejsou dochovány. Podobná situace by byla, pokud by někdo napadl platnost samotného převodu nemovitosti, i tehdy platila výše zmíněná lhůta, do které šlo trh napadnout (článek G LI).

Článek G L poukazuje na možnost provádět změny v trhových smlouvách a stanovuje, že pokud nemovitost koupí otec pro své děti, dědice anebo svou manželku, může je do smlouvy nechat připsat. Toto nacházíme v Trhové knize žluté v letech 1588–1602 pouze jednou, ale obráceně, manželka nechala zapsat jako spolumajitele nemovitosti svého manžela: „... *Barbora, pláten barvířka, přiznala se v plné radě, že Jiříka, manžela svého, k tomuto trhu domu tak, aby na něj společně svědčil, připouští.*“<sup>78)</sup> Protože se Koldín o této možnosti nezmiňuje, je otázkou, zda někdo takovýto dodatek posléze nenapadl.

Článek H II stanovuje, že nový majitel může nemovitost užívat se stejnými právy jako prodávající („*Tím vším právem, jakž sám měl, držel a vládl.*“).<sup>79)</sup> Tuto klauzuli spatřujeme v modifikované podobě zhruba v polovině trhových smluv zachycených v Trhové knize žluté: „... *v těch mezích a právě tak, jakž jej... v držení a užívání měl,*...“<sup>80)</sup>

76) Tamtéž, fol. Q8r.

77) Tamtéž, fol. B18r.

78) Tamtéž, fol. S6r.

79) K. MALÝ, *Práva městská*, s. 216.

80) AMHK, *Trhová kniha žlutá*, fol. D10r.

Článek H IV poukazuje na situaci, kdy by došlo k prodeji nemovitosti a jedna ze stran by tento trh rozporovala, bude povinná zaplatit pokutu 25 kop g. č. Stejnou pokutu musí zaplatit člověk, jenž by prodával stejnou nemovitost více lidem. Tato částka by pak připadla prvním kupujícím. O této situaci bychom našli zmínky patrně v radních manuálech, které se však pro Hradec vůbec nedochovaly.

Článek H V říká, že nemovitosti se prodávají s tím, co je „*hřebem přibito*“;<sup>81)</sup> s výjimkou toho, co by si prodávající vysloveně vymínil pro sebe. Tato formule není v Trhové knize příliš častá. Nalezáme ji upravenou např. v případě prodeje barvirny Bartolomějem Rýrem: „... *což v tom domě a stavení kdekoliv hřebíkem přibito, hlinou zamazáno a vápnem voběleno jest...*“<sup>82)</sup>

O výměře jednotlivých nemovitostí hovoří článek H VIII. Ten říká, že prodávající musí kupujícímu prodáváný dům nebo pole ukázat a popsat. Velikost pozemků se podle dobové praxe ještě do smluv nezapisovala, což dnes komplikuje určení vypovídací hodnoty cen nemovitostí.

Z výše uvedeného tedy vyplývá, že Koldínův zákoník předepisuje vzor smlouvy, která má být zachycena do městských knih, a poté se v rámci jednotlivých článků snaží předcházet případným sporům mezi stranami trhu. Lze konstatovat, že v rámci rozhodnutí hradecké městské rady byla dodržována ustanovení daná Koldínovým městským právem.<sup>83)</sup>

### **Problematika bádání v trhových knihách na příkladu předbělohorského Hradce Králové**

Na následujících řádcích budou nastíněny možné aspekty, které ovlivňovaly ceny nemovitostí v předbělohorské době v prostředí města Hradce Králové.<sup>84)</sup> Na úvod je potřeba zmínit, že z dochovaných pramenů není

81) K. MALÝ, *Práva městská*, s. 217.

82) AMHK, *Trhová kniha žlutá*, fol. S6r.

83) Z agendy apelačního soudu vyplývá, že se v letech 1548–1564 (kdy končí vedení knih čistopisů, ze kterých je možné přesně určit typ sporu) Hradečtí obrátili na apelační soud v osmi případech kvůli nejasnostem při uzavírání trhových smluv. Josef KINDL, *Východočeská věnná města v zápisech Ortelních manuálů apelačního soudu v letech 1548–1648*, disertační práce na Katedře pomocných věd historických a archivnictví Filozofické fakulty Univerzity Hradec Králové, v přípravě.

84) Mezi další literaturu věnující se bádání v trhových knihách můžeme jmenovat: Petr VOREL, *Vývoj cen domů v městě Přelouči v letech 1518–1620*, Východočeský sborník historický 2, 1992, s. 105–130; Elvia ŽANDOVA, *Ceny domů v Pardubicích v 1. polovině 16. století. I. Vnitřní město*, Východočeský sborník historický 2, 1992, s. 83–104; TÁŽ, *Ceny domů v Pardubicích v 1. polovině 16. století. II. Bílé předměstí*, Východočeský sborník historický 3, 1993,

možné určit, jakým způsobem byla stanovena cena nemovitosti, o šacuňku nejsou v trhových smlouvách žádné zmínky.

Jedním z problémů je vůbec kompletnost pramene. Jak bylo výše zmíněno, Trhová kniha žlutá nezachycuje plně rok 1602, ale jen období od začátku ledna do 6. května, zbytek smluv přibližně od poloviny května do konce roku 1602 se nedochoval. Lze se jen domnívat, zda byl počet prodejů podobně vysoký jako v jiných letech po morové epidemii v roce 1599, tedy okolo 50 prodejů, nebo jestli se situace po demografické krizi zklidnila a došlo k poklesu trhu s nemovitostmi.

Otázkou také zůstává vybavení jednotlivých domů nebo dvorů. Samotné smlouvy se o příslušenství nezmiňují vůbec, nebo je shrnuto do formule „i se vším příslušenstvím“. Vzhledem k tomu, že nejsou dochovány knihy inventářů,<sup>85)</sup> nelze určit, co všechno se pod touto formulí skrývalo. Podobná situace nastává i u dvorů, kde se sice ve smlouvě zmiňuje, že jsou prodávány „s rolími a paloučky“<sup>86)</sup> či „s rolími, lukami, pastvištěmi“<sup>87)</sup> dnes ale nedokážeme určit velikost či kvalitu půdy těchto pozemků.

Částečnou ukázkou toho, jak mohl být dům z vnitřního města vybaven, ukazuje dochovaný výpis z *Knihy inventářů*.<sup>88)</sup> Tento záznam zachycuje vybavení Selovského domu, pro nějž jsou v *Trhové knize žluté* zachyceny

s. 91–107; Luboš LACINGER, *Příspěvek ke studiu cen městských domů (Český Krumlov)*, *Hospodářské dějiny* (...) 8, 1981, s. 141–175; Jaroslav HONC, *Nejstarší trhová kniha města Hradce Králové a ceny domů a nemovitostí v Hradci Králové 1532–1576*, materiál k diskusi na pracovním zasedání skupiny pro dějiny cen a mezd při katedře československých dějin na Filozofické fakultě Univerzity Karlovy, Praha 1962, rukopis; Jiří ČAREK, *K vývoji cen staroměstských domů v letech 1400–1850*, *Pražský sborník historický* 7, 1972, s. 39–49; Stanislav POLÁK, *Ceny domů v deseti českých poddanských městech v první polovině 16. století*, *Československý časopis historický* 19, 1971, č. 2, s. 259–262; Quido KASTNER, *Ceny domů v Roudnici n. L. v letech 1600–1650*, *Hospodářské dějiny* (...) 8, 1981, s. 183–223; Miloslav BĚLOHLÁVEK, *Dva příspěvky k hospodářským a sociálním dějinám Plzně v šestnáctém století*, *Minulost Plzně a Plzeňska* 2, 1959, s. 17–35; Jindřich TOMAS, *Hospodářské a sociální poměry v pražských městech v letech 1518–1547*, *Pražský sborník historický* 7, 1972, s. 62–96; Jaroslav KUBÁK, *Staré domy v Českých Budějovicích v 16. a počátkem 17. století*, *Jihočeský sborník historický* 34, 1965, s. 58–85 a 136–155 a další.

85) Knihy inventářů byly jistě vedeny, neboť se dochovaly výpisy z *Knihy inventářů nové černé* (Národní archiv, fond Stará manipulace, inv. č. 1106, sig. K 27/56–82, karton 1141, fol. 29. Dále bude citováno jako NA, SM.).

86) AMHK, *Trhová kniha žlutá*, fol. F1r.

87) Tamtéž, fol. G17r.

88) NA, SM, inv. č. 1106, sig. K 27/56–82, karton 1141, fol. 29r.

2 prodeje z let 1594 a 1595 (v obou případech se prodával za 1 800 kop g. miš., jedná se tedy o nemovitost vyšší cenové kategorie).<sup>89)</sup> Výpis inventáře byl pořízen 3. září 1599 po smrti posledního majitele domu Martina Vlacha. Ve sklepech tohoto domu se našlo „šest tun<sup>90)</sup> medu a jedna konev; tři čtvrtky tuny másla a dvě konve, devět hrnců másla kladeného a bílého vesměs, sejrův čtyřidceti, aby to hned ke sněžení Bernartovi Vlachovi postoupeno jest.“<sup>91)</sup> Dne 22. října 1599 byl pořízen soupis svršků, podle kterého se v domě nacházelo „pláten dvaceti a pět kusův vybilého tenkého a tlustého, cejšek a prostěradel třinácte kusův, kožich jemnej odívací mužskej, pět kusův podušek a peřin, sukně komárová, plášť jemnej soukenej, suknička soukenná, přize lněný a pačesny čtyři štuky, balíky soukenný, klobouk jemnej, kožíšek odívací ženský podšitej jemný.“<sup>92)</sup>

Jinou ukázkou inventáře nemovitosti nabízí dochovaný výpis z roku 1601, a to ze zahrady po zemřelé Dorotě Bendové.<sup>93)</sup> Inventární komise nalezla „peněz hotových se našlo 93 kopy 30 grošův;<sup>94)</sup> nahoře pod krovy v obilnici vyměřeného sutého žita starého 17 korců;<sup>95)</sup> hrachu 6 korců, 2 věřtele;<sup>96)</sup> pšenice 1 věrtel za 20 grošů; ječmene 5 korců,<sup>97)</sup> lněného semene 6,5 věřtele;<sup>98)</sup> chmele 21 korců;<sup>99)</sup> vobláčů<sup>100)</sup> konopnejch 54;<sup>101)</sup> kloubů<sup>102)</sup>

89) AMHK, *Trhová kniha žlutá*, fol. H9r a H10r.

90) *Tuna* je označení pro bečku nebo sud (online). Dostupné z URL: <http://vokabular.ujc.cas.cz/hledani.aspx>, [cit. 2. 6. 2019].

91) NA, SM, inv. č. 1106, sig. K 27/56–82, karton 1141, fol. 29r.

92) NA, SM, inv. č. 1106, sig. K 27/56–82, karton 1141, fol. 29r–29v.

93) Tamtéž, fol. 232–234. Tato zahrada nebyla mezi léty 1588–1602 prodána, ale je v *Trhové knize žluté* zmíněna jako sousední nemovitost prodávaného domu se zahradou (AMHK, *Trhová kniha žlutá*, fol. R3r.).

94) *Ty byly odvedeny císařskému rentmistrovi Eliášovi Šmidgrobnerovi z Lus-teneku.*

95) *Každý korec po 1 kopě miš* (1 korec = 4 věřtele = 93 l. Gustav HOFMANN, *Metrologická příručka pro Čechy, Moravu a Slezsko do zavedení metrické soustavy*, Plzeň 1984, s. 65.).

96) *Korec po 1 kopě 40 g. miš.*

97) *Korec po 45 g. miš.*

98) *Korec po 1 kopě 20 g. miš.*

99) *Korec po 11 g. miš.*

100) Tj. svazek třeného lnu nebo konopí jako jednotka poddanské naturální dávky (online). Dostupné z URL: <http://vokabular.ujc.cas.cz/hledani.aspx>, [cit. 13. 6. 2019].

101) *Každý za 2 g. miš.*

102) Tj. jednotka poddanské naturální dávky (online). Dostupné z URL: <http://vokabular.ujc.cas.cz/hledani.aspx>, [cit. 13. 6. 2019].



konopnejch 25.<sup>103)</sup> V komoře nad síní:<sup>104)</sup> v jedné truhle plátna tenšího i tlustšího 28 kusů; v druhý samýho tenkýho 9 kusů menších a větších;<sup>105)</sup> v třetí truhle šatův vinutých, povlak, ubrusů, ručníků menších, větších, tlustších, tenších 24 kusů,<sup>106)</sup> ve čtvrté malé truhle u dveří prstýnek stříbrnej kroužkovéj, dva korály alštejnový, zoubek přímých a 2 grošíkové s oušky, jeden českéj groš a drugej za šesták, a přitom kolik páteřku kostěných,<sup>107)</sup> jeden živůtek damašku černýho,<sup>108)</sup> ferštatka černá,<sup>109)</sup> jeden punt zelený tykyty,<sup>110)</sup> sukně hřebíčková soukenná s šarlatovým živůtkem,<sup>111)</sup> mantlík šamlatovej plátnem podšitý;<sup>112)</sup> kožich potrhanej ferštatovej, králíky podšitej;<sup>113)</sup> peřin třinácte kusův, větších a menších,<sup>114)</sup> přáden lněných a něco koudelných padesáte sedum, lněných dvatceti přáden, v každém čtyry čteníky<sup>115);116)</sup> koudelných přáden třidceti sedum, v každém přádeně jeden čteník,<sup>117)</sup> lnu dvatceti šest svazkův;<sup>118)</sup> dvě krávy a ty brzo po smrti Doroty Bendový prodány za 23 kop g. míš.“

V některých smlouvách je uvedeno, že se dům prodával s vybavením, které sloužilo k provozování určitého řemesla. Václav Suk Třebechovský

103) Každý za 5 g. míš.

104) Ačkoliv je nemovitost označena jako zahrada, muselo na ní být postaveno alespoň nějaké malé stavení.

105) To všecko plátno prodáno prvý v jarmark velikej při památce narození blahoslavené Panny Marie léta pomínulého (1600) a utrženo za ně 58 kop 30 g. míš.

106) Každěj kus obzvláštne k tomu dosaženě ohledavší šacovány za 6 kop 3 g. míš.

107) To zlatník šacoval za 20 g. míš.

108) Šacován za 1 kopu 30 g. míš.

109) Za 2 kopy 30 g. míš. Ferštatka je sukně z ferštatu (online). Dostupné z URL: <http://vokabular.ujc.cas.cz/hledani.aspx>, [cit. 13. 6. 2019].

110) Za 8 g. míš. Punt je část oděvu obepínající některou část těla. Tykyta je starší označení pro taftovou látku (online). Dostupné z URL: <http://vokabular.ujc.cas.cz/hledani.aspx>, [cit. 13. 6. 2019].

111) Za 3 kopy g. míš.

112) Za 4 kopy 30 g. míš. Mantlík je označení pro pláštík, šamlat je tkanina z velbloudí srsti nebo srsti angorských koz (online). Dostupné z URL: <http://vokabular.ujc.cas.cz/hledani.aspx>, [cit. 13. 6. 2019].

113) Za 1 kopu g. míš.

114) Šacovány za 20 kop g. míš.

115) Každěj čteník za 2 g. míš. Čteník je balíček příze s určeným počtem nití (online). Dostupné z URL: <http://vokabular.ujc.cas.cz/hledani.aspx>, [cit. 13. 6. 2019].

116) Celkem 2 kopy 40 g. míš.

117) Šacováno po 9 denárech malejch, celkem 47 g. 4 denáry míš.

118) Každý za 5 g. míš, celkem 2 kopy 10 g. míš.

prodával dům U Sv. Antonína s pekařským příslušenstvím vedle domu Václava Šlechty, pekaře, a Mikuláše Zámečnicka za 1 000 kop g. miš,<sup>119)</sup> přičemž průměrná cena prodávaných domů<sup>120)</sup> na předměstí U Sv. Antonína je 297 kop g. miš. Dalším takovým domem je dům s barvířským příslušenstvím U Sv. Anny vedle domu Mikuláše Pasíře a Pavla Provazníka, prodávaný za 650 kop g. miš.<sup>121)</sup> v letech 1599 a 1600, přičemž průměrná cena pro tuto lokalitu činí 355 kop g. miš. Potvrzením toho, že bylo v tomto domě provozováno barvířské řemeslo, je fakt, že kupující jsou uvedeni jako Abraham Hepner, „*barvíř pláten*“ z Chrudimi, a Jan Kraus, „*barvíř pláten*“ z Šinberku.

Z jednotlivých smluv není znám ani stav jednotlivých nemovitostí. Ukazatelem nedávné rekonstrukce domu by mohlo být nečekané velké zdražení domu při jeho dalším prodeji. Taková situace mohla nastat u domu se zahrádkou na Střezině, který v roce 1592<sup>122)</sup> Johana Taškárka prodala za 80 kop g. miš., ovšem jeho cena při prodeji v roce 1595<sup>123)</sup> vzrostla na 210 kop g. miš. Podobně Markéta Kvasničková prodávala v roce 1593<sup>124)</sup> svoji zahradu v hejtmanství Sv. Petra za 100 kop g. miš., ale v roce 1595<sup>125)</sup> nová majitelka Mandaléna Vražďová prodávala tuto „*zahradu se stavením*“ za 450 kop g. miš.

Na druhé straně cenu nemovitostí mohl snižovat jejich špatný stav. Konkrétní zmínku nacházíme u prodeje Anny Štěrbové, manželky Jana Urbánka, která prodávala „*dům svůj od povětrí rozbořený*“<sup>126)</sup> jen za 70 kop g. miš., ačkoliv podle smlouvy byl dům vybaven stodolou a chlévy; nyní byl patrně prodán za cenu mnohem nižší (průměrná cena domů na Střezině, kde se tento dům nacházel, byla 270 kop g. miš.). Podobně Kateřina Říhová prodávala „*Vaničkovský dům ve městě, ..., náramně opuštěný*“<sup>127)</sup> v roce 1600 za 500 kop g. miš., přičemž průměrná cena domu s uvedenou lokalitou „*ve městě*“ byla 1 194 kop g. miš.

Pravděpodobně největším problémem při bádání v trhových knihách je fakt, že v jednotlivých smlouvách není uvedena velikost nemovitostí.

119) AMHK, *Trhová kniha žlutá*, fol. R14r.

120) Zde je nutné upozornit na fakt, že tyto průměrné ceny jsou v celé práci vypočítány jen z prodávaných nemovitostí. Ke stanovení skutečné průměrné ceny bychom museli znát všechny nemovitosti, které v Hradci Králové a na jeho předměstích stály. K tomu srovnej dále v části Prodeje nemovitostí zachycené v *Trhové knize žluté 1588–1602*.

121) AMHK, *Trhová kniha žlutá*, fol. R10r.

122) Tamtéž, fol. E18r.

123) Tamtéž, fol. L2r

124) Tamtéž, fol. H2r.

125) Tamtéž, fol. L9v.

126) Tamtéž, fol. X5v.

127) Tamtéž, fol. T17r.

Lze usoudit, že když písař označil nemovitost zdobnělinou, např. *domeček*,<sup>128)</sup> *chaloupka*,<sup>129)</sup> byla velikost této nemovitosti znatelně menší než u standardní nemovitosti. Tento fakt také odráží cenu nemovitosti, která se pak pohybovala v rozmezí 30–100 kop míšenských, a to v závislosti na její lokalitě. Stejně tak chybí i číslo popisné, které by pomohlo s určením přesné lokality nemovitosti.

Cenu pozemků (ať už se jednalo o zahrady nebo dvory) určovala i bonita půdy, na které se daný pozemek nacházel, popř. i to, co se na daném pozemku pěstovalo. V první kapitole byl nastíněn základní pedologický profil Hradce Králové a okolí, ze kterého vyplývá, že úrodnější půdy se nacházejí v oblasti Pražského předměstí. Je tedy možné porovnat cenové údaje prodávaných nemovitostí z tohoto hlediska. V případě prodeje domu se zahradou je skutečně průměrná cena na Pražském předměstí vyšší než Mýtském,<sup>130)</sup> ovšem průměrná cena prodávaných zahrad je naopak vyšší na Mýtském předměstí.<sup>131)</sup> Z těchto údajů, které Trhová kniha žlutá poskytuje, nelze tedy jednoznačně potvrdit vliv bonity půdy na cenu nemovitostí.

Velice těžko badatelsky podchytitelná je problematika zadních domů. Nejdražší parcely se nacházely na jižné straně náměstí a nedostatek prostoru zapříčinil podél vnitřního opevnění vznik zadních domů,<sup>132)</sup> které mohou způsobovat vyšší průměrný počet osob náležejících k jednotlivým domům, ale přesnější výpočet nelze provést.<sup>133)</sup> Tyto zadní domy jsou také zachycené na vedutě Hradce Králové od Jana Willenberga z roku 1602. V Trhové knize žluté se setkáváme s jedinou zmínkou, a to když zedník Tomáš Vlach kupoval v roce 1592 dům v ulici mezi „*zadními domy*“ Jonáše Zeydlera a Jana Turka za 700 kop g. miš.<sup>134)</sup> Je ovšem možné, že je tímto míněna 4. čtvrť vnitřního města, kde stály ty nejlevnější domy v rámci prostoru uvnitř městských hradeb.

Při výzkumu je třeba brát i v úvahu, že nejen ceny nemovitostí, ale i počet prodejevlivňovaly přírodní a další katastrofy, které město postihovaly. Morová epidemie z roku 1599 měla jednak za následek zlevnění nemovitostí a také navýšení počtu prodejevlivňovaly v následujících letech, jak dokládá tab. 2. V Trhové knize žluté máme zmínku, která tuto skutečnost dokládá: „*Poněvadž velice v tomto městě touto boží pomínulou morovou ránou a jinejmi*

128) Tamtéž, fol. F17r.

129) Tamtéž, fol. D15r.

130) Viz Tab. 11 a 12.

131) Viz Tab. 19 a 20.

132) O problematice zadních domů bude pojednáno níže.

133) J. VOJTÍŠKOVÁ, *Město v době předbělohorské*, s. 148.

134) AMHK, *Trhová kniha žlutá*, fol. F24r.

*mnohými těžkostmi domův sešlo a domův na prodej mnoho zůstalo, s jistým vědomím a uvážením Jejich Milostí pana purkmistra pániův, od nás poručíkův z summy uleveno 50 kop g. míš. učiněno jest, a to tímto způsobem: že prve za summu 1 550 kop g. míš. tejš dům koupěn byl, a tak porážíc 50 kop g. míš. ulevených, zůstane summy 1 500 kop g. míš.*<sup>135)</sup> Po roce 1599, kdy Hradec postihla zřejmě největší morová epidemie, je znatelný velký nárůst trhů obyvateli jiných měst (tuto problematiku by dobře dokumentovaly knihy měšťanských práv, které ale nejsou z doby předbělohorské pro Hradec Králové dochovány); pro ukázkou zde můžeme jmenovat trh Abrahama Hepnera, barvíře pláten z Chrudimi, který v říjnu 1599 zakoupil dům U Sv. Anny s barvířským příslušenstvím za 650 kop g. míš.<sup>136)</sup> (průměrná cena domu byla v této lokalitě 355 kop g. míš); dům byl zřejmě dražší kvůli svému vybavení, které bylo potřebné k provozování řemesla barvíře.

### **Prodeje nemovitostí zachycené v Trhové knize žluté 1588–1602**

V Trhové knize žluté je v letech 1588–1602 zachyceno celkem 493 smluv o prodeji 361 nemovitostí, které jsou pro potřeby této práce rozděleny do následujících kategorií: domy, domy se zahradou, dvory, zahrady a ostatní. Tyto kategorie jsou rozděleny podle toho, jak byly nemovitosti označeny v Trhové knize žluté. Kategorie ostatní zachycuje prodeje jiných druhů nemovitostí, které buď nespadaly do žádné jiné kategorie (např. barvírna či vinice), anebo jejich vybavení mohlo ovlivnit cenu nemovitosti (např. dům s pivovarem).

**Tab. 2:** Počet a typy prodaných nemovitostí

<b>Typ nemovitosti</b>	<b>Celkem</b>
Dům	317
Dům se zahradou	76
Dvory a dvorce <sup>*)</sup>	51
Ostatní	27
Zahrada	23
<b>Celkem</b>	<b>493</b>

<sup>\*)</sup> Tj. malý dvůr (online). Dostupné z URL:  
<http://vokabular.ujc.cas.cz/hledani.aspx>, [cit. 13. 6. 2019].

135) Tamtéž, fol. S20r.

136) Tamtéž, fol. R10r.

### Prodeje domů

V Trhové knize žluté je v základní vrstvě smluv zachyceno 317 prodejů domů, přičemž nejhonosnější domy v hradeckém prostředí stály na náměstích ve vnitřním městě a byly vybudovány z kamene i z cihel. Jejich zdi a štíty byly pokryty renesančními sgrafity. Naopak na předměstích převládaly domky dřevěné a přízemní, sloužící hospodářským účelům, nikoliv reprezentaci.<sup>137)</sup> Sama městská rada velmi dbala na vzhled města, a proto majitelům domů na náměstích poskytovala zdarma cihly z obecní cihelny<sup>138)</sup> na výstavbu honosných štítů.<sup>139)</sup> Pro srovnání je uvedena tabulka počtu domů do konce 16. století.<sup>140)</sup> Z údajů vyplývá snížení počtu domů ve městě po požárech, které postihly vnitřní Hradec v roce 1586.<sup>141)</sup> To se odrazilo i na počtu prodejů nemovitostí.

**Tab. 3:** Počet domů v Hradci Králové v letech 1567–1598

Roky	Počet domů
1567–1571	781
1575	634
1579	707
1598	682

Ve **vnitřním městě**, kde žilo ve srovnání s předměstími méně obyvatel, bylo v letech 1588–1602 prodáno 19 domů s určením lokality nemovitosti. Toto číslo jistě není konečné, protože jak dokládá tabulka 9, je v Trhové knize evidováno 118 domů bez určené lokality. Často je na tyto domy odkazováno jako např. na *dům Formánkovský*<sup>142)</sup> (1 800 kop g. míš.), *dům Kozkovský*<sup>143)</sup> (1 400 kop g. míš) nebo *dům Kučerovský*<sup>144)</sup> (1 500 kop g. míš.). Tato jména domy získaly zřejmě po dřívějších majitelích a lze předpokládat, že jejich poloha byla obecně známa.

137) J. MIKULKA, *Dějiny Hradce Králové*, s. 350.

138) Více o obecních cihelnách J. VOJTÍŠKOVÁ, *Měštití zaměstnanci*, s. 441–442.

139) J. MIKULKA, *Dějiny Hradce Králové*, s. 350.

140) Tamtéž, s. 217. Podkladem pro tyto údaje byl soupis domů pro domovní berni, který musela města odevzdat v 60. letech 16. století (viz výše).

141) NA, SM, inv. č. 1106, sig. K27/56–82, karton 1141, fol. 1–2.

142) AMHK, *Trhová kniha žlutá*, fol. H10r.

143) Tamtéž, fol. O3v.

144) Tamtéž, fol. Q4r.

**Tab. 4:** Počet uskutečněných převodů domů ve vnitřním městě

Lokalita	Počet	Průměrná cena prodaných domů v kopách g. míš.
Ve vnitřním městě – bez bližšího určení	10	1 194
Na Hradě	6	274
Podsíní*)	1	2 000
Vedle radnice	1	800
Vedle šatlavy	1	900
<b>Celkem</b>	<b>19</b>	<b>1 033</b>

\*) Zřejmě se jedná o dům s podloubím.

Cenu domu ve vnitřním městě ovlivňovalo několik faktorů. Jedním z nich byla jeho poloha vůči náměstí, pokud porovnáme údaje z tabulky 4 s mapou vnitřního města, je zřejmé, že čím dále od prostoru dnešního Velkého náměstí dům stál, tím byla nižší jeho cena. Ty nejlukrativnější domy byly postaveny v první čtvrti. Cenu domu mohlo ovlivnit také to, zda se k němu vázalo právo dodávat pivo do městských i mimoměstských krčem, nebo zdali k němu patřil krám. „*Dům s pivovarem*“ byl ve sledovaném období prodáván jen jednou: Mariana, vdova po Václavu Dopijánkovi, prodala 21. října 1599 Václavu Bukovi Třebechovskému Kovandovský dům s pivovarem vedle domu Adama Smetany ze Stránky a Doroty Taláčky za 1 600 kop g. míš.<sup>145)</sup>

V období, které postihuje Trhová kniha žlutá, se cena při prodeji těch nejdražších domů příliš neměnila, a to pravděpodobně z důvodu, že domy nebyly stavebně upravovány. Naopak cena domů postavených dál od náměstí se při prodeji proměňovala. Jako příklad zde slouží dům „*pod fortanou na Valech*“, který v roce 1594 prodala Anna Hynková Kryštofu Kunci, klempířovi, za 120 kop g. míš.<sup>146)</sup> Ten jej v roce 1596 prodal za 115 kop g. míš.<sup>147)</sup> Oldřichu Hokovi, jenž jej o rok později prodal také za 115 kop g. míš.<sup>148)</sup> Snížení ceny zde zapříčinila nejspíše povodeň, která město zasáhla v roce

145) Tamtéž, fol. X10r. Bartoloměj Rejšten koupil tento dům v roce 1574 za 1 500 kop g. míš. (AMHK, *Trhová kniha 1575–1667 / Liber emptio-num al-bus I.*, inv. č. 333, kn. 45, fol. K13r. V práci bude dále citována jako *Trhová kniha bílá I.*).

146) Tamtéž, fol. K4v.

147) Tamtéž, fol. M8r.

148) Tamtéž, fol. M8r.

1594.<sup>149)</sup> V roce 1602 již byly následky povodní odstraněny a tento dům mohl Martin Pivovarník prodávat za 150 kop g. míš.<sup>150)</sup>

**Tab. 5:** Počet uskutečněných prodejů domů na Pražském předměstí

Lokalita	Počet	Průměrná cena prodaných domů v kopách g. míš.
U Sv. Anny	25	355
Soukenice	19	197
Klášteřiště	14	182
Křížovní ulice	13	191
Na Okrouhlíku	10	324
Pod Pražskou bránou	8	717
Pod Soukenickou fortnou	7	364
U Sv. Petra	4	338
Malé Trávnice	3	180
Velké Trávnice	2	120
U Celního mostu	2	105
<b>Celkem</b>	<b>107</b>	<b>303</b>

Na **Pražském předměstí** došlo v letech 1588–1602 k 100 prodejům. Průměrná cena prodávaných nemovitostí je zde téměř o 300 kop g. míš. nižší vůči průměrné ceně domů ve městě. Pokud ovšem porovnáme průměrnou cenu mezi oběma předměstími, zjistíme, že na Mýtském předměstí je tato cena o dalších 53 kop g. míš. nižší. Tyto „*domy*“ u sebe neměly patrně žádné pozemky, které by ovlivňovala kvalita půdy, na rozdíl od „*domů se zahradou*“, kde aspekt bonity půdy nemůžeme vyloučit.

Nejvíce prodejů (25) bylo uskutečněno v hejtmánství **U Sv. Anny**, kde stál farní kostel se špitálem.<sup>151)</sup> Fara i špitál jsou v Trhové knize žluté několikrát zmíněny, kdy sloužily pro vymezení lokality daného domu.<sup>152)</sup> Co se týče vývoje cen, tak k mírnému zdražení došlo u domu, který koupil v roce

149) J. MIKULKA, *Dějiny Hradce Králové I*, s. 355.

150) AMHK, *Trhová kniha žlutá*, fol. X10r.

151) J. VOJTIŠKOVÁ, *Město v době předbělohorské*, s. 149.

152) Zmínka o faře: AMHK, *Trhová kniha žlutá*, fol. H20r, o špitálu: Tamtéž, fol. D16r.

1589 Kryštof Paff, kožešník, za 380 kop g. míš.<sup>153)</sup> a o 3 roky později jej prodal za 400 kop g. míš.<sup>154)</sup> Novým kupujícím byl Kašpar Teychman, rukavičník, lze tedy vyslovit domněnku, že se v domě mohla nacházet dílna na zpracování kůží a kožešin, vzhledem k tomu, že oba majitelé se živilí kožedělným řemeslem. Naopak k razantnímu snížení ceny došlo u domu, který v roce 1592 koupil Jiřík Drotšmíd, perníkář, za 500 kop g. míš.,<sup>155)</sup> ale v roce 1600 jej prodal za 330 kop g. míš.<sup>156)</sup> U ostatních prodejších nedošlo ke změnám cen.

Dalším místem, kde došlo k většímu počtu prodejů, byly **Soukenice**.<sup>157)</sup> Zde se cena měnila v případě domu, který v roce 1594 koupil Adam Wolf za 700 kop g. míš.<sup>158)</sup> a o 4 roky později jej prodal za 724 kop g. míš. Samuelovi Vylímovskému z Petrovic.<sup>159)</sup> V tomto případě se zřejmě jednalo o větší nebo výstavnější dům. Ke snížení ceny došlo u prodeje domu Matěje Zoubka, který jej koupil v roce 1595 za 240 kop g. míš.<sup>160)</sup> a v roce 1598 prodal za 216 kop g. míš.<sup>161)</sup>

V případě hejtmanství **Klášteřiště** byl v letech 1588–1602 znovu prodán pouze jeden dům: kněz Tomáš Velvarký, farář U Sv. Anny, koupil v roce 1590 nárožní dům na Klášteřišti za 220 kop g. míš.<sup>162)</sup> a v roce 1602 tento dům koupil kněz Jan Adolf Oustský za 240 kop g. míš.<sup>163)</sup> Podobně byl znovu prodán jen jeden dům v hejtmanství **Okrouhlik**: Adam Stuhař prodal v roce 1595 za 350 kop g. míš.<sup>164)</sup> dům Mikuláši Platnýři Šlichtingovi, který tento dům prodal v roce 1602 za 400 kop g. míš. Janu Eberovi, stuhaři.<sup>165)</sup> Podobně jako u výše zmíněného domu v hejtmanství U Sv. Anny, i tady lze vyslovit domněnku, že se v domě nacházela dílna na výrobu stuh či zpracování plátna, která byla mezi oběma prodeji nově vybavena. Ke snížení ceny došlo v jednom případě v hejtmanství **U Sv. Petra**: Václav Kulhánek koupil v roce 1592 nárožní dům za 400 kop g. míš.,<sup>166)</sup> ovšem v roce 1593

153) Tamtéž, fol. B13r.

154) Tamtéž, fol. W13r.

155) Tamtéž, fol. G10r.

156) Tamtéž, fol. T9r.

157) Název je odvozen od soukeníků, kteří zde ve středověku hojně pobývali.

158) Tamtéž, fol. H4r.

159) Tamtéž, fol. O16v.

160) Tamtéž, fol. L20r.

161) Tamtéž, fol. L20r.

162) Tamtéž, fol. C6r.

163) Tamtéž, fol. X14v.

164) Tamtéž, fol. L15v.

165) Tamtéž, fol. X5v.

166) Tamtéž, fol. D19r.



ho prodával za 300 kop g. míš.<sup>167)</sup> Cena domu se naopak zvýšila v lokalitě **U Celního mostu**: Šimon Divoký, kolář, koupil tento dům v roce 1597 za 100 kop g. míš.<sup>168)</sup> a prodal ho o 2 roky později za 110 kop g. míš.<sup>169)</sup>

U lokality **Křížovní ulice, Pod Pražskou bránou a Malé Trávnice** nedošlo ve sledovaném období k novým trhům jednotlivých domů, tudíž nelze sledovat vývoj jejich cen. Ve **Velkých Trávnících** se cena domu při novém prodeji nezměnila, otázkou ovšem zůstává, do jaké míry zde hrály roli příbuzenské vztahy mezi oběma stranami prodeje (Mandaléna, vdova po Jíříkovi Davidů, prodávala tento dům svému synovi).<sup>170)</sup>

**Tab. 6:** Počet uskutečněných prodejů domů na Mýtském předměstí

Lokalita	Počet	Průměrná cena prodaných domů v kopách g. míš.
U Sv. Antonína	19	297
Střezina	19	270
Pod Mýtskou bránou	12	320
Rybáře	9	190
Zámostí	7	54
Cihelniště	4	107
Malšovice	1	40
Pod Rybářskou fortanou	1	334
<b>Celkem</b>	<b>72</b>	<b>250</b>

Na **Mýtském předměstí** došlo k nejvíce prodejm v hejtmanství **U S. Antonína** (19). Ke změně ceny prodáváného domu došlo v daném časovém úseku v jednom případě, kdy Martin Slavík, kovář, koupil v roce 1594 dům za 380 kop g. míš. a prodal ho v roce 1595 za 500 kop g. míš. Tento dům mohl být poškozen povodní, která Hradec postihla v roce 1594,<sup>171)</sup> a opravený znovu prodán. **Pod Mýtskou bránou** prodával Zikmund Trnka, kovář, dům v roce 1598 za 400 kop g. míš.<sup>172)</sup> a v roce 1599 byl tento dům

167) Tamtéž, fol. D19r.

168) Tamtéž, fol. O1v.

169) Tamtéž, fol. Q13r.

170) Tamtéž, fol. K7v.

171) J. MIKULKA, *Dějiny Hradce Králové I*, s. 355.

172) AMHK, *Trhová kniha žlutá*, fol. P9r.

prodán za 500 kop g. míš.<sup>173)</sup> Pokud porovnáme ceny lokalit u Mýtské a Pražské brány s ostatními průměrnými cenami na předměstích, tak vidíme, že v obou případech jsou tyto ceny mírně vyšší. Tento fakt je zřejmě způsoben tím, že tyto domy stály blíže k vnitřnímu městu.

V **rybářském hejtmanství** koupil Matěj Jílek v roce 1593 nárožní dům za 250 kop g. míš.<sup>174)</sup> a pak jej prodal v roce 1600 za 350 kop g. míš.<sup>175)</sup> V lokalitě **Cihelniště** se cena měnila u domu, který v roce 1595 koupila Johana Bohdanecká za 90 kop g. míš.<sup>176)</sup> Tato nemovitost byla pak prodána v letech 1597 a 1600, pokaždé za 115 kop g. míš.<sup>177)</sup> Na **Střezině, Pod Rybářskou fortnou** a v **Malšovicích** nedošlo k novým prodejm domů, tudíž nelze provést porovnání cen při jednotlivých trzích.

**Tab. 7:** Počet domů bez určené lokality

Lokalita	Počet	Průměrná cena prodaných domů v kopách g. míš.
Neurčeno	102	–
Pod Fortnou – bez bližšího určení	6	158
Pilařská ulice	4	163
Nárožní ulice	1	550
Stará Cihelna	1	170
U Starého mostu	1	120
Velká Sladovna	1	500
<b>Celkem</b>	<b>119</b>	–

Těchto 119 domů nebylo možné zařadit do žádné z výše uvedených lokalit. Tyto nemovitosti buď nemají v tržové smlouvě přesně určenou lokalitu a jsou jen vymezeny pomocí sousedních nemovitostí, nebo daná oblast není v dnešních dnech známa. Ve většině případů nebyly tyto nemovitosti ve sledovaném období znovu prodány, výjimku tvoří dům v Pilařské ulici, který David Dvorský, pasíř, koupil v roce 1599 za 150 kop g. míš. a prodán byl v roce 1602 za 200 kop g. míš.<sup>178)</sup>

173) Tamtéž, fol. Q7r.

174) Tamtéž, fol. G7v.

175) Tamtéž.

176) Tamtéž, fol. L3r.

177) Tamtéž, fol. N19r.

178) Tamtéž, fol. Q20r.

## Prodeje domů se zahradou

Domy se zahradou byly prodávány jen na obou hradeckých předměstích; celkem bylo prodáno 69 takto označených nemovitostí.

**Tab. 8:** Prodeje domů se zahradou na Pražském předměstí

Lokalita	Počet	Průměrná cena prodaných domů se zahradou v kopách g. míš.
Malé Trávnice	8	299
Klášteřiště	6	158
Křížovní ulice	3	154
Soukenice	6	225
U Sv. Petra	3	293
Velké Trávnice	3	230
U Sv. Anny	1	900
U Sv. Jakuba	1	300
<b>Celkem</b>	<b>31</b>	<b>298</b>

V **Malých Trávnících** došlo ke zvýšení ceny domu se zahradou, který v roce 1589 koupil Vavřinec Krejčí a v roce 1593 jej prodal za 424 kop g. míš. Ke zvýšení ceny také došlo u prodeje nemovitosti, která byla označena jako „*zahrada se stavením*“: Marta Hamzová ze Ždánic ji koupila v roce 1596 za 300 kop g. míš.<sup>179)</sup> a o půl roku později prodala za 400 kop g. míš.<sup>180)</sup> Ve **Velkých Trávnících** se cena snížila u domu se zahradou Bartoloměje Amlera, krejčího, který tuto nemovitost koupil za 250 kop g. míš. v roce 1595.<sup>181)</sup> V roce 1599 byla prodána za 200 kop g. míš.<sup>182)</sup> a v roce 1600 za 150 kop g. míš.<sup>183)</sup> Roli při poklesu cen zde zřejmě mohla hrát morová epidemie z roku 1599. V ostatních hejtmanstvích nedošlo k dalším prodejům, které by objasňovaly vývoj cen tohoto typu nemovitostí.

179) Tamtéž, fol. N3r.

180) Tamtéž.

181) Tamtéž, fol. K11r.

182) Tamtéž.

183) Tamtéž, fol. N5v.

**Tab. 9:** Prodeje domů se zahradou na Mýtském předměstí

Lokalita	Počet	Průměrná cena prodaných domů se zahradou v kopách g. míš.
Střezina	15	220
Zámostí	6	140
Malšovice	6	80
U Sv. Antonína	3	275
<b>Celkem</b>	<b>32</b>	<b>179</b>

Na **Střezině** se cena prodáváného domu se zahradou měnila v případě, kdy Vít Černý koupil tento typ nemovitosti v roce 1589 za 130 kop g. míš.<sup>184)</sup> a v roce 1600 byl prodán za 150 kop g. míš.<sup>185)</sup> Cena se v této lokalitě měnila také v případě, kdy Vavřinec Slepíčka kupoval v roce 1592 dům se *zahrádkou* za 80 kop g. míš.<sup>186)</sup> V roce 1595 již byla tato nemovitost prodána za 210 kop g. míš.<sup>187)</sup> a v roce 1600 za 190 kop g. míš.<sup>188)</sup> Podobně se cena zvýšila i u domu se zahradou, který v roce 1592 koupila Mariana, manželka Jana Huspeky, za 250 kop g. míš.<sup>189)</sup> a v roce 1596 ho prodala za 315 kop g. míš.<sup>190)</sup>

V **Zámostí** došlo k prodeji nemovitosti označené jako „*chalupa se zahradou*“, a to v roce 1592 za 100 kop g. míš.<sup>191)</sup> a v roce 1599 za 108 kop g. míš.<sup>192)</sup> Za pozornost stojí fakt, že došlo ke zdražení v roce, kdy město postihla morová epidemie, je tedy možné, že nemovitost prošla menší rekonstrukcí či získala další vybavení. Podobně označená nemovitost byla prodána i v **Malšovících**, zde naopak došlo k poklesu ceny: v roce 1592 byla tato chalupa se zahradou prodána za 60 kop g. míš.,<sup>193)</sup> ale v roce 1598 jen za 50 kop g. míš.<sup>194)</sup>

V ostatních hejtmanstvích Mýtského předměstí (podobně jako u Pražského předměstí) nedošlo k novým prodejm domů se zahradou.

184) Tamtéž, fol. A19r.

185) Tamtéž, fol. T18r.

186) Tamtéž, fol. E18r.

187) Tamtéž, fol. L2r.

188) Tamtéž, fol. L2v.

189) Tamtéž, fol. F12r.

190) Tamtéž, fol. N8r.

191) Tamtéž, fol. D15r.

192) Tamtéž, fol. R15r.

193) Tamtéž, fol. D18r.

194) Tamtéž.

**Tab. 10:** Prodeje domů se zahradou bez určené lokality

Lokalita	Počet	Průměrná cena prodaných domů se zahradou v kopách g. míš.
Neurčeno	10	192
Pilaře	3	240
<b>Celkem</b>	<b>13</b>	<b>203</b>

V 10 případech nebyla prodávaná nemovitost nijak lokalizována a také nedošlo k novým prodejům. V případě lokality **Pilaře** došlo ke zdražení jednoho domu se zahradou: v roce 1590 byla tato nemovitost nabídnuta k prodeji za 200 kop g. míš.,<sup>195)</sup> ale nový majitel nic nezaplátil a tak došlo k novému prodeji, tentokrát v roce 1591 za 235 kop g. míš., které zaplatil Martin Tuček.<sup>196)</sup>

### Prodeje dvorů

Dvory tvoří další typ nemovitosti, jejichž prodeje jsou zachyceny v Trhové knize žluté. Do této kategorie byly zařazeny i trhy, kdy nemovitost byla ve smlouvě označena jako *dvorec*, a také prodej poloviny dvoru.

**Tab. 11:** Prodeje dvorů na Pražském předměstí

Lokalita	Počet	Průměrná cena prodaných dvorů v kopách g. míš.
U Sv. Petra	2	575
Vraždovská louka	1	2 700
<b>Celkem</b>	<b>3</b>	<b>1 283</b>

Ve sledovaném období se uskutečnily pouze tři trhy dvorů na Pražském předměstí, a to konkrétně v hejtmanství **U Sv. Petra** a na Vraždovské louce, která se nacházela v oblasti dnešních Kuklen. V jednom případě byla nemovitost označena jako dvůr a ve druhém případě šlo o prodej *dvorce*, což také ovlivnilo cenu nemovitosti, kdy se prodávala za 250 kop g. míš.<sup>197)</sup>

195) Tamtéž, fol. C9r.

196) Tamtéž.

197) Tamtéž, fol. M11v.

**Tab. 12:** Prodeje dvorů na Mýtském předměstí

Lokalita	Počet	Průměrná cena prodaných dvorů v kopách g. míš.
Střezina	13	1 203
Malšovice	1	1 800
Zámostí	2	925
<b>Celkem</b>	<b>16</b>	<b>1 272</b>

Na Mýtském předměstí se ve sledovaném období prodalo nejvíce dvorů v hejtmanství **Střezina** (celkem 13). Postupné zvyšování cen můžeme pozorovat u dvora, který byl koupen v roce 1592 za 1 100 kop g. míš.<sup>198)</sup> V roce 1593 byl prodán za 1 150 kop g. míš.<sup>199)</sup> a poté došlo k dalším třem prodejm v letech 1598,<sup>200)</sup> 1600<sup>201)</sup> a 1601,<sup>202)</sup> pokaždé za 1 250 kop g. míš. Příčinou zdražení dvoru v průběhu let byla pravděpodobně jeho přestavba či nové vybavení. K opačné situaci, tedy ke zlevnění nemovitosti, došlo u dvora, který v roce 1596 koupil Václav Špilek za 1 200 kop g. míš.<sup>203)</sup> a o rok později prodal za 1 000 kop g. míš.<sup>204)</sup> Cenu jednoho prodaného dvoru v **Zámostí** (400 kop g. míš.) patrně ovlivnil fakt, že byl prodán „s loukami a rybníčkem“.<sup>205)</sup> Nový majitel druhého prodaného dvoru v Zámostí, Vavřinec Výravský, ke svému dvoru připojil v roce 1601 pozemek, na kterém stála chalupa „na větším díle na stavení sešlá“ blíže neurčeného pastýře. Vavřinec se obával možného vzniku požáru, který by mohl vzniknout z „nerozšafnosti a neopatrnosti pastýřové“. Proto Vavřinci městská rada povolila na jeho náklady tuto chalupu strhnout a postavit na jiném místě.<sup>206)</sup>

U těchto dvorů, prodaných v letech 1588–1602, panuje podobná situace jako u prodávaných domů bez určené lokality, kdy jsou často pojmenovány podle minulých majitelů. Můžeme jmenovat např. prodej *Kachyňkovského dvoru*, jehož cena byla v roce 1597 1 400 kop g. míš.<sup>207)</sup> a v roce 1602 to bylo

198) Tamtéž, fol. F1r.

199) Tamtéž, fol. P15r.

200) Tamtéž.

201) Tamtéž.

202) Tamtéž, fol. P15v.

203) Tamtéž, fol. M16v.

204) Tamtéž, fol. N15r.

205) Tamtéž, fol. A13r.

206) Tamtéž, fol. C3v.

207) Tamtéž, fol. N15v.

1 600 kop g. míš.<sup>208)</sup> Dvůr, který ležel na Vraždovské louce, byl označován jako *Hunšovský* a poté, co jej v roce 1588 odkoupili hradečtí důchodní úředníci, stal se součástí městského lučního majetku.<sup>209)</sup>

**Tab. 13:** Prodeje dvorů na ostatních lokalitách

Lokalita	Počet	Průměrná cena prodaných dvorů v kopách g. míš.
Neurčeno	25	1 610
Plotiště	3	1 650
Pravčice	3	2 067
Věkoše	1	1 300
<b>Celkem</b>	<b>33</b>	<b>1 679</b>

### Prodeje ostatních nemovitostí

Do této kategorie byly zařazeny nemovitosti, které nespádají do žádné jiné kategorie. Co se týče takto vyčleněných domů, tak lze o nich konstatovat, že v trhových smlouvách není označena jejich poloha ve městě či na předměstích a zároveň je u nich specifikováno jejich další vybavení, jako např. stáj či stodola. V žádném případě ale nedošlo k dalšímu prodeji, a tak nelze provést porovnání cen při jednotlivých trzích.

Druh nemovitostí, u kterého vývoj ceny v daném období lze sledovat, je **sladovna**. V roce 1593 koupil Martin Vlk Vlach sladovnu za 500 kop g. míš.<sup>210)</sup> a prodána byla v roce 1600 za 540 kop g. míš;<sup>211)</sup> tato dílna byla zřejmě nově vybavena. K poklesu ceny došlo u jiné sladovny, která byla koupena v roce 1597 za 400 kop g. míš.<sup>212)</sup> a v roce 1600 prodána za 340 kop g. míš.<sup>213)</sup> Sladovna byla tedy nějakým způsobem poničena anebo tento pokles její ceny ovlivnila morová epidemie z roku 1599.

Dalším typem nemovitostí, kde lze provést porovnání cen, jsou hradecké **mlýny**.<sup>214)</sup> Ty byly (v rámci Trhové knihy žluté) prodávány po třetinách

208) Tamtéž, fol. X13.

209) Více o lesním a lučním majetku města J. VOJTÍŠKOVÁ – V. NĚMEČKOVÁ, *Lesní a luční hospodaření*, s. 151–188.

210) AMHK, *Trhová kniha žlutá*, fol. F10r.

211) Tamtéž, fol. S3r.

212) Tamtéž, fol. O6v.

213) Tamtéž.

214) Více o královéhradeckých mlýnech v době předbělohorské J. VOJTÍŠKOVÁ, *Městští zaměstnanci*, s. 443–444.

a vždy na jedné straně trhu stáli hradečtí důchodní úředníci. Zvýšení ceny můžeme pozorovat u třetiny Vorličného mlýna, který důchodní úředníci koupili v roce 1588 za 815 kop g. míš.<sup>215)</sup> a prodali v roce 1594 za 1 500 kop g. míš.<sup>216)</sup> Mlýn zřejmě prošel rekonstrukcí, o které by více vypovídaly městské finanční rejstříky, které ale pro toto období nejsou dochované. Ostatní nemovitosti byly ve sledovaném období 1588–1602 prodány pouze jednou.

**Tab. 14:** Prodeje ostatních nemovitostí

Typ nemovitosti	Počet	Celková cena v kopách g. míš.
Sladovna	8	4 280
Třetina mlýna	5	5 465
Barvírna	2	1 200
2 komory	1	26
Dům a dílna	1	300
Dům se stájí	1	450
Dům s pekařským příslušenstvím	1	1 000
Dům se stodolou	1	300
Dům se stodolou a kusem zahrady	1	550
Dům se stodolou a chlévy – Střezina*)	1	70
Kus prázdného místa – Okrouhlík	1	15
Role s podzimním osetím	1	250
Role, louky, palouky	1	550
Vinice	1	95
<b>Celkem</b>	<b>27</b>	–

\*) Srovnej výše.

### Prodeje zahrad

Základní vrstva smluv v Trhové knize žluté zaznamenává 23 prodejů nemovitostí, které byly označeny jako *zahrada*. Naprostá většina zahrad byla prodána v hodnotě do 400 kop g. míš., ale můžeme se setkat i s cenou

215) AMHK, *Trhová kniha žlutá*, fol. A4r.

216) Tamtéž, fol. H14r.



1 200 kop g. míš.<sup>217)</sup> Zejména u této kategorie komplikuje výzkum fakt, že v trhových smlouvách není uvedena velikost těchto pozemků.

**Tab. 15:** Prodeje zahrad na Pražském předměstí

Lokalita	Počet	Průměrná cena prodaných zahrad v kopách g. míš.
Křížovní ulice	3	340
Malé Trávnice	2	280
U Sv. Petra	1	550
Klášteřiště	1	25
Velké Trávnice	1	400
<b>Celkem</b>	<b>8</b>	<b>192</b>

Na Pražském předměstí se v letech 1588–1602 prodávala *zahrada* celkem v osmi případech. Ke změně ceny došlo v případě prodeje tohoto typu nemovitosti v hejtmanství **U Sv. Petra**, kdy Mandaléna Vraždová koupila zahradu za 100 kop g. míš.,<sup>218)</sup> ale při dalším prodeji v roce 1595 byla nemovitost ve smlouvě označena jako „*zahrada se stavením*“ a prodávána za 450 kop g. míš.<sup>219)</sup> Zde je na místě předpokládat, že na daném pozemku došlo k výstavbě blíže neurčené budovy, což mělo za následek výrazné zdražení.

**Tab. 16:** Prodeje zahrad na Mýtském předměstí

Lokalita	Počet	Průměrná cena prodaných zahrad v kopách g. míš.
Malšovice	4	140
Střezina	3	433
Zámostí	3	562
Rybáře	1	275
<b>Celkem</b>	<b>11</b>	<b>347</b>

Na Mýtském předměstí se cena zahrady změnila v jednom případě v hejtmanství **Zámostí**. Antonín Delbot Vlach si koupil v roce 1591 zahradu za

217) Tamtéž, fol. K17r.

218) Tamtéž, fol. H2r.

219) Tamtéž, fol. L9v.

132 kop g. míš.<sup>220)</sup> a v roce 1602 ji prodal za 125 kop g. míš.<sup>221)</sup> Na **Střezině** došlo ke zlevnění zahrady, kterou koupil Jan Klimeš v roce 1597 za 650 kop g. míš.<sup>222)</sup> a v roce 1600 ji prodal za 400 kop g. míš.<sup>223)</sup> Je otázkou, zda cenu ovlivnila morová epidemie z roku 1599; nelze ani vyloučit možnost, že se na zahradě nacházel nějaký objekt, který během tří let ztratil na hodnotě.

**Tab. 17:** Prodeje zahrad bez určené lokality

Lokalita	Počet	Průměrná cena prodaných zahrad v kopách g. míš.
Neurčeno	4	240
<b>Celkem</b>	<b>4</b>	<b>240</b>

Tyto čtyři zahrady byly prodány, aniž by v Trhové knize žluté byla specifikována jejich lokalita, a jelikož nedošlo k jejich dalším prodejm, nelze sledovat tendence vývoje jejich cen.

### Závěr

Tématem předkládané studie byl komplexní výzkum transakcí s nemovitostmi v Hradci Králové v závěru 16. a na počátku 17. století, a to ve světle Trhové knihy žluté. Tato kniha, vedená podle již platných Koldínových Práv městských, obsahuje hlavní vrstvu smluv z let 1588–1602 (poslední smlouva byla stvrzena 6. května 1602), ovšem novější přípisy sahají hluboko do 17. století. V hradeckém archivu je dochovaná ještě druhá trhová kniha zelená z let 1604–1679, jejímž specifikem je proměna charakteru smluv: byly do ní zachycovány pouze smlouvy, které byly ihned finančně vyrovnány; paralelně vedená trhová kniha navazující na trhovou knihu žlutou a evidující postupně splácené nemovitosti se nedochovala. Právě tento aspekt i nárůst počtu prodejů po roce 1600 ukazují na obrodu hradeckého obyvatelstva, které bylo zasaženo v roce 1599 morovou epidemií, v jejímž důsledku mělo podle dobových zpráv zemřít až 4 500 osob. Ve světle trhové knihy lze vnímat i příchod obyvatel z jiných měst, kteří si v Hradci koupili nemovitost. Za pozornost též stojí úroveň městské kancelářské činnosti, která odráží mj. společenský a kulturní význam, kterému se Hradec Králové v době předbělohorské těšil. I tato skutečnost přispívala k atraktivitě lokality a ovlivňovala i ceny nemovitostí.

220) Tamtéž, fol. D9r.

221) Tamtéž, fol. D9v.

222) Tamtéž, fol. O8v.

223) Tamtéž.

Výzkumu bylo podrobeno celkem 493 smluv z let 1588–1602, které se dotýkaly 359 nemovitostí rozdělených do pěti kategorií: domy, domy se zahradou, dvory a dvorce, zahrady a ostatní nemovitosti. Nejvíce prodejí (celkem 317) bylo uskutečněno v kategorii domů, dále následovaly prodeje domů se zahradou (76), dvorů a dvorců (51), ostatní nemovitosti (27) a zahrady (23). V rámci daného období došlo pouze dvakrát k prodeji polí. Tato situace má zřejmě souvislost se silnou orientací hradeckého obyvatelstva na zemědělskou produkci (jako reakcí na proměny zejména v oblasti výroby piva).<sup>224)</sup> Při porovnání se závěry J. Honce zjistíme, že mezi léty 1532–1550 byla pole předmětem transakce ve 46 případech.<sup>225)</sup>

Prodeje byly nahlíženy i z dalších hledisek, jako např. stav či vybavení nemovitostí či bonita půdy. Právě jeden z cílů této práce bylo prozkoumání vlivu posledního zmíněného aspektu. Kvalita a úrodnost půdy, která je vyšší na Pražském předměstí, by měla ovlivnit ceny u domů se zahradou, dvorů a dvorců a také i zahrad. Z výzkumu vyplynulo, že na Pražském předměstí byly dražší pouze prodávané domy se zahradou, u ostatních z výše uvedených kategorií byla průměrná cena vyšší na Mýtském předměstí. Je možné předpokládat, že kvalitnější pozemky nebyly často předmětem transakcí a zůstávaly déle v držení svých majitelů. Situaci komplikuje také neznámá velikost jednotlivých pozemků, která měla na cenu pozemků také vliv. Jako účelné se také ukázalo využívání komplementárních pramenů, např. knih inventářů, které přináší, pokud jsou k dispozici, bližší pohled na vybavení domů a život obyvatel města v dané době. Všechny zmíněné faktory (stav a vybavení nemovitostí, kvalita a velikost pozemků) tvořily úskalí, která bylo nutno zvážit, aby údaje získané z jednotlivých trhových smluv byly využitelné. Proto se tato práce neomezila jen na získání celkových a průměrných částek u jednotlivých typů nemovitostí, ale nahlíží prodeje se zvážením všech hledisek.

Pokud porovnáme situaci v předbělohorském Hradci Králové s městy, pro která byly zpracovány dílčí studie na téma cen nemovitostí, zjistíme, že Hradec ostatní města (poddanská i královská) převyšoval jak z hlediska počtu prodejů, tak i průměrných cen. Patrný je i nárůst průměrné ceny vůči Hradci v letech 1532–1544, kdy průměrná cena prodávaného městského domu vzrostla z 590 kop g. miš. na 1 033 kop g. miš. Průměrná cena prodávaného domu na předměstí v letech 1532–1544 byla 88 kop g. miš., v období, které postihuje tato práce, byly průměrné ceny prodávaných předměstských domů následující: pro Pražské předměstí se jedná o částku

224) J. VOJTÍŠKOVÁ, *Město v době předbělohorské*, s. 175–177.

225) J. HONC, *Nejstarší trhová kniha*, s. 6.

303 kop g. míš., pro Mýtské předměstí pak 250 kop g. míš.<sup>226)</sup> Při komparaci s prostředím poddanského města Pardubic zjistíme, že průměrná cena domu ve vnitřním městě v 60. letech 16. století byla 333 kop g. míš.,<sup>227)</sup> pro pardubická předměstí pak 110 kop g. míš.<sup>228)</sup> S tímto konstatováním je však třeba znovu zdůraznit, že vzpomínané částky známe jen v případě domů, s nimiž bylo obchodováno. Cenové hodnoty domů, které neměnily v průběhu sledovaného období své majitele, zůstanou již neznámé. I přes tento zřejmý limit mohou výsledky výzkumu poskytnout řadu velmi zajímavých informací nejen o jednom z předních měst Českého království, ale též pomohou nahlédnout na některé mechanismy, které reálně fungovaly i v jiných městech doby předbělohorské.

226) Tamtéž, s. 1–11.

227) E. ŽANDOVÁ, *Ceny domů v Pardubicích I*, s. 84.

228) TÁŽ, *Ceny domů v Pardubicích II*, s. 99.

**I**

1602, 18. červenec, Rychnov nad Kněžnou

Daniel Eliáš z Rychnova nad Kněžnou přiznává, že prodal svojí spravedlnost 135 kop grošů míšenských na gruntu Jindřicha Čapka z Hradce Králové témuž Jindřichu Čapkovi za 45 kop grošů míšenských.

Slovutné a vzáctné poctivosti, pánům purgmistru a radě města Hradce nad Labem etc., pánům a přátelům našim milým.

Službu etc. Zdraví etc. V známost Vašim Milostem uvozujeme, že Daniel Eliášů, obyvatel při městě Rychnově, jsa těžkou nemocí od pána Boha navštíven, však užívaje rozumu zdravého, dožádal jest se nás, abychom k němu z prostředku svého dvě osoby radní vyslali na malé oznámení. Což sme tak učinili a k němu pana Václava Náchodského a pana Jiříka Žlabecského, spoluradní osoby, s písařem radním vyslali, kterejžto před nimi se přiznal, že jest na gruntu Jindřicha Čapka, spolusouseda Vaší Milosti, prodal 135 kop míšenských, kterěž mu náležely, za 45 kop míš. hotových témuž Jindřichovi Čapkovi, kožišníkovi, kterejchžto 45 kop míš. od téhož Jindřicha Čapka zcela a zouplna přijal a od takových 135 kop míš. že odevzdává, jak sám od sebe, tak také i od svých budoucích, a Jindřichovi Čapkovi i budoucím jeho v moc uvozuje a na to aby se Jindřichovi Čapkovi zápis, jaký náleží při právě Vaší Milosti stal, tak jako by on, Daniel Eliášů, sám osobně přítomen byl, že dovoluje, se ohlásil. Čehož všeho on, Jindřich Čapek, jsa přítomen, doslejšal. Což žádosti častojmenovaného Jindřicha Čapka pro důvěření, že to v pravdě tak jest, to se Vašim Milostem v známost uvozuje, a tak milosti Boží Vaší Milosti poručena činíme. Datum v městě Rychnově v neděli po památce Nanebevzetí Panny Marie léta etc. 1602.<sup>230)</sup> Purkmistr a rada města Rychnova.

229) V textové příloze nalezneme ediční zpracování zachyceného misivu a ukázkové trhové smlouvy. Při transkripci textů byly dodržovány transkripční zásady viz Ivan ŠTŮVÍČEK a kol., *Zásady vydávání novověkých historických pramenů z období od počátku 16. století do současnosti*, Praha 2002. Texty jsou opatřeny záhlavním registrem a poznámkovým aparátem, kde jsou uvedeny zkratky a převedeny datace.

230) 18. července 1602.

## II

1602, 8. červen, Hradec Králové

Barvířka Barbora z Nového Města nad Metují koupila v Hradci Králové barvířnu od Bartoloměje Rýra za 600 kop grošů míšenských.<sup>231)</sup>

**Barbora, pláten barvířka, nadepsanou barevni od Bartoloměje Rýra léta etc. 1602 ve čtvrtek před svatým Vítem.**<sup>232)</sup> Stal se trh celý a dokonalý mezi

Bartolomějem Rýrem, řemesla pláten barvířského, z strany jedné, a Barborou, též pláten barvířkou z Nového Města Hradiště nad Metují, z strany druhé, tak, že jest sobě koupila dům s tím se vším příslušenstvím, což k tomu řemeslu přináleží, i s mandlovní, i což v tom domě a stavení kdekoliv hřebíkem přibito, hlínou zamazáno a vápnem voběleno jest, a to podle domu Václava Šlechty, pekaře pod Mýtskou bránou, z jedné, a podle zahrady urozeného a statečného rytíře pana Kryštofa Václava Kapouna z Svojkova a na Hlušicích z strany druhé, s tím se vším příslušenstvím, jakého týž Bartoloměj v držení a užívání byl, za summu šest set kop míš. Zavadala jemu při zápisu 200 kop míš. peněz hotových, kteréž jest od ní týž Bartoloměj přijal. Ostatní čtyry sta kop míšenskejch má platiti po 25 kopách míš. na roky počna léta budoucího při času svaté panny Doroty až do zaplacení té summy. Jestliže by se pak na témž domě jaké závady našly, ty jest povinen Bartoloměj svěsti a zaplatiti. Na žádost a přiznání prodávajícího i kupující jest tento trh ku právu přijat a stvrzen v radě v pátek po svatém<sup>233)</sup> Medardu,<sup>234)</sup> 14. Junii, léta etc. 1602. Consule Domino Wencesilao Wosika.

Anno 1604 feria sexta post sancti Laurentii, 13. Augusti, Barbora, pláten barvířka, přiznala se v plné radě, že Jiřika, manžela svého, k tomuto trhu domu tak, aby na něj společně svědčil, připouští. Ut supra. Consule Syxto Prazak a Petrzina.

231) AMHK, *Trhová kniha žlutá*, fol. S6r.

232) 8. června 1602.

233) s<sup>m</sup>

234) 9. června 1602.

## **REAL ESTATE TRANSACTIONS IN HRADEC KRÁLOVÉ IN THE LIGHT OF THE ‘YELLOW MARKET BOOK’ FROM 1588–1602**

This study analyzes real estate transactions in Hradec Králové dating from the period 1588–1602 and listed in the city’s ‘Yellow Market Book’, an official municipal document in which property ownership and transactions were recorded. The book lists a total 493 contracts concluded during the course of this period, pertaining to 361 different properties. These transactions are analyzed from various perspectives, including the contents of the buildings, the quality of the land, and the overall condition of the property. The article begins by presenting an outline of the history of Hradec Králové, tracing its urban, architectural, cultural and economic development with a particular focus on the 16th century; this provides information on the historical context and environment within which the properties were located. The article then presents a diplomatic and paleographic analysis of the source, comparing it with the already existing Koldín codification of municipal law. The transactions are then presented according to individual categories of real estate (buildings, buildings with gardens, gardens, farms and other properties); the analysis focuses on transactions which indicate a change in the price of the property between successive purchases. The appendix to the article presents the edited text of an exceptional missive from Rychnov nad Kněžnou recorded in the book, as well as an example of a typical contract of sale and purchase.

