

VÝVOJ CEN DOMŮ V MĚSTĚ PŘELOUČI  
V LETECH 1518-1620

Petr VOREL

Jeden z problémů, jenž stál v popředí zájmu historiků, zabývajících se hospodářským vývojem českých zemí v období raného novověku, představuje otázka vývoje cen městských domů v 15.-17.století.<sup>1)</sup> Od konce padesátých a pak v průběhu šedesátých a sedmdesátých let tohoto století vzniklo na dané téma několik studií (ať již publikovaných či přístupných jen v rukopise), jejichž autoři svůj zájem zaměřili především na významná města královská (Praha, Plzeň, České Budějovice, Hradec Králové, Kutná Hora)<sup>2)</sup> či větší města poddanská, vesměs někdejší panské residence (Český Krumlov, Pardubice, Nové Město n.Met., Děčín, Roudnice)<sup>3)</sup>. Tento směr zájmu byl dán jak snahou o analýzu vývoje právě v nejvýznamnějších městských centrech, tak i dochovanou pramennou základnou. Dozražené výsledky umožnily dospět na jedné straně k určitým zobecněním

vývojového trendu ve zmíněných typech městských lokalit, na druhé straně za příznivých okolností (dochovaná architektura městských památkových rezervací) až k detailním mikroanalýzám. Pro menší venkovská města a poddanská městečka, která až na výjimky zůstávala dosud stranou moderního badatelského zájmu<sup>4)</sup>, však srovnávací materiál ve větší míře chybí. Kromě toho je zřejmé, že u menších lokalit těžko vystačíme s metodickými postupy, jenž přinesly své ovoce v případě prvního zmíněného typu měst. Rozdíl není jen v otázce společensko - právní, kvantitativní či sociální, nýbrž spočívá v začlenění toho kterého subjektu do systému výroby a směny zboží.

Šestnácté století bylo věkem do té doby nevídaného narůstání počtu poddanských měst a městeček - vrchnost je pro svůj dominikální trh potřebovala a tak si je zřizovala či přetvářela jako základní stupeň vnitřní směny zboží. Jak se ale tento vývoj odrazil ve struktuře cen nemovitostí? Vezmeme-li v úvahu, že městské lokality "druhého řádu" hrály i roli jakéhosi mezistupně směny mezi zemědělským prostředím své spádové oblasti a významnějšími trhy krajské či zemské úrovně, je pravděpodobné, že takové postavení ovlivňovalo i ceny městských domů.<sup>5)</sup> Ovšem vysvětlení, v čem se lišil vývoj cen nemovitostí v malých městech a městečkách zemědělského a řemeslnícko - zemědělského typu od velkých tržních a výrobních center na straně jedné a od vesnického prostředí na straně druhé, zůstává dosud na úrovni hypotéz bez analytických studií.

Jako příklad pro takovou dílčí analýzu jsem zvolil z několika důvodů město Přelouč na Pardubicku.<sup>6)</sup> Byť jde o lokalitu se starší městskou tradicí (1261), v pohusitské době její význam poklesl. K jistému oživení zde sice došlo na přelomu 15.-16.století, kdy bylo městečko hospodářským centrem drobného zástavního rytířského statku a těžilo ze své výhodné polohy při labském brodu (mostě) na spojnici Kutná Hora - Hradec Králové, ale po připojení k panství Kunětická hora - Pardubice v době Viléma z Pernštejna (1518) se dostalo do postavení periferního městečka, ležícího mimo bezprostřední vrchnostenský zájem. Řemeslná výroba se zde nemohla po několik desetiletí výrazněji prosadit, neboť stagnovala pod silným konkurenčním tlakem jak okolních městských sídel na témže panství, vrchností významně hospodářsky podporovaných (Pardubice, Bohdaneč), tak blízkých lokalit jiných vrchností, vytvářejících vlastní uzavřený dominikální trh (Choltice, Heřmanův Městec). Až teprve od sklonku první poloviny 16.století význam Přelouče znovu postupně narůstal. Nepochybně v souvislosti s nástupem období jisté zemědělské konjunktury, jenž se jak v Přelouči tak v okolí projevila i

rozšiřováním zemědělsky využívaných pozemků. Přelouč tak znovu mohla uplatnit jak svou významnou polohu na křižovatce několika komunikací (včetně tranzitu dobytka z polských nížin do centra Čech), tak zprostředkovaně i výrobní potenciál vlastní zemědělské spádové oblasti. Někdejší městečko dosáhlo roku 1580 povýšení na město, kterýžto akt se výrazně odrazil v následném formování sociální a hospodářské struktury lokality. Zlepšením společensko - právního postavení se Přelouč stala přitažlivější pro zámožnější obyvatelstvo velkých měst z bližšího i vzdálenějšího okolí, což druhotně ovlivňovalo i rozsah a kvalitu hospodářských kontaktů po několik desetiletí, až do třicetileté války.<sup>7)</sup>

Již takto stručně nastíněný obraz dává tušit, že analýza cenového vývoje zdejších nemovitostí by mohla přinést zajímavé výsledky, neboť Přelouč lze chápat jako určitý prototyp onoho města - městečka "druhého řádu", jenž právě v 16.století prošlo několika vývojovými stadiemi. Kromě toho je zde pramenná základna dochována v takovém rozsahu, že nám dovoluje pokusit se zmíněný problém řešit.

Sledované období jsem vzhledem k rozsahu dochovaných pramenů rozdělil na dvě části, přičemž dělící bod (konec padesátých let 16.století) logicky odpovídá vrcholu pernášejnské úvěrové krize, která vyústila v prodej pardubického panství královské komoře (1560). Zatímco pro léta 1518-1558 se údaje o cenách přeloučských domů dochovaly jen zlomkovitě, doklady pro období 1558-1620 již vytvářejí uzavřený a takřka kompletní soubor převodů nemovitého majetku. Přesto se v této studii pokouším o sledování zmíněného jevu již od prvních majetko - právních dokladů z let 1518-1519. Základním předpokladem dalšího úspěšného postupu je však provedení detailní (a tedy velmi pracné) identifikace všech nemovitostí a přiřazení každého dílčího trhu ke konkrétnímu objektu. Retrospektivní analýza půdorysu intravilánu města je přirozeně využitelná i pro sledování dalších jevů uvnitř zkoumané lokality; přesněji řečeno - bez provedení této zdouhavé a klopotné archivní práce zůstává analýza dílčí lokality jen na povrchu jevů a nezřídká se omezuje na aplikaci obecně uznávaných vývojových hypotéz na podmínky popisovaného města.

Řada českých měst má sice svůj místopis zpracován ve svých monografiích z plodného období poslední třetiny 19. a první třetiny 20.století, často se však na ně nelze plně spolehnout. Hodnotnější jsou moderní (zpravidla tiskem nevydané) stavebně - historické průzkumy městských památkových rezervací, jenž provází i analýza archivních pramenů. Většina menších měst však nespadá ani do jedné ze zmíněných skupin, stejně jako Přelouč.<sup>8)</sup> Právě v jejím případě se na příkladě

