

**CENY MĚSTSKÝCH DOMŮ V PARDUBICÍCH  
V PRVNÍ POLOVINĚ 16. STOLETÍ  
(I.část - vnitřní město)**

**Elvie ŽANDOVÁ**

Cílem této práce je zodpovědět některé další otázky pernějnského období Pardubic. Jak již název práce napovídá, jsou předmětem zájmu ceny městských domů. S jejich zkoumáním podle našeho názoru souvisí i některé další problémy, jako je například podíl vrchnosti na výstavbě města po požárech v r.1507 a 1538, vyměření města a konečně i platy z domů, jak je zachycují nejstarší urbáře - kterých bychom se chtěli, alespoň letmo, dotknout.

Protože práce navazuje bezprostředně na článek publikovaný ve sborníku pardubického muzea<sup>1)</sup>, ve kterém byly uvedeny základní regionální údaje sledovaného období a ve kterém byl rovněž popsán archivní materiál, na jehož základě byla zpracována i tato studie,

nebudeme se jimi opakovaně zabývat. Snad je třeba ještě upozornit na to, že předmětem zkoumání jsou pouze městské domy; cenami předměstských domů se bude zabývat další práce, která je před dokončením.

Pro vlastní statistické zpracování cen pardubických domů jsme stanovili dvě období: první zahrnuje léta 1515 - 1537, druhé léta 1538 - 1567. Tato dvě období byla zvolena proto, že jsme chtěli porovnávat situaci před a po požáru v r. 1538. Rokem 1515 začínají první zápisy v městské trhové knize Rudé a r. 1567 umožnil získání orientačních cenových údajů.

Než se budeme věnovat výsledkům statistického zpracování cen pardubických městských domů, chtěli bychom připomenout jeden z výsledků úvodní studie, která se zabývala počtem pardubických domů a obyvatel v 1. polovině 16. století. V ní jsme došli k závěru, že město ve hradbách mělo k r. 1506 - 62 domy, k r. 1516 - 99 domů a k r. 1566 - 109 domů. Pro první sledované období jsme získali statistické údaje pro 76 domů a pro druhé období pro 90 domů. Lze tedy výsledky statistického zpracování pokládat za dostatečně reprezentativní.

Průměrná cena městského domu vypočítaná z prvních zápisů v řadách majitelů domů v období I. 1507 - 1537 z celkové částky 9 964 kopy gr. míš. pro 76 domů činí 131,1 kop gr. míš.

Průměrná cena městského domu vypočítaná z prvních zápisů v řadách majitelů domů v období II. 1538 - 1567 z celkové částky 29 977 kop gr. míš. pro 90 domů činí 333,07 kopy gr. míš. (viz tabulka A).

Z tabulky A je tedy patrné, že v letech 1507 - 1537 jsou cenově rozděleny pardubické domy celkem rovnoměrně do prvních 4 "levnějších" cenových skupin; v následujících skupinách se jejich počet poměrně rychle snižuje. Ve skupině od 0 - 200 kop gr. míš. je zařazeno 76,3 % domů, ve skupině od 201 - 400 kop gr. míš. 23,7 % domů. Po požáru města v r. 1538 a obnově města mizí skupina skutečně nejlevnějších domů do 50 kop gr. míš. a dá se říci, že i následující skupina domů do 100 kop gr. míš. Nejvíce domů je ve skupinách od 101 do 450 kop gr. míš. s jasnou převahou domů ve skupině do 300 kop gr. míš., kde křivka četnosti cen dosahuje svého vrcholu. U následujících skupin křivka četnosti klesá a její menší vzestup se projevuje u cenových skupin okolo 600 a 800 kop gr. míš. V cenové skupině od 51 do 500 kop gr. míš. je zahrnuto 81,1 % domů, ve skupině od 501 do 1100 kop gr. míš. zbývající 18,9 % domů.

Nejlevnější domy byly na dnešním Wernerově nábřeží a v Kostelní ul. Nejdražší domy pak pochopitelně stály na náměstí. Po celé období let 1515 - 1567 je patrný vzestup cen, který je zvláště výrazný po r. 1538.

Abychom byli schopni realisticky posoudit závěry, které z těchto zjištění vyplývají, využijeme možnosti alespoň částečného porovnání našich údajů s údaji pro sousední Hradec Králové, jak je soustředil ve svém článku Nejstarší trhová kniha města Hradce Králové z r. 1532 a ceny domů a nemovitostí v Hradci Králové 1532 - 1576 Jaroslav Honc<sup>2)</sup>. Další srovnávací materiál nám poskytla studie L. Lancingera, která se zabývá cenami domů v Novém Městě nad Metují<sup>3)</sup>.

Jaroslav Honc v části věnované městským domům uvnitř hradeb uvádí, že Hradec Králové měl v letech 1532 - 1544 zhruba 250 domů. Zkoumání bylo podrobeno celkem 112 z nich. Průměrná cena hradeckého domu vypočítaná z prvních 112 zápisů trhové knihy z celkové částky 66 127 kop gr. míš. činí 590,4 kop gr. míš. Ceny hradeckých domů se pohybují nejčastěji mezi 301 - 600 kopami gr. míš.; sem cenově patří 48,3 % domů. Celkem 16,3 % domů bylo lacinějších než 300 kop gr. míš. a zbylou třetinu představovaly velké a drahé domy od 601 do 1600 kop gr. míš. (viz tabulka B).

Porovnáváme-li tabulku B nebo průměrné ceny u obou měst, je celkem jasně patrná velká převaha královského města, ať již jde o počet domů, jejich cenu i rozložení v jednotlivých cenových skupinách. Druhotně z tohoto poznatku lze odvodit i větší ekonomickou převahu hradeckých měšťanů nad pardubickými. A i když nás může pohoršovat v článku městského zřízení, který se týká valů, výrok Viléma z Pernštejna "rád bych, aby z takových lidí sedlských pitomých nějakí lidé měšťtí byli", odmyslíme-li si jeho arogantnost, musíme přiznat, že v sobě skrývá pravdivé jádro v tom smyslu, že Pardubice se v této době vymaňovaly ze svého vesnického charakteru městečka a měnily se na město stejně tak, jak se určitá vrstva jeho obyvatel změnila na skutečné měšťany<sup>4)</sup>.

A nyní si povšimněme, jaké výsledky nám přináší porovnání s údaji pro Nové Město nad Metují.

Nové Město nad Metují založil v r. 1501 Jan Černčický z Kácova jako hospodářské středisko svého poměrně nevelkého panství. Vytýčeno bylo na konci protáhlého ostrohu, jehož plocha poskytla místo pouze pro čtvercové náměstí, po jehož obvodu byla vyměřena měštítě nových domů. Toto náměstí bylo vlastně městem obehnaným

tab.A:  
CENY DOMŮ V PARDUBICÍCH (vnitřním městě)  
V LETECH 1515-1537 (I) a 1538-1567 (II)

rozsah kop do	absol. počet I.	absol. počet II.	relat. počet I.	relat. počet II.
50	13		17,1	
100	15	2	19,7	2,2
150	16	8	21,1	8,9
200	14	9	18,5	10
250	9	9	11,8	10
300	7	16	9,2	17,8
350	1	7	1,3	7,8
400	1	10	1,3	11,1
450		7		7,8
500		5		5,6
550		2		2,2
600		5		5,6
650		1		1,1
700		1		1,1
750		1		1,1
800		3		3,3
850				
900		1		1,1
950				
1000		1		1,1
1050		1		1,1
1100		1		1,1
celkem domů	76	90	76	90

tab.C:  
CENY DOMŮ V NOVÉM MĚSTĚ NAD METUJÍ (vnitřním městě)  
V LETECH 1505-1525 (I) a 1526-1560 (II)

rozsah kop do	absol. počet I.	absol. počet II.	relat. počet I.	relat. počet II.
50	14	1	48,2	3,3
100	15	1	51,8	3,3
150		3		10
200		8		26,7
250		4		13,3
300		4		13,3
350		4		13,3
400		4		13,3
500		1		3,3
celkem domů	29	30	29	30

tab.B:  
CENY DOMŮ V HRADCI KRÁLOVÉ  
(vnitř. městě) V LETECH 1532-1544

rozsah kop do	absol. počet I.	relat. počet II.
100	3	2,7
200	4	3,6
300	11	10
400	18	16,1
500	19	17
600	17	15,2
700	8	7,1
800	9	8
900	8	7,1
1000	6	5,4
1100	2	1,7
1200	2	1,7
1300		
1400		
1500	4	3,6
1600	1	0,8
celkem domů	112	112

jednoduchou hradební zdí, která se napojovala na opevnění hradu. Počet původních domů činil 55 a na rozdíl od Pardubic město ve hradbách nemělo ulice. Autor studie předpokládá, že původní domy byly dřevěné, snad s kamennými základy. V r. 1526 město vyhořelo.

Údaje, které Lub. Lancinger ve své studii uvádí, svým způsobem korespondují se situací v Pardubicích, takže můžeme obě města porovnávat ve dvou obdobích, a to před a po požáru. Prvé období pro Nové Město nad Metují vymezujeme léty 1505 - 1525, druhé období pak léty 1526 - 1560. Ke statistickému zpracování je třeba ještě dodat, že četnost cenových údajů pro Nové Město je nižší. Pro první sledované období jsme získali údaje pro 29 domů, pro druhé období pro 30 domů.

Průměrná cena novoměstského domu vypočítaná z prvních prodejů v I. období při celkové sumě 1377,5 kop gr. míš. pro 29 domů činí 47,5 kop gr. míš. Závadek při prodejkách činil 24,3 % z kupní ceny.

Průměrná cena novoměstského domu vypočítaná opět z prvních prodejů pro II. období z celkové částky 5224 kop gr. míš. pro 30 domů činí 174,1 kopy gr. míš. Závadek při prodejkách činil 24 % (viz tabulka C).

Z tabulky vyplývá, že v prvním sledovaném období vytvořily novoměstské domy dvě cenově skoro rovnocenné skupiny domů do 50 a do 100 kop gr. míš. Dražší domy nejsou podchyceny.

Ve druhém sledovaném období tyto dvě skupiny nejlevnějších domů skoro mizí. V obou, stejně jako v nejvyšší cenové skupině od 451 do 500 kop gr. míš., máme po jednom domě. Nejpočetněji jsou zastoupeny domy ve skupině od 151 do 200 kop gr. míš., které představují 26,7 % všech domů, tedy zhruba 1/4. Přes 50 % domů je rovnoměrně rozvrženo mezi zbývající 4 skupiny od 201 do 400 kop gr. míš.

Když porovnáme získané údaje mezi těmito 3 městy, najdeme mezi Pardubicemi a Novým Městem nad Metují značný rozdíl obdobně jako pro druhé sledované období mezi Hradcem Králové a Pardubicemi. Značně rozdílné ceny mezi Pardubicemi a Novým Městem můžeme vysvětlit tím, že pardubické domy jak po požáru 1507, tak i po požáru 1538 byly kamenné a po druhém požáru se ještě zvyšovaly o jedno poschodí. U novoměstských domů víme, že v prvním období se jednalo o stavby dřevěné. Pro druhé období zatím z použité studie nevíme nic o stavebním vývoji města, takže pro vysvětlení rozdílu nemáme žádný podklad. Stejně tak nám unikají i

další činitel, které ceny domů ovlivňovaly. I z tohoto mála poznatků však vyplývá jeden závěr - mechanické porovnávání cen domů bez hlubšího rozboru nám mnoho neřekne a může i vést ke zkreslování skutečnosti.

Vraťme se však nyní k pardubickým domům a podívejme se, jaké další informace nám zkoumání jejich cen může poskytnout.

Pro celé sledované období (1515 - 1567) se v jedné rodině udrželo 6 domů, a to čp. 25, 33, 34, 20, 54 a 104; trhových aktů bylo provedeno 464, v hotovosti bylo proplaceno pouze 12 trhů. K postoupení domu došlo 9 x, k darování domu 7 x, směny se uskutečnily v 9 případech. Pokud sledujeme úplné splacení domu ve splátkovém systému, došlo k němu pouze ve 31 případě.

Jestliže sečteme všechny trhové ceny za I. sledované období (bez postupných cen, ale včetně cen placených v hotovosti), získáme částku 28 480 kop gr. míš. Součet závdavků smluvených při těchto trzích činí 3 344 kop gr. míš. Výši závdavku neznáme u 13 trhů, konečná suma byla tedy o něco vyšší. Vyjádřen v procentech činil závdavek 11,7 % z celkové prodejní ceny domů.

Jestliže obdobně sečteme všechny trhové ceny domů ve II. sledovaném období, získáme částku 83 198 kop gr. míš. Součet závdavků (při neznalosti výše v 15 případech) činil 16 830 kop gr. míš. Vyjádřeno v procentech, činil závdavek 20,2 % z celkové prodejní ceny domů.

Opět pro možnost porovnání uvádíme údaje platné pro Hradec Králové, kde závdavek činil 25,3 %, a pro Nové Město nad Metují, kde pro I. období činil 24,3 % a ve II. období 24 %. Pardubice se tomuto čtvrtinovému závdavku přibližují ve II. období, pro prvé sledované období je však rozdíl mezi výší závdavků v Novém Městě a v Pardubicích skutečně markantní. Domníváme se, že se v něm odráží především vliv vrchnosti, která měla zájem o co nejrychlejší osazení města, která měla dostatek finančních prostředků k podpoře rozvoje města, ale i dostatek času při čekání na návrat své investice. Po r. 1538 se výše smluvených závdavků blíží výši závdavků placených v Hradci Králové a. Novém Městě, což zřejmě nasvědčuje stabilizaci v rozvoji města a tomu, že i platební schopnosti pardubických měšťanů se zvyšují.

Určité poznatky přináší také sledování reálných závdavků u jednotlivých trhů; v prvé sledovaném období byl nejnižší závdavek 1 kopa gr. míš. při prodejní ceně 25 kop gr. míš., nejvyšší závdavek při prodejní ceně 560 kop gr. míš. činil 150 kop gr. míš. Při prodejní ceně 330 kop gr. míš. však také činil 10 kop gr. míš. nebo při prodejní

ceně 280 kop gr. míš. - 12 kop gr. míš. Ve druhém sledovaném období nejnižší závdavek činil 10 kop gr. míš. a nejvyšší pak 350 kop gr. míš. Značné kolísání výše závdavku při přibližně stejných prodejních cenách nás vede k soudu, že platební schopnosti kupujících, které vlastně závdavek vyjadřuje, byly stejně kolísavé a vzhledem k výši smluvených závdavků spíše menší než větší. Nasvědčuje tomu i naše znalost několika případů pomoci vrchnosti, která buď svolovala k zapůjčení sirotčích peněz nebo sama peníze zapůjčovala. Tak např. víme, že v r. 1549 byla povolena půjčka ze sirotčích peněz ve výši 10 kop gr. míš. městskému písaři a 30 kop gr. míš. barvíři, aby se mohli zakoupit v Pardubicích<sup>5)</sup>. V r. 1552 podal vrchnosti supliku na zapůjčení peněz na závdavek Dominik, švec. Protože Vojtěch z Pernštejna věděl, že Dominik měl nějaký stateček, chtěl se dozvědět, jak Dominik o něj přišel, aby mohl zvážit své konečné rozhodnutí<sup>6)</sup>. V r. 1538 půjčila vrchnost zámečnickovi Ezauovi 20 kop gr. míš. na závdavek. Svůj dluh splácel tak, že z díla odváděného vrchnosti r. u byla zaplacená jen polovina jeho ceny, druhá polovina šla na splácení dlužné částky. V r. 1547 vyslovila vrchnost souhlas na zapůjčení sirotčích peněz Johanesovi, písaři z Nového Města, pokud o ně požádá v souvislosti se zakoupením v Pardubicích<sup>7)</sup>. Když v r. 1537 kupoval Hanz Tumar, platnýř JMP, dům (čp. 102), zaplatil za něj v hotovosti 30 kop gr. míš. Tyto peníze mu zapůjčila vrchnost, které je v letech 1537-1544 splácel v ročních splátkách po 4 kopách gr. míš.

Řadu informací také získáme, když si povšimneme, jakým způsobem probíhalo splácení domů. Přestože městská kniha Rudá byla podle písaře Buriána založena proto, že předně domy ve městě jsou dosti drahé a aby se vědělo zač, kdo u koho koupil i po čem má platit, a za druhé proto, aby se sousedé vyvarovali vády, nemůže sloužit za vzor přesně vedené účetní knihy. Některé trhy v ní nejsou zapsány, na mnoha místech, zvláště zpočátku, jsou zápisy příliš stručné; často si písař ani hlavu ani ruku nezatěžoval podchycením všech položek, takže i konečné součty nám nevycházejí. Opět se nám tu potvrzuje, že záznamy a zápisy na řezaných cedulích měly v této době pro sousedy větší váhu a sloužily jako rozhodující doklad. Když sledujeme jednotlivé zápisy o prodejích domů, zjistíme, že v převážné většině případů kupující složil závdavek, splatil několik ročních splátek a dům opětně prodal. Jak jsme již uvedli, jen ve 31 případě došlo k úplnému zaplacení domu systémem ročních splátek. Několik z nich v zestručněné formě přepisujeme, abychom ilustrovali, jak odlišná a proměnlivá byla situace od případu k případu.

čp.54 1516 koupil dům Ondrák, soukeník za 120 kop gr. mš.  
 v době zápisu již splatil 38 kop gr.m.  
 sleva za nedostavěnost domu 10 "  
 zachycené splátky 1518-1525 1 x 2 "  
 3 x 6 "  
 3 x 4 "  
 celkem 32 "

1533 doplatil  
 splácel 17 let  
 splátka = 3 %

čp.57 1525 koupil dům Jan Šachovec 280 kop gr.m.  
 závdavek 20 "  
 splácel 1526-1560 35 x 7 "  
 1561 3 "  
 celkem 248 "

1561 doplatil  
 splácel 36 let  
 závdavek = 7,1 %  
 splátka = 2,5 %

čp.60 1553 koupil dům Jakub Prachatický 840 kop gr.m.  
 zaval 140 "  
 splácel 1554-1564 10 x 30 "  
 celkem 300 "

1571 doplatil  
 splácel 18 let  
 závdavek = 16,6 %  
 splátka = 3,5 %

čp.62 1552 koupil dům Řehoř Bouček 600 kop gr.m.  
 zaval 150 "  
 splácel 1552-1567 15 x 30 "  
 celkem 450 "

1567 splatil  
 splácel 15 let  
 závdavek = 25 %  
 splátky = 5 %

čp.65 1530 koupil dům Jan Duras 220 kop gr.m.  
 za zastavenou roli dal 10 "  
 zaval 30 "  
 splácel 1532-1557 7 x 10 "  
 18 x 6 "  
 1 x 2 "  
 celkem 180 "

1557 doplatil  
 splácel 27 let  
 závdavek = 13,6 %  
 splátky = 4,5 %  
 2,7 %

čp.73 1535 koupil dům Jan Šťastný, krejčí 139 kop gr.m.  
 zaval 41 "  
 splácel 1537-1556 8 x 6 "  
 1 x 4 "  
 1 x 3 "  
 1 x 5 "  
 9 x 4 "  
 celkem 96 "

1556 doplatil  
 splácel 21 let  
 závdavek = 29,4 %  
 splátky = 4,3 %  
 2,8 %

čp.101 1559 koupil dům Václ. Kouřimský 177 kop gr.m.  
 zaval 150 "  
 splácel 1559-1561 2 x 10 "  
 1561 doplatil 7 "  
 celkem 27 "

splácel 2 roky  
 závdavek = 87,4 %  
 splátky = 5,6 %

čp.118 1516 koupil dům Petr Dorazka	300 kop gr.m.
zavdal	80 "
splácel 1517-1540	4 x 15 "
	20 x 8 "
1540 doplatil	2 "
	celkem 222 "
splácel 24 let	
závdavek = 26,6 %	
splátky = 5 %	
2 %	
čp.12 1534 koupil dům Laurin, postřihač	120 kop gr.m.
zavdal	18 "
splácel 1535-1554	11 x 6 "
	9 x 4 "
	celkem 102 "
1554 doplatil	
splácel 20 let	
závdavek = 15 %	
splátky = 5 %	
3,3 %	
čp.24 1545 koupil dům Říha, krejčí	290 kop gr.m.
skoupil 100 za 60 hotově	100 "
splácel 1545-1558	10 x 20 "
	celkem 200 "
1558 doplatil	
splácel 13 let	
skutečně zaplatil	260 kop gr.m.
vydělal	30 "

Také v Pardubicích se při prodeji domů využívalo ručitelů - rukojmí; svoji úlohu plnili pouze ve dvou případech. V systému placení splátek se i v Pardubicích setkáváme s prodejem "spravedlností" vázaných na tom kterém domě. Potřeba hotových peněz vedla k tomu, že majitelé těchto spravedlností, tj. svých podílů na ceně domů, je prodávali za hotové peníze, jejichž výše byla nižší, než příslušná spravedlnost. Tento způsob skupování peněz vlastně umožňoval lidem, kteří měli dostatek finančních prostředků, jednak

jejich uložení, jednak i určitý zisk, který však bylo možno realizovat až za několik let. Pokud mohl skupovat tyto částky nový majitel domu, skutečně na této koupi vydělal, protože za dům zaplatil nižší částku, než jaká byla dohodnuta.

Na závěr této pasáže je však třeba připomenout jeden závažný moment. V případě Pardubic nelze hovořit o cenách domů, protože součástí trhové ceny byly i ceny současně prodávaných pozemků, stodol, haltýřů, dvorů apod. Trhové smlouvy jsou stručné a jednotlivé položky, které byly předmětem trhu, blíže nespecifikovaly. Když se podrobněji podíváme např. na dům čp.23, zjistíme, že v urbáři z r. 1506 nejsou u tohoto domu podchyceny žádné pozemky, při 3 trzích ve sledovaném období jsou stejné a v urbáři z r. 1566 je jich podchyceno podstatně více. Prodej pozemků se v ceně ovšem projeví, např. 1528 koupil pan Kryštof Huburk dům se zahradou, rolí, rolí s loukou proti panské chmelnici, rolí vedle role Vaňka, kováře, 2 jitra v panském dvoře, stodolou a další rolí s pastvištěm za 250 kop gr. míš. Tento dům měl být v r. 1543 prodán Andreasovi z Dubnice za 350 kop gr. míš., ale téhož roku byl trh puštěn Pavlovi Drahorádovi. Protože od gruntu byla odňata zahrada za panskými haltýři, jejíž cena byla šacována na 90 kop gr. míš., byla její cena odečtena a nový majitel byl povinen platit již jenom 260 kop gr. míš. Ze zápisů se však většinou nedozvíme, zda byl k domu přikoupen další pozemek nebo zda se cena zvýšila stavebními úpravami domu. Příkladů by bylo možno uvést více, ale ty by jen potvrdily skutečnost, že tzv. cena domu není vhodná pro sledování vývoje cen. K tomuto závěru došla již řada badatelů a naše poznatky jej opět jen potvrzují.

Jestliže říkáme, že sledování ceny domu není vhodné, pak se to vztahuje skutečně jen na problematiku studia vývoje cen. Zůstává však řada dalších otázek, které při sledování cen domů můžeme svým způsobem zodpovídat. Pro Pardubice máme jen velmi málo pramenů, z nichž bychom se mohli dozvědět vše, co nás právě pro toto období zajímá, a musíme proto ty, které máme, maximálně měrou využít.

Sledujeme-li tedy tzv. ceny pardubických domů, nemůžeme dosti dobře pominout účast vrchnosti při výstavbě města jak po r. 1507, tak i po r. 1538. V této souvislosti nelze nepřipomenout, jak velké ztráty pro studium dějin města znamená zničení některých archiválií perňštejnského velkostatku. Odkazy v městské trhové knize Rudé vzpomínají cedule řezané, panské rejstříky a jiné písemnosti, v nichž bychom jako na dlani - pokud by byly zachovány - měli doklady o účasti vrchnosti na obnově města po obou požárech. Z časově velice náročného rozboru trhů a ročních splátek se podařilo zjistit, že v letech

1515 až 1539 se vrchnost finančně podílela při výstavbě 66 domů. Jestliže podle předchozího zjištění si připomeneme, že město ve hradbách mělo k r.1518 99 domů, pak se vrchnost finančně podílela na výstavbě 2/3 z nich. Z velikosti částek splácených vrchnosti nebo z "učtení", což je finanční zjištění podílu jednotlivců na ceně domu k určitému roku, které se provádělo buď při vlastním trhu nebo při některém z ročních splácení, můžeme celkem zodpovědně říci, že Vilém z Pernštejna plně financoval výstavbu těchto popisných čísel - 51 A, 54, 74, 82, 85, 87, 88, 116, 118, 6, 111, 93, 96, 100, 108 a s velkou pravděpodobností i čp. 3 a 5.

V městské trhové knize Rudé můžeme ještě po r. 1515 vysledovat některé stavební nedodělky. Na domě Pavla, truhláře (čp. 20) se měla na sirotčí náklad dostavět kamna ve světnici, doplnit 2 skla, ve verštatě kaménka a sklo jedno. Pavel sám si měl udělat rámy a "futra". Těžko říci, zda tyto nedodělky lze přičítat dostavbě po ohni nebo zda to byl důsledek nedostatečné údržby. Jasnější je to již v r. 1516 při zápisu trhu Ondráka, soukenníka, který svůj dům (čp. 54) koupil od vrchnosti. Na tomto domě zbývalo dostavět "jmenovitě průjezdový dům a suchý sklep"<sup>8)</sup>, místo toho mu byla na ceně přiznána sleva ve výši 10 kop gr. míš. Obdobný zápis byl proveden u domu čp. 118, který vrchnost prodávala Petru Dorazkovi za 300 kop gr. míš. Při zápise tohoto trhu bylo oznámeno, "že cožkoli podle cedulí řezaných panem JM má býti na tom domu doděláno, že se tomu všemu dosti státi má podle těch cedulí řezaných bez prodlévání"<sup>9)</sup>. Rozpis prací byl však pouze na cedulích, do zápisu v trhové knize převeden nebyl. V r. 1526 koupil Jan Liška, nožič, od vrchnosti dům čp. 87, na kterém dříve býval Brych, zedník, za 100 kop gr. míš. Při zápise byly podchyceny opět opravy jdoucí na náklad vrchnosti - "nejprve se má ta pivnice v domě sklenouti, žlab na dům po jedné straně vložiti a zaopobiti, kamna světničná a skla opraviti a tak již on jiné sám sobě, což bude potřeba v tom domě zpravitu má a dobrým hospodářem býti"<sup>10)</sup>.

Poslední ze stavebních úprav lze vysledovat u domu (čp. 119), který v r. 1525 koupil Pavel, nožič, od Kautského za 260 kop gr. míš. V prvním roce položil řádně 6 kopovou splátku, avšak po další roky splácení zaseděl. Prokázal však, že "na krytbu" domu vynaložil v průběhu 4 let 38 kop 21 gr. míš. Nic bližšího se o stavbě nedozvíme. Je však jisté, že tato oprava nesouvisela s přestavbou po r. 1507, protože v trhové smlouvě není připomínána. Získáváme zde však cenový údaj pro zřízení krovu a střechy na určitém domě<sup>11)</sup>.

Z rozboru splátek po r.1539 jsme obdobnou přímou účast vrchnosti vysledovali pouze v 10 případech a jen u 7 z nich ji můžeme pokládat za jistou.

O celkové situaci po požáru v r.1538 známe jen několik písemných svědeckví. Tři nejdůležitější nám zůstala zachována v listech Jana z Pernštejna. Prvý z nich z r.1538<sup>12)</sup> připomíná znamenitou pomoc, která byla sousedům poskytnuta, seznamuje nás s přístavbou dalších pater domů a vyjmenovává potřeby, které byly měšťanům na obnovu domů poskytnuty. Vrchnost neopomenula ani výtky na nešetrné zacházení s poskytnutými stavebními potřebami. V listě se také připomíná řádné uložení stavebního materiálu, aby se v jarních měsících mohl použít při pokračujících opravách. V listě z r.1539<sup>13)</sup> odpovídal Jan z Pernštejna na několik proseb pardubických měšťanů a mezi nimi i na žádost o odložení splátky peněz zapůjčených na opravy a výstavbu domů... "peněz těch, abych vám počkal až do sv.Havla příštího, kterýchž jsem vám na stavení půjčil, toho na mně žádáte, ukazující v tom nemožnost svou skrze stavení. Pak vizte o tom dobře, že nejedno těmi penězi půjčkou vám jsem pohodlí k tomu stavení učinil, ale i jinými potřebami, kteréž mne peněz mnoho stojí, vás opatrující, znamenitého nákladu nelitující. Však rád bych tomu byl, abyste takovou lásku ode mne jako od pána svého u sebe rozvážili a sami na to pomyslili, poněvadž se vás vlastně dotýče, abyste o obecní dobré pilnou péči měli, znajíce to, že nad tím zvláštní libost učiníte. A protože již já vám těch peněz až do sv.Jiří příštího sčekatí chci, a poznám-li pilnost vaši při obecním dobrém od vás, i proti tomu bych nebyl, abych té sumy do sv.Havla vám čekati neměl..."

Další list Jana z Pernštejna je z r.1542<sup>14)</sup> a dosvědčuje, že dostavba pokračovala po několik dalších let. V prvé části tohoto listu se píše o stavbě nových masných krámů a jejich udržování, ve druhé o dokončovacích pracech... "také předešlého roku bylo jest z poručení mého vám oznámeno, abyste vypsáných osob podali, kdo co stavěti toho roku chtěli, což pak podle vypsání ode všech se nevykonalo pro příčinu nedostatku potřeb. A protože ještě to míti chci, abyste letos tolikéž učinili a osoby, kteréž by toho roku štíty a dodělávání v domích činiti měly, do komory vypsáno podali. Již já dále to rozvážím, jak by to před se vzíti býti mělo..."

Z poznámky v městské trhové knize Rudé získáváme další zajímavou informaci. Když v r.1538 kupoval Franc, krejčí, dům (čp.87) v ulici pod školou od Mayera, žida, měl za něj zaplatit 153 kopy gr. míš. Když ho Mayer v r.1531 kupoval, platil za něj 110 kop gr. míš. Na smlouvenou kupní cenu měl zavdat 30 kop gr. míš., ze

kterých přijal Mayer 20 kop a 10 kop bylo "zase navráceno ředitelům toho tisíce kop, kterýchžto JMP na stavení toho domu i jiných půjčiti ráčil"<sup>15)</sup>. Toto jediné svědectví však nelze ničím jiným doložit a proto také není možné vyslovit soud, že vrchnost zapůjčila na obnovu města svým poddaným právě těchto 1000 kop gr. míš.

Poslední zmínku, mající přímý vztah k našemu zkoumání, přináší další list z r.1548<sup>16)</sup>. V tomto roce šacovali purkmistr a páni dům po zemřelé Alžbětě Romance a podle úsudku Jana z Pernštejna příliš drahého. Jedná se o dům čp.60, s jehož nejstarším známým držitelem Romanem se prvně setkáváme v urbáři z r.1506. V r.1548 se prodával tento dům Albrechtovi z Konic<sup>17)</sup> za odhadní cenu 750 kop gr. míš., což je vůbec první cena tohoto domu, s níž se seznamujeme. Když se dům opět prodával v r.1553 řezníkovi Jakubovi Prachatickému, činila jeho cena již 840 kop gr. míš. Jan z Pernštejna požadoval, aby odhadní cena byla snížena o 100 kop gr. míš., protože "jest dům nevystavenej a ještě se naň nemálo naložiti musí a já Albrechta k tomu držím a mám, aby jej dobře vystavěl." Že se stále ještě jednalo o dostavbu po požáru, na kterou vdova sama již nepostačovala, dosvědčuje závěť Jana Romana z r.1540, v níž stejnými slovy připomíná nedostavěnost domu i to, že se na jeho dostavbu musí vynaložit mnoho peněz. Způsob, jakým se odhad prováděl, z listu nezjistíme.

Poslední list z r.1547<sup>18)</sup> se sice již netýká přímo obnovy města po požáru, ale protože se v něm píše o další výstavbě města, alespoň stručně ho připomeneme. Jan z Pernštejna v něm odpovídá na některé žádosti pardubických měšťanů, mezi jiným i na požadavek výstavby nových domů. Návrh podaný měšťany však neshledal vhodným... "u sebe toho nenacházím, aby na těch místech ti domové stavění býti mohli. Neb žádnej obyvatel v městě zahrady od domu svého neodbudě, leč by nedbalý a vožralý byl. Však proto chci na to pomyslit, mohlo-li by se jaké místo bez takové těžkosti lidské obrátit." Zdá se tedy, že i když výstavba domů po požáru probíhala zvolna, nechyběla ani chuť do dalších staveb.

Porovnat, jakým způsobem vrchnost pomáhala v obnově města po obou požárech, není snadné. Z dochovaných archívních písemností ji vůbec nemůžeme finančně vyčíslit. Zdá se také, že způsob pomoci byl odlišný. Vilém z Pernštejna jednak stavěl řadu domů na svůj náklad a na stavbu dalších poskytl finanční pomoc. Jan z Pernštejna zřejmě poskytoval přímou finanční pomoc již v menší míře, za to ji však nahradil dodáváním stavebních potřeb. Vilémovi se vynaložené

náklady vracely v domovních splátkách. Také finanční půjčky Jana z Pernštejna se objevují v ročních splátkách. Jakým způsobem však docházelo k vyrovnání za poskytnutý stavební materiál zatím prokázat nedokážeme.

Další otázkou, která svým způsobem souvisí s naším zkoumáním, je velikost stavebních parcel, jejich množství a tedy v podstatě vyměření města jako takového.

Naprostá absence písemností z předpernštejnského období a něco málo písemností ze sledovaného období nám k jejímu zodpovězení nepomohou. Pokud je nám známo, zabývali se zatím touto problematikou poněkud více pouze tři autoři. Především to byl historik Pardubic Josef Sakař<sup>19)</sup>, který výstavbě města věnoval pozornost přímo vyčerpávající. Podle jeho mínění bylo po požáru v r.1507 spáleniště města překopáno a část materiálu z prostoru dnešního Pernštejnského náměstí byla navážena do okolí Kostelní ulice, aby se terén před novou výstavbou domů pokud možno vyrovnal. Počet domů pak určili a vyměřili panští mistři. Polohou se nová stavení kryla s původními jenom částečně. Sousedské domy se stavěly podle jednotného typu, jednopatrové a kryty byly sedlovou šindelovou střechou. Některá stavení zabrala širší dvojitou. Josef Sakař předpokládal, že v mezích dvou gotických parcel stavěl ten soused, který se kromě řemesla zabýval také zemědělským hospodářstvím. Protože pro obšírnější hospodářství nebylo ve hradbách místo, stavěli si měšťané stodoly za hradbami na předměstích.

Další autor Josef Herout ve svých pracech<sup>20)</sup> k tomuto tématu uvádí, že oheň v r.1507 zničil celé, z valné části dřevěné městečko, jehož novou výstavbu pak Vilém z Pernštejna formou jediné velké akce svěřil vlastnímu staviteli, mistru Pavlovi. Ten ji během 8 let do r.1515 v podstatě dokončil. Nové zděné domy byly patrové. Na severní straně nynějšího náměstí vznikl nový blok, kde stávala radnice. Domy ve městě se po častých požárech důkladně přestavovaly, parcely se někdy zakoupením dvou sousedních domů nebo spáleniště spojovaly.

Třetí autor Jakub Pavel<sup>21)</sup> počítá s předchozím vývojem města. Předpokládá, že pernštejnské Pardubice si zachovaly původní rozlohu gotického města i jeho uliční a komunikační soustavu, jak jim byla dána ve 30. letech 14. století. Podle něho také náměstí (Pernštejnské) bylo větší, než je dnešní. Po požáru v r.1507, jemuž padlo za oběť celé vnitřní město, stál pernštejnský mistr Pavel před úkolem přetvořit staré gotické město v nové zděné město podle zásad předrenesančního urbanismu. Před novou výstavbou došlo k úpravě terénu urovnáním



vršku starého městiště, ale v další výstavbě se stavitel města opíral o dosavadní půdorys. Nové hospodářské měřítko vnášel do starého městského prostředí hlavně tím, že spojoval příliš úzké gotické parcely v jednu větší a na ní pak budoval rozložitý zděný předrenesanční dům. Severní stranu náměstí zmenšil mistr Pavel vložением nového bloku domů. Domy tohoto pořadí mají znatelně širší parcely, než domy ostatních pořadí, což tedy nasvědčuje jejich novému založení v r.1507. Ve své pozdně gotické podobě zůstalo město zachováno jen do r.1538, kdy opět vyhořelo. Zděné a klenuté domy mistra Pavla však nevyhořely do základů. Ještě téhož roku poskytnul Jan z Pernštejna finanční prostředky a stavební materiál k nové výstavbě města. Hlavní projektování i dohled na práce svěřil svému staviteli, mistru Jiříkovi z Olomouce.

V závěru této části bychom chtěli porovnat, jak s těmito koncepcemi korespondují některé naše poznatky. Zdá se, že prozatím všichni autoři, kteří se zabývali stavebním vývojem Pardubic, vycházeli z toho, že počet domů v Pardubicích odpovídá zhruba počtu stavebních parcel, jak je známe z plánu města z r.1840. Jakub Pavel při své koncepci vychází ze studia starých plánů a pohledů na pernsštejnské Pardubice a jen všeobecně dokládá, že počet "útlých a protáhlých domovních parcel nám zároveň udává počet plnoprávných měšťanských rodin". Když jsme se však zabývali rozbořem urbáře z r.1506 a 1566, došli jsme k poznatku, že město postupně narůstalo, že k r.1506 mělo 62 domů, k r.1518 99 domů a k r.1566 pak 109 domů. A že tedy dnešní podobu navazující zástavby získalo až v polovině 16. století. Vyslovili jsme také předpoklad, že Pardubice měly okolo 60 domů i v době, kdy je Vilém z Pernštejna kupoval. Pokud by naše závěry byly správné, jen těžko by se dalo předpokládat, že malé městečko mělo o tolik větší náměstí, než město s podstatně větším počtem domů a obyvatel. Pokud se týká vložení bloku domů na severní straně náměstí - domy můžeme v urbáři z r.1506 celkem bezpečně identifikovat a o 6 jejich majitelích říci, že zde k tomuto roku již byli. Pozdější dostavbu po r.1506 předpokládáme u čp.117,2 a 6.

O tom, že výstavba města po požáru v r.1507 probíhala na stejných parcelách, jsme se přesvědčili propojením jmen nejstarších majitelů domů, jak jsme je zjistili v tržové knize Rudé, se jmény uváděnými v urbáři z r.1506. Tuto návaznost se podařilo prokázat ve 48 případech. Domníváme se, že tím je návaznost na starší vyměření města celkem dostatečně prokázáno. Navíc lze předpokládat, že i před příchodem Viléma z Pernštejna byly některé domy zcela zaplacené a

některé se teprve splácely podobně, jako tomu bylo v době, kterou již můžeme sledovat na základě archívního materiálu. S touto skutečností bylo jistě třeba počítat a nelze proto předpokládat zcela nové vyměření města.

Pokud jde o názor J. Sakaře, že větší dům si stavěl měšťan, který se ke svému řemeslu zabýval navíc i zemědělským hospodařením, zdá se, že půjde jen o nezávazný názor, který vycházel z jeho všeobecných poznatků. Když jsme si ověřovali v urbáři, zda se zemědělské pozemky váží pouze k větším domům, zjistili jsme, že tomu tak není. Není snad také bez zajímavosti, že z pozemků odváděli platy vrchnosti hlavně sousedé mající své domy na náměstí a okolo 3 nebo 4 majitelů domů v ulicích jdoucích k zámku, k Zelené bráně a dnešnímu Komenského náměstí. Podle urbáře k r.1566 bylo držitelů pozemků již podstatně více. To však je již problematika, které bude věnován samostatný článek a zde se o ní zmiňujeme jen v souvislosti s tvrzením J. Sakaře. Je celkem jasné, že nový životní styl, který přinášela renesance, vedl k tomu, že tam, kde to bylo stavebně možné a kde byl i dostatek prostředků, stavěly se i pohodlnější domy.

Poslední otázkou, které si chceme alespoň ve stručnosti povšimnout, jsou platy z domů, jak je zachycují urbáře 1506 a 1566. V Pardubicích byly placeny v českých groších a z domů se odváděly jedenkrát v roce, z pozemků pak dvakrát za rok. V souvislosti se zkoumáním cen domů jsme chtěli zjišťovat, do jaké míry se cena domu odráží v ročním platu odváděném vrchnosti. Protože však tato problematika je značně složitá a souvisí nejen s cenou domu, ale i jeho výnosem, omezíme se jen na konkrétní řeč urbářů.

Podle záznamů v urbáři z r.1506 se platilo z domů v ulicích 1/2 gr. českého, odváděla se jedna slepice a musely se odpracovat dva dny na žních. Z domů na náměstí se odváděl 1 gr. čes., 1 slepice a robotní povinnost představovala 4 dny o žních. Z tohoto stereotypu se vymykalo 6 domů, jejichž držitelé odváděli ve dvou případech po 9 gr. čes., další dva po 20 gr. čes. a poslední dva po 5 gr. čes. I z nich se odváděly slepice a vážla na nich robotní povinnost v době žní.

Podle urbáře z r.1566 se z 19 domů odváděly 4 nebo 4 a půl gr. čes., z 53 domů 7 gr. čes., ze 32 domů 10 a půl gr. čes., jeden dům byl osvobozen od placení, ze zbývajících 4 se platilo 9 gr., 2d., 8 gr. 1d., 17 a půl gr. čes. a 22 gr. čes. Zhruba se nám tak městské domy rozdělily do 4 skupin a předpokládali jsme, že cenově nejlevnější

domy se nám objeví ve skupině domů, z nichž se odváděl nejnižší plat. Ve skutečnosti tomu však tak není a např. nejlevnější domy na dnešním Wernerově nábřeží se nám objevily ve skupině domů, z nichž se odvádělo 7 gr. čes.

Podle sumáře platů v urbáři z r.1506 se odváděla <sup>22)</sup>/

v r.1506 z domů 1 kopa 15 a půl gr. čes.

v r.1518 4 kopy a 1 h.

v r.1566 131 kopa a půl gr. 3 d.

Jen z tohoto malého přehledu je již jasně patrný velký vzestup platů odváděných z pardubických domů. I přesto, že v příjmech z domů k r.1566 jsou převedeny na peněžní hodnotu naturální a robotní povinnosti, je vzestup platů z domů v průběhu sledovaných 60 let skutečně značný.

Vyvozovat z námi zatím získaných poznatků nějaké souhrnné závěry by bylo asi předčasné, řada věcí zůstává stále ještě nezodpovězena a není vždy jisté, zda jejich objasnění se nebude lišit od předpokládaného výsledku.

#### Poznámky:

1) E. Žandová, *Počet domů a obyvatel v Pardubicích v 1.pol 16.st., Východočeský sborník historický 1, Pardubice 1991, str.107-119*

2) *Materiál k diskusi na pracovním zasedání skupiny pro dějiny cen a mezd při katedře čs. dějin na fil. fakultě Univerzity Karlovy v Praze, č.3, Praha 1962, str.9*

3) Luboš Lancinger, *K otázce studia cen městských domů v Čechách do konce 18.st. - Ceny domů v Novém Městě nad Metují, Acta Universitatis Carolinae, philosophica et historica 1/1971, Praha 1971, str.15*

4) AM Pardubice, č.kn. 55, fol. 12

5) AM Pardubice, č.inv.673

6) AM Pardubice, č.inv.669

7) AM Pardubice, č.inv.652

8) AM Pardubice, č.kn. 55, fol. A 6

9) AM Pardubice, č.kn. 55, fol. A 7

10) AM Pardubice, č.kn. 55, fol. F 4

11) AM Pardubice, č.kn. 55, fol. E 7

12) AM Pardubice, č.inv.632

13) AM Pardubice, č.inv. 633

14) AM Pardubice, č.inv. 636

15) AM Pardubice, č.kn. 55, fol. N 7

16) AM Pardubice, č.inv. 656

17) Albrecht Hendrych z Konic byl písařem Jana z Pernštejna, měl za manželku Magdalenu rozenou Romanovou

18) AM Pardubice, č.inv. 652

19) Josef Sakař, *Dějiny Pardubic nad Labem, Díl 1.-5., Pardubice 1920-1935*

20) Josef Herout, *Staletí kolem nás, Praha 1981*

21) Jakub Pavel, *Státní zámek a městské rezervace památkové správy, Praha 1954*

22) *Prostý součet platů z domů města ve hradbách*

#### Příloha:

(1538) Jan z Pernštejna píše pardubickým měšťanům o obnově města po požáru a kárá je, že příliš nedbají o řádnou obnovu svých domů a ani nešetří prostředky, které jim pro stavební práce poskytnul.

Jan z Pernštejna etc.

Měšťané pardubští milí.

Stavení, kteráž jest jeden každý z vás po vyhoření města Pardubic dělal, některá jsem sám na oko viděl a u některých zprávu mám, aby velmi pořádně od vás stavěti se mělo toho u sebe nenacházím a zvláště při krovích i některém zedním díle, nad čímž i těžkost nesu, poněvadž vám k tomu stavení znamenitou pomoc jsem učinil a činím. Také bych rád byl, aby stavení vaše ne ku potupě, ale ku pochvale u lidí bylo. Ale což jest již postaveno, což k nápravě přivedeno býti nemůž, to při tom zůstaň a což by mohlo býti k nápravě přivedeno, ať jest. Však na další řád, abych měl potřeby vám dávatí k tomu stavení na takový způsob, aby každý podle své hlavy stavěti měl a zvláště při svrchních pokojích, předcích a štítích, kdež se jest každého domu o jedny pokoje povýšilo, toho bych se nerad dopustil, neb při tom bych jiného nepoznal, než ohyzdu města. A protož, poněvadž já mistra Jiřka, svého mistra mám, již já jemu poručím, aby k takovému stavení dohlídal a každému vyměřil, co a jak byste ty pokoje svrchní, předky a štíty stavěti měli. A na jaře ti předkové i štítové, aby se předsevzaly k stavení, nechaje jiného. A to míti chci, bez uvážení a vyměření jeho, žádný aby nic nezačínal. Pakli by kdo mimo vůli mou a mimo mé svrchu vám oznámení co takového předsevzal, toho bych žádnému trpěti nemohl:

Které pak potřeby ode mne vám dávány k domu stavení byly, srozuměl jsem tomu, že jest při tom malá péče vaše byla, aby ty potřeby v dobrém řádu a opatrování při vás stály, tak jako byste sami sobě objednávali, jedno při vápních, k těm že jste nedohlídali by samé vápno zedníci bez písku do zdi dělali, že byste tomu málo říkali. Jakož pak, jakž zprávu mám, že jest se to na oko vídalo, že na větším díle tak mastné vápno do zdí kamenných se dělalo, dosti toho by k pokrývání střech býti mělo a zdi pak, jak se cvikovaly více vápnem, než drobným kamením, neb zedník máje úkol, což mu spěšnějšího, to dělá.

Prken, jak jsem v rejstra vhlídl, co jest jich koupeno a rozdáno, za některé sto toho jest, však nerozumím, aby mnozí ta prkna k čemuž jsou dávána, jako k podlahám, k té potřebě obracetí měli, než na lešení a na nějaké jiné potřeby své.

Hřebíkův jakej jest počet skoupen k podlahám i k střechám jest se čemu podiviti, i také co jich a komu dáno, pak jak jest jich k tomu vypořebováno, k čemuž jsem se podvolil vám dáti, jakožto k střechám a k podlahám, o tom jest vám vědomo, a za to držím, že mnohý hospodář o tom nic nevěděl, na jaký potřeby to tesař obrací, k té-li potřebě čili k užítku svému. Pak tu lásku, kterouž jsem k vám, jako pán váš k tomu ukázal, měli byste ji vděčněji i také rozšafněji a hospodárněji k sobě ode mne přijíti a mne v tom nákladu, kterýž mne mnoho peněz stojí, litovati. Ale při mnohých lidech to jest podle přísloví: cizí ucho, což se to při vás nachází. Protož k jakému stavení tu pomoc připověděl jsem vám učiniti v paměti mám, kteráž se učinila a činí. Než aby někdo své všechny věci tou pomocí ode mne učiněnou měl sobě zahrazovati, to by mi trpělivé nebylo. Jakož pak o tom jsem poručil, co má každému čeho do uloženého počtu dáno býti neb, když by se komu čeho dostalo, aby vždycky měl každý na můj měšec hleděti, nevím, té pomoci, kdy by konec byl. Než cihel, kamene, vápna, pokudž postatčeno býti může a při kom se při stavení toho jaká potřeba pozná, dáno ode mne bude i také okna a dveře. Poněvadž již čas táhne, že díla pro zimu dělána nebudou moci býti, což lesův a prken na lešení máte, jest slušné, aby to každý hospodář k jarnímu dílu zachoval. Což se pak stavení mlýnův dotýče, poněvadž mezi mnou a vámi smlouva jest, že na to kolo vaše mlýnské, kterým se slady melí i na potřeby náležité i na přikrytí sami nakládati máte, a já ten mlýn nákladem svým znovu stavím, což by se na povinnost od vás zaplacení počtlo, ten náklad abyste mně navrátili.

Soudobý opis, dvojlíst, český  
AM Pardubice, č. inv. 632

## ZUSAMMENFASSUNG

### PREISE DER HÄUSER IN PARDUBICE IN DER 1. HÄLFTE DES 16. JAHRHUNDERTS

Der Herrenfamilie von Pernštejn gehörte die Stadt Pardubice kaum 70 Jahre lange, und trotzdem begegnet man in dem heutigen alten Stadtteil den Spuren mit ihrem Einfluß bis heute.

Die ersten 15 Jahre ihrer Herrschaft sind in schriftlichen Quellen nicht zu verfolgen, erst das älteste erhaltene gebliebene Urbarium zeigt den Stand von Pardubice zum Jahre 1506, wo der Meinung Viléms von Pernštejn nach die Änderungen insofern reif geworden waren, daß er das damalige Städtchen zur Stadt ernennen konnte.

Aus der Analyse der Urbarien ging hervor, daß die Häuseranzahl in der Stadt allmählich anwuchs, wenn auch die Stadt von der Stadtmauer umlaufen war. Zum Jahre 1506 zählte sie 62 Häuser, 1518 waren es 99 Häuser und zum Jahre 1566 109 Häuser. Der Aufbau wurde auf freien Grundstücken zwischen den ältesten Häusern so durchgeführt, daß die Häuser gegen Ende der Pernštejnscher Periode aufeinander angeknüpft haben.

In den Jahren 1507 und 1538 griffen weitgehende Brände in das Leben der Stadt bedeutenderweise ein. Seit 1515 wurde das städtische Marktbuch geschrieben, das die Häuserpreise anführt. Diese Tatsachen legten fest, daß es günstig und möglich war, die Preisentwicklung für die Pardubicer Häuser in zwei Etappen zu erforschen. Die Etappen sind durch Jahre 1515 - 1537 und 1538 - 1567 begrenzt.

Der durchschnittliche Preis machte in der ersten Etappe 131,1 Schock Meißner Gr., in der zweiten Etappe dann 333,07 Schock Meißner Gr. aus. In der ersten Etappe gehörten 76,3% Häuser in eine Preisgruppe bis zu 200 Schock Meißner Gr. Die übrigen 23,7% Häuser gehören in eine Preisgruppe von 200 Schock Meißner Gr. bis 400 Schock Meißner Gr.

In der zweiten Etappe war der Preis durch den Zubau eines Stockwerkes und durch angewendetes Baumaterial (Stein) beeinflußt. In die Preisgruppe von 50 bis 500 Schock Meißner Gr. gehörten 81,1 % Häuser, die anderen 18,9% Häuser fallen in die Preisgruppe von 500 bis 1100 Schock Meißner Gr.

Die Anzahlung für den Kauf der Häuser machte in der ersten Etappe 11,7% des Gesamtpreises aus, die Anzahlung in der zweiten Etappe stellte 20,2 % des Hauspreises dar.

Es ist notwendig zu bemerken, daß der sog. Hauspreis im Falle der Pardubicer Häuser aus dem Preis der zum jeweiligen Haus gehörenden Grundstücke sowie auch der Scheune, des Behälters oder des Hofes unter anderem auch bestand. Die Preise der Häuser können also nicht als Material für die Verfolgung der Preisentwicklung dienen und sie belegen auch nicht eindeutig die Bauveränderungen der Häuser.

Diese sog. Hauspreise helfen uns jedoch beim Beantworten einer Reihe der mit der Stadtgeschichte verbundenen Fragen. Z.B. diejenige, inwieweit die Obrigkeit sich an dem Aufbau der Stadt Pardubice beteiligte. Durch die Analyse der Märkte und Jahreszahlungen hat sich gezeigt, daß die Obrigkeit am Aufbau von zwei Dritteln aller Häuser in der Stadt teilnahm, und wahrscheinlich 17 davon ließ sie ganz auf eigene Kosten bauen. Man kann also sagen, daß die Obrigkeit nicht nur in die Aufbauentwicklung und das äußere Aussehen eingegriffen hatte, sondern sie unterstützte die Stadt auch finanziell und materiell.