

MAJITELÉ – NÁJEMCI – PODNÁJEMNÍCI

Topografické, hospodářské a sociální souřadnice nájemního bydlení ve středověké Praze

MARTIN MUSÍLEK

Předkládaná studie se pokouší na základě dochovaných písemných pramenů ze 14. a 15. století postihnout nájemní bydlení interdisciplinární perspektivou a prizmatem pěti zvolených témat: 1. nájemní smlouvy; 2. městský dům a jeho uspořádání očima historie a stavební historie; 3. rozbor staroměstských berních knih z let 1427–1429; 4. analýza městské berně a způsobu jejího výběru na Starém Městě pražském; 5. sociální vzestup podnájemníků. Doplní je další dvě volně napojená témata: 6. nájemní bydlení a jeho vliv na náboženské a mocensko-správní uspořádání města; 7. nastínění sociální struktury obyvatel pražských domů na konkrétním příkladu tří osob: majitele, nájemce-conventora a podnájemníka. Ukazuje se, že pražské souměstí jako centrum země a sídelní město panovníka představovalo natolik exkluzivní městskou aglomeraci, že na vlastní nemovitost zde dosáhli pouze příslušníci horní a střední vrstvy městského obyvatelstva. Drobní řemeslníci a živnostníci se tak museli spokojit pouze s pronájmem výrobních a ubytovacích prostor. Dynamicky se rozvíjející lucemburská metropole v průběhu 14. století procházela doslova stavebním boomem. Zahušťovala se domovní parcela, vznikaly desítky nových domů určených nikoli k pobytu majitele, ale ke komerčnímu pronájmu. Je zřejmé, že tento vývoj výrazným způsobem ovlivnil architektonické vzezření a organismus středověkého města.

HOUSE OWNERS – TENANTS – LODGERS : THE TOPOGRAPHICAL, ECONOMIC AND SOCIAL ISSUES OF TENEMENT HOUSES IN MEDIEVAL PRAGUE

Based on the written sources preserved from the 14th and 15th centuries, the presented study attempts to research housing tenancy with an interdisciplinary perspective and the prism of five selected topics: 1. tenancy contracts; 2. town house and its layout through the eyes of history and building history; 3. analysis of the Old Town municipal tax books from the years 1427–1429; 4. analysis of the town tax and the method of its collection in the Old Town of Prague; 5. social rise of lodgers. Two other topics are supplemented: 6. housing tenancy and its influence on the religious and power-administrative organization of the city; 7. social structure of the inhabitants of Prague houses on the specific example of three persons: the owner, the tenant-conventor and the lodger. The Prague conurbation as the centre of the country and the seat of the monarch turns out to have been such an exclusive urban agglomeration that only members of the upper and middle classes of the urban population reached their own property here. Small craftsmen and merchants had to be satisfied only with the tenancy of production and accommodation premises. During the 14th century, the dynamically developing Luxembourg metropolis went through a construction boom. The house plot was densely filled; dozens of new houses were being built not for the owner's stay, but for commercial rent. It is clear that this development significantly affected the architectural appearance and organism of the medieval city.

Klíčová slova — Čechy – Staré Město pražské – Nové Město pražské – nájemní bydlení – nájemní smlouvy – městská společnost – prostorová mobilita – migrace – středověk

Key words — Bohemia – Old Town of Prague – New Town of Prague – tenancy – tenancy contracts – urban society – spatial mobility – migration – Middle Ages

Když novoměstský měšťan Mařík (*Marzic*) roku 1392 pronajímal svůj dům stojící na Karlově náměstí na Novém Městě pražském dvěma kupcům, kteří se chtěli zúčastnit okazování ostatků svatých v kapli Božího Těla, lze za tím shledávat jistý úmysl (obr. 1).¹ Ludvík Vidoch (*Ludwas Vidoch*) a Havel Paknyk (*Hawel Paknyk*) si Maříkův dům pronajali záměrně, protože stál nedaleko kaple Božího Těla a bylo z něj možno slavnostní událost v klidu a s přehledem pozorovat (obr. 2).² Pražské domy se nejednou stávaly místem pro přespání různých návštěv, případně příležitostným místem pro ubytování vzácných hostů při mimořádných událostech městského – a v případě Prahy jako hlavního města království i zemského – života, jaké představovaly slavnosti nebo korunovace, poutě, významná politická jednání, zasedání zemských institucí apod. (HLAVÁČEK 1992; MORAW 2002; PATZE 1978). Rozhodujícím činitelem při podobných událostech byla poloha pronajímaného domu, cena pronájmu, případně osobní nebo rodinný vztah mezi pronajímatelem a nájemcem.

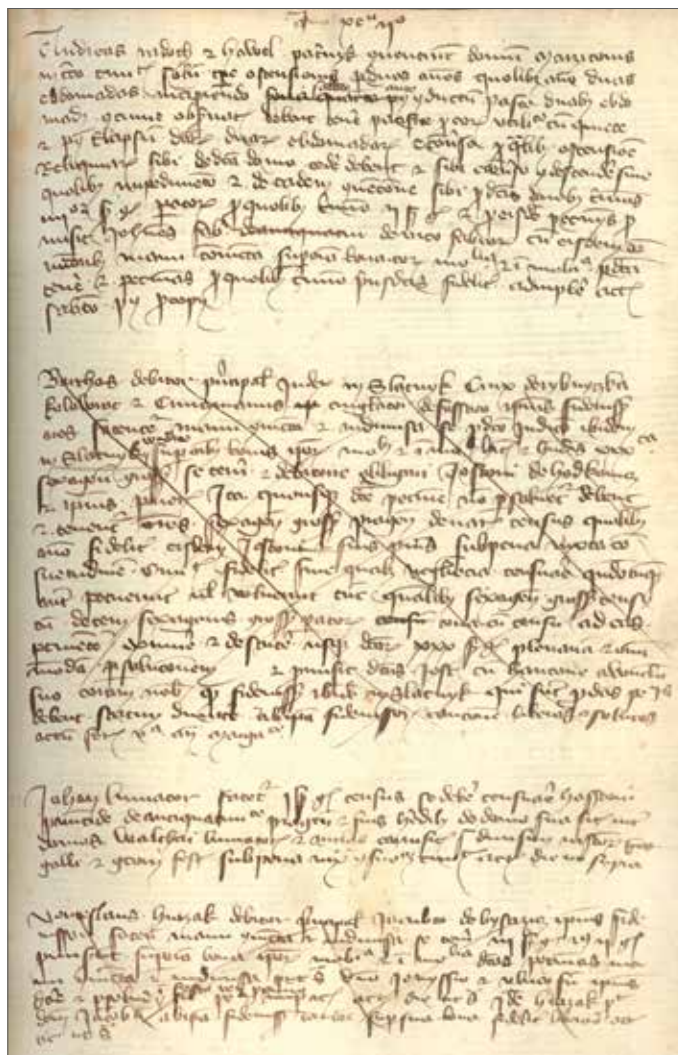
Dosavadní české historické, archeologické a stavebněhistorické bádání problematice nájmu a nájemního bydlení ve středověku nevěnovalo téměř žádnou pozornost. Výjimku tvoří práce Bedřicha Mendla, významného českého historika sociálních a hospodářských dějin, který se jako první (a prozatím také jako poslední) badatel touto problematikou detailněji zabýval (MENDL 1917, 358–359; MENDL 1926). Pojednávání problematiky se okrajově dotkl také Karl Beer ve své studii zaměřené na populační vývoj Prahy ve srovnání s jinými českými a moravskými městy (BEER 1919)

1 AMP Sbírka rukopisů 2072, fol. 83r. Na tuto nájemní smlouvu poprvé upozornil MENDL 1917, 359.

2 K okazování ostatků a říšských svátostí (tzv. *ostensio reliquiarum*) nejnověji HRDINA 2013 a HRDINA 2017, 11–33.

nebo Josef MACEK (1951), který upozornil na dochovaný hospodářský účet pocházející z 15. století. Majitelkou a pisatelkou účtu byla patrně správčová nebo hospodyně, která účet vyhotovila jako vyúčtování příjmů a výdajů pro svého pána. Patrně pocházela z okolí Kutné Hory nebo její pán v hospodářském zázemí města vlastnil vinice. Co je pro nás důležité – v dochovaném zlomku se uvádí, že čeled' bydlela v nájmu v domě majitele a vedle činže se její příslušníci museli finančně spolupodílet na drobných opravách (studně, příplatek za klíč apod.). Přehled a rozdělení jihlavských berních poplatníků ve vnitřním městě a na předměstí publikoval František HOFFMANN (1961). Jihlavské berní rejstříky z let 1425–1442 by si s ohledem na téma nájemního bydlení do budoucna zasloužily samostatnou badatelskou pozornost. Rozboru složení městského obyvatelstva (nejen) v Českých Budějovicích se inovativním způsobem zabývali Jaroslav Mezník a Jaroslav Čechura. Právě dochované českobudějovické berní rejstříky umožňují poměrně detailní sledování proměn městské society, včetně úvah o nájemním bydlení (MEZNÍK 1965; ČECHURA 1987; ČECHURA 1988; pro moravská města cf. dnes již klasickou monografii MAREK 1965).

Nájemnímu bydlení v říšských městech věnoval souhrnnou pozornost Eberhard ISENMANN (2012, 108–110), ze sociotopografického hlediska cf. například DENECKE (1980b, 186). V říšských městech (například v Lübecku, Kolíně nad Rýnem, Norimberku, Erfurtu aj.) podobně jako v Praze existovaly samostatné nájemní domy (*Buden, Gaden*), případně byly k nájemnímu bydlení využívány zadní části měšťanských domů či některá patra vystavných domů, kdy sociální úroveň



Obr. 1. Zápis nájemní smlouvy, v níž novoměstský měšťan Mařík pronajal svůj dům stojící na Karlově náměstí na Novém Městě pražském dvěma přespolním kupcům, kteří se chtěli zúčastnit okazování ostatků svatých v kapli Božího Těla. *Manuál radní větší* (1387–1399), Archiv hlavního města Prahy, Sběrka rukopisů, sign. 2072, fol. 83r.



Obr. 2. Philip van den Bossche / Johannes Wechter / Aegidius Sadeler, 1606; PRAGA. Velký prospekt Prahy, tzv. Sadelerův – výřez: Kaple Božího Těla na Karlově náměstí (dříve Dobyččí trh) v Praze (© Archiv hlavního města Prahy, Sběrka grafiky, fond Veduty, sign. G 18).

nájemníků stoupala s tím, čím výše si mohli dovolit pronajmout bytové prostory. Zcela běžné byly domy s vícero obytnými jednotkami. V Řezně jsou již na konci 14. století doloženy domy s až osmi nájemními prostory, což platí také pro další říšskou metropoli – Kolín nad Rýnem. V kolínské farnosti Kirchspiel St. Kolumba se v roce 1487 uvádí 822 domů, z nichž pouze 161 bylo obýváno majiteli, avšak 661 (80 %) bylo pronajímáno. V Rostoku roku 1522 se celkem 57 % všech domácností nacházelo v nájmu. V průměru se podíl nájemníků mezi všemi berními poplatníky pohyboval v rozmezí 20–50 %; značně nižší podíl nájemníků lze dohledat na předměstích. V německých městech byly nájemní domy využívány k investování a příležitostně se stávaly předmětem spekulací s nemovitostmi. Jako pronajímatel vystupovaly především zámožné církevní instituce, které ve městech vlastnily značné majetky (ISENMANN 2012, 108–109; cf. MASCHKE 1980, 326; pro Lübeck SCHEFTEL 1988).

Vynikající sondu do každodenního života tří židovských rodin v Tridentu zachytila RONNIE PO-CHIA HSIA (2015, 28–37). Zápisy a výpovědi v soudním přelíčení autorce umožnily doslova oživit hlasy mužů a žen z tridentské židovské komunity. Z toho, co před soudem vyprávěli o sobě, o svém každodenním životě, můžeme získat představu o tom, jak vypadal jejich svět před tím, než byl zničen. Je zřejmé, že členové židovských komunit cestovali po celé Evropě a přespávali u svých známých nebo příbuzných. Vedle pokrevních členů rodiny také v Tridentu byli součástí židovské domácnosti různí čeledíní a děvečky.

Nelze pominout ani dnes již bohatou kulturně- či historicko-antropologickou literaturu, která se zaměřuje na pozdně středověkou a raně novověkou intimitu, vytváření soukromého prostoru v rámci domu či na každodenní soužití rodiny a domácnosti (za všechny práce cf. DÜLMEN 1999, 23–40; pro pozdní středověk cf. podnětné studie ve sborníku HAVERKAMP 1984). Josef Macek se jako jeden z mála českých historiků zaměřil také na kulturně-antropologické aspekty soužití měšťanské domácnosti v pozdně středověkých českých městech. Signifikantní je skutečnost, že relevantní prameny nacházel až ze sklonku 15. století, mnohem častěji však musel vycházet z písemností dochovaných až z doby po roce 1526 (MACEK 2002, 119–120).

V odborné literatuře se v poslední době mnohdy zjednodušeně předpokládá, že se pro téma nájemního bydlení ze sledovaného období nedochoval dostatek písemných pramenů, a proto nelze dané téma plnohodnotně zpracovat. Na konkrétním příkladu města Prahy však můžeme demonstrovat, že to není zcela pravda a že dochovaný pramenitý materiál umožňuje nastínit obraz nájemního bydlení v pražském souměstí v pozdním středověku.³ Tato studie si neklade za cíl předložit vyčerpávající zhodnocení vybrané problematiky. Jde o předběžné výsledky na příkladu situace v pražských městech s tím, že komparace a nastínění širšího tuzemského i přeshraničního kontextu bude předmětem dalšího bádání. Stěžejní zájem bude věnován období zhruba od poloviny 14. do poloviny 15. století. Vedle dochovaných nájemních smluv lze pro pojednávanou problematiku jako základní pramen využít staroměstské berní knihy z let 1427–1434, které přinášejí zcela unikátní informace o množství a sociálním postavení staroměstských berníků. Ve skutečnosti jde o sérii několika topograficky uspořádaných berních katastrů (k letům 1427, 1429 a 1433/1434), které jsou doplněny k roku 1429 o berní rejstříky majitelů, nájemců a podnájemníků.⁴

Základním klíčem k vedení písemností městské správy ve středověku bylo vlastnictví alespoň minimálního majetku. Nemajetní nemohli být daněni; v berních pramenech se tedy objevují pouze majetní obyvatelé města. Majetek byl v konkrétní městské lokalitě stanoven jako základ pro výběr lózungy (*losunga*), někdy označované také jako městská berně, sbírka nebo dávka, která byla daní vybíranou městem (*collecta*, *steura*) a byla daní vybíranou městem od jeho obyvatel (PÁTKOVÁ 1996, Úvod, XII–XIII; cf. HOFFMANN 2009, 230–235). Prameny městské provenience tedy zpravidla zachycují pouze ty skupiny městského obyvatelstva, které disponovaly alespoň minimálním majetkem a pohybovaly se na rozhraní mezi nižší střední vrstvou a chudinou (k vymezení chudiny NODL 2019). Skutečně nemajetní obyvatelé středověkých měst však unikají jakékoli systematické evidenci, i když ani o jejich existenci nechybějí doklady. Například v řádu staroměstských zlatníků z roku 1323 jsou jmenovány tři různé kategorie služebníků, kteří bydleli v domech mistrů (PETERKA 1909, 103). V malířském řádu z roku 1348 se pak mluví o žebrácích (*almozsner* a

3 Ve středověku se Praha skládala ze čtyř samostatných měst: Starého (původně Většího) a Nového Města pražského, Malé Strany (původně Menšího Města pražského) a Hradčan. K jejich definitivnímu sjednocení došlo až roku 1784. Nejlidnatější a nejvýznamnější část tvořilo po celé období středověku a raného novověku Staré Město pražské (ŽEMLIČKA 2009, 172–174; cf. VLK ET AL. 1997, 90–91, 130–137; LEDVINKA/PEŠEK 2000, 109–113).

4 Jde o rukopis městské knihy AMP Sbírká rukopisů 20; údaje této městské knihy částečně edičně zpřístupnili již Václav Vladivoj Tomek a Bedřich Mendl (TOMEK 1866; MENDEL 1932, 162–172 a Příloha E, 279–390). Edici městské knihy jako celku však připravila až Hana PÁTKOVÁ (1996). Knize věnoval badatelskou pozornost již Karl BEER (1915, 59–69).

almozsnerin) přebývajících u mistrů s takovou samozřejmostí, že řád ustanovuje dokonce předpisy o vypravení jejich pohřbu (PATERA/TADRA 1878, 66). Středověký městský dům však nebyl obýván pouze rodinou majitele-hospodáře a jeho služebnictvem nebo přechodně i žebráky, protože domy nebo jejich části byly ve středověké Praze běžně komerčně pronajímány nájemcům-conventorům (*conventores*) nebo dalším obyvatelům města – podnájemníkům (*inquilini*).

Tím se dostáváme k zásadní otázce terminologického odlišení osob, které se objevují zaznamenány v písemných pramenech. Majitel domu – vlastník – se nejčastěji označuje termínem hospodář (*dominus domus, pater familias, hospes, hospitior, Haupt der Familie* nebo *des Hauses*).⁵ Během husitské revoluce (1419–1434) se v Praze často setkáváme se skutečností, že se drobní řemeslníci a živnostníci objevují jako nájemci/nájemníci nebo městskou berní platící podruzi (obyvatelé) ve výstavných měšťanských domech.⁶ V latinském originále jsou označováni buď jako *inquilini*,⁷ nebo termínem *conventor* (*Pächter*).⁸ Mezi takto zmíněnými osobami však nepochybně existoval kvalitativní rozdíl. Již Václav Vladivoj Tomek si ve své topograficky uspořádané edici *Základy starého místopisu Pražského* uvědomoval rozdíl mezi oběma výrazy (cf. TOMEK 1866, 9, 11, 14 aj.). Podruhy-inquiliny pouze vypočítával, kdežto obyvatele města označené jako *conventor* zaznamenával ve své registrové edici také jménem. V samotném prameni se u podruhů nezapisovala výše movitého či nemovitého majetku, ale pouze částka, kterou odváděli do městské kasy. Naopak u osob označených jako *conventor* se někdy objevuje částka, z níž jim byla vyměřována výše odevzdávané berně.⁹ Podobně jako u majitelů domů, také u nájemců-conventorů byla základem berně cena domu a platů na něm váznoucích, pokud ovšem v nájemní smlouvě mezi majitelem a conventorem nebylo stanoveno jinak.

Je zřejmé, že nájemci-conventori byli zpravidla zámožnější než podnájemníci-inquilini už jen proto, že si povětšinou najímali od majitele celý dům. Dům či nájemní prostor si od majitele nemovitosti tedy mohli pronajmout buď nájemce-conventor, který zde přebýval nebo dům dále pronajímal, či podnájemníci-inquilini, kteří si mohli bytové prostory pronajmout napřímo od majitele nebo prostřednictvím nájemce-conventora. V obou případech se jednalo o „nájemníky“ ve smyslu obyvatel (*Inwohner*), kteří sice nebydleli ve vlastních domech, ale žili ve vlastní domácnosti. Všechny inquiliny tak nelze označovat za pouhé podruhy, a to i s vědomím toho, že v předhusitské době znamenala absence nemovitosti ve městě určitou politickou, právní i sociální méněcennost. Postavení inquilinů lze vyjádřit procesním postupem: osoby bydlící u svých zaměstnavatelů jimi byly zastupovány u městského soudu, kdežto osoby bydlící ve vlastní domácnosti jednaly před soudem samostatně (GRAUS 1949, 104). Míru této méněcennosti však nelze přesně stanovit. V pražských soudních knihách můžeme najít celou řadu zápisů, v nichž „sluhové“ vystupovali před soudy samostatně, nebo naopak i záznamů svědčících o tom, že byli zastupováni svými zaměstnavateli. Nadto se v berním katastru z roku 1429 mezi podnájemníky-inquiliny často objevují osoby, které přijaly městské právo.¹⁰ Níže shromážděné doklady ukazují, že na Starém Městě pražském bylo i po roce 1419 vlastnictví domu podmínkou pro přijetí městského práva, i když jak se zdá v konkrétních případech, bylo možno nejdříve přijmout městské právo a až s odstupem (patrně přesně stanoveným při přijetí městského práva) si zakoupit dům.¹¹

5 TOMEK 1892, 291, 327–328. Termín *hospodář* má však širší sémantické pole a ve středověku jím byli označováni také správci panských nebo církevních domů a dvorců nebo hostinští (ELEKTRONICKÝ SLOVNÍK STARÉ ČESTINY).

6 Za podruhy označoval František Graus osoby, které neměly vlastní dům, avšak žily ve vlastní domácnosti (GRAUS 1949, 88).

7 Editorka staroměstských berních knih Hana Pátková tento dobový pojem nejednotně uvádí jako *podruzi* nebo *obyvatelé*.

8 PÁTKOVÁ 1996, Úvod, XIII a XVIII. Jako obyvatele města chápal inquiliny VOJTIŠEK (1927, 11–13); podobně také MEZNÍK (1965), 79–81, který v souladu s výzkumy Františka Hoffmanna pro Jihlavu upozorňuje na to, že podruzi usazení ve městě byli leckdy velmi zámožní a stávalo se, že byli označováni jako plnoprávní měšťané. Jako vrstvu městského obyvatelstva je tedy nelze automaticky považovat za chudinu, jak doposud činila starší literatura (cf. HOFFMANN 1961, 97). Jaroslav Čechura na českobudějovickém materiálu přesvědčivě dokázal, že inquilini nemuseli být ve všech případech podruhy (nájemníky), ale že se mohlo jednat i o majitele domů, kteří však nepřijali městské právo. Nejednalo se tedy o inquiliny-podruhy (nájemníky), ale o „obyvatele“ města (ČECHURA 1987, 57–70; cf. ČECHURA 1988, 97–116).

9 PÁTKOVÁ 1996, 20 aj.; k tomu také MUSILEK 2010, 65. Ludmila Sulitková v podnětné recenzi zabývající se rozбором městských knih berní povahy upozornila mimo jiné opět na skutečnost, že i podruzi mohli mít městské právo (SULITKOVÁ 1997, 455, 458). K pojmům cf. SLOVNÍK STŘEDOVĚKÉ LATINY 17, 208–209; SLOVNÍK STŘEDOVĚKÉ LATINY 7, 920. Jako podruhy-nájemníky je chápal také MENDL 1932, 162–163. Toho, že někteří podruzi na Starém Městě pražském přijali městské právo, si povšiml již BEER 1915, 61–62.

10 Například švec Mikuláš, nájemník v domě 480a/I (*Nicolaus sartor habet ius civile*), ale i mnoho dalších (PÁTKOVÁ 1996, XX–XXI, 123, 124, 125, 127, 266, pozn. 39 aj.). Z údajů berních knih je zřejmé, že tyto podnájemníci byli různě zámožní a výše městské berně jim byla patrně stanovována na základě jejich movitého vlastnictví. Například „Sokol sartor habet ius civile, summa huius 10 gr.“, nebo „Nicolaus sartor habet ius civile, summa columpne 34 gr.“ (PÁTKOVÁ 1996, 123, 124).

11 Například v 15. století nebylo vlastnictví domu ve městě podmínkou pro přijetí městského práva v královském městě Olomouci (MEZNÍK 2008b, 128, 130). Na obtížné řešení této otázky vzhledem k různým podmínkám, vnitroměstským zvyklostem a nařízením upozorňuje pro říšské prostředí ISENMANN (2012, 134–136). Také v Praze se podmínky pro přijetí

Osoby označené termínem *inquilinus* proto, oproti názoru Hany Pátkové, pro městské prostředí nebudeme označovat jako podruhy, ale mnohem přesněji je budeme považovat za podnájemníky či pokojníky (termín užívaný v pražském prostředí až na konci 16. století), případně v souladu s Čechurovými závěry za obyvatele (cf. ČECHURA/HOJDA/NOVOZÁMSKÁ 1997).¹² Složení středověkého městského obyvatelstva bylo široké a vnitřně velmi nesourodé. Tento krátký terminologický exkurz potvrzuje známou skutečnost, že na základě fragmentárně dochovaných pramenů jsme schopni ve sledovaném období městskou societu ve skutečnosti rekonstruovat pouze torzovitě (MEZNÍK 1965, 73–91; pro říšské prostředí cf. ISENMANN 2012, 690–775; SCHOCH 1997; KOCH 2002).

Ve středověkých a raně novověkých městech byla většina domů obývána rodinou. Za rodinu nelze v souladu se zahraničními výzkumy považovat pouze základní jednotku v dnešním slova smyslu (*Familie*), to znamená rodiče a jejich děti, ale musí být pojímána v širším slova smyslu jako společenství lidí, které obývalo městský dům (středověké *Familia*, HAVERKAMP 1984). V mnoha případech se totiž nejednalo pouze o rodinu majitele, ale za součást rodiny byli ve středověku považováni také sluhové a služky, děvečky nebo tovaryši, kteří přebývali po dobu služby nebo učení u svých pánů či mistrů (GRAUS 1949, 62–63).

Oproti některým starším výzkumům je dnes městský dům pojímán jako komplex různých funkčních staveb (budov), jejichž součástí bylo nejen obydlí majitele, ale také soubor dalších hospodářských budov a jiných stavení.¹³ Častá obměna majitelů a nájemců staroměstských domů si žádala množství drobných nebo rozsáhlejších stavebních úprav, které měly za úkol přizpůsobit domovní interiér požadavkům a někdy snad i estetickému cítění nových obyvatel. Městský dům tedy procházel v průběhu staletí složitým stavebním vývojem.¹⁴ Skutečně nové poznatky k výzkumu středověkého městského domu dnes může přinést pouze interdisciplinární přístup nejen historie, ale také archeologie, stavební historie, dějin umění a celé řady dalších vědeckých disciplín.

Dosavadní stav vědomostí neumožňuje stanovit přesně celkovou obytnou plochu středověkých domů a domků, už jen kvůli velké variabilitě jejich rozlohy a výstavnosti. Josef Macek uvádí, že kolem roku 1500 byt drobného řemeslníka vykazoval obytnou plochu mezi 40–50 m². Například norimberská městská rada dala postavit v roce 1488 pro nově přichozí barchetníky, aby je přilákala do města, domy s kamenným sklepem, dílnou a s patrem z hrázdného zdíva v celkové ploše zhruba 60 m². Ve výše uvedených rozměrech si musíme představit i rozsah obytné plochy v domech zámožnějších českých měšťanů-řemeslníků (MACEK 2002, 119–139; ISENMANN 2012, 109).

Uvnitř městské společnosti neustále probíhaly dynamické změny. Do města přicházeli noví obyvatelé nebo ho opouštěli ti staří, obyvatelé města se stěhovali rovněž uvnitř městských hradeb.¹⁵ Pokud v německých oblastech říše ročně migrovalo 40 000 měšťanů, což znamená za jeden rok v průměru 50 novoměšťanů na jedno město, za sto let tak statisticky ve městě muselo zůstat pouze 13 % původních rodin (SCHWINGES 2002; KOCH 1997, 76). Tento trend potvrzují také nejnovější výzkumy staroměstské soudní knihy s trhovými zápisy (1351–1367) a seznamů novoměšťanů, kteří mezi lety 1324–1393 přijali městské právo na Starém Městě pražském (MUSÍLEK

městského práva měnily, případně si novoměšťané mohli vyjednat zmírnění či odklad některých přijímacích podmínek (cf. MUSÍLEK 2015a, 119).

12 Jde o edici rukopisu *Chaos rerum memorabilium* (AMP Sbírka rukopisů 323a, deperditum). Původní rukopis shořel při požáru Staroměstské radnice v roce 1945, proto edice musela být připravena podle znovuobjeveného opisu zhotoveného pro muzejní diplomatář v 19. století. Přináší k roku 1608 údaje o tom, že v 957 městských domech – včetně několika obecních, univerzitních, kostelních a zádušních objektů – měla evidenční komise napočítat 1617 nájemnických stran, čímž se rozuměla samostatná osoba nebo rodina. Městští úředníci však vizitovali pouze domy, které spadaly pod městský šos. Vynechány byly domy deskové a šlechtické (panské a rytířské), z čehož vyplývá, že pramen je neúplný a počet staroměstských pokojníků byl ve skutečnosti ještě vyšší. Tento pramen programově ponechávám stranou, protože zachycuje výrazně mladší situaci počátku 17. století. V souvislosti s tématem nájemního bydlení na Starém Městě pražském jej však nelze pro úplnost alespoň nezmínit.

13 Ze stavebněhistorických prací je nutno uvést zejména monografii Jiřího ČÁRKA (1947), který se zabýval vývojem raně středověké pražské aglomerace. Přestože se oproti zde pojednávanému tématu kniha zabývá starším obdobím, jde o nadčasové a v mnohém nepřekonané dílo. Autor totiž jako jeden z prvních začal vnímat středověký dům jako komplex různých funkčních staveb. Na jeho rekonstrukčních nákresech lze spatřit vždy zděné románské věžové jádro, ale kolem něj i další komplex budov, kdy vše tvoří jeden celek – dům (ČÁREK 1947; cf. DRAGON/ŠKABRADA/TRYML 2002).

14 K danému tématu dnes již existuje nepřehledné množství publikovaných prací. Za všechny lze pro český kontext výběrově jmenovat sborníky FORUM URBES MEDII AEVI SV. 3 a 4 nebo monografie či studie MENCL 1953; HAUSEROVÁ 1988/1989; LIBAL/MUK 1996; VLČEK 1996.

15 Doposud vědecké bádání nevěnovalo pozornost otázce, jakým způsobem se husitská revoluce a rozvolnění stávajících poměrů podílely na ovlivnění migrace obyvatelstva z venkova do měst. Na příkladu Starého Města pražského se zdá, že se na sklonku 20. a počátku 30. let ve městě pohybovala řada osob, které vyhledávaly bydlení v podnájmu. Zda však šlo o anomálii způsobenou válkami, nebo o běžný stav, prozatím říci nedokážeme.

2015a, 221–226, 262–265; ze zahraničních prací cf. CZAJA 2011 nebo DENECKE 2005). Relativně dlouhý sledovaný horizont nasvědčuje tomu, že městská společnost byla živoucí, neustále v ní docházelo k různým, pro nás dnes obtížně zachytitelným změnám, které ji neustále přetvářely a měly vliv na mocensko-správní uspořádání města prostřednictvím složení městských rad (MEZNÍK 1990). K jednomu z hlavních změn patřily velká sociální migrace a mobilita (zejména přistěhovalectví a vystěhovalectví, sociální vzestup), epidemie a značná dětská úmrtnost. I z těchto důvodů je tedy nutné odmítnout dosavadní představy o stálosti a neměnnosti městské populace (např. SCHWINGES 2002; CZAJA 2011; pro české prostředí cf. NODL 1997; NODL 2006, zde i odkaz na bohatou zahraniční literaturu k tématu; nejnověji k tomu pro případ Starého Města pražského MUSÍLEK 2019b).

Středověké prameny mnohdy poskytují pouze limitované možnosti výpovědi. Statistiku a kvantifikaci je proto nutno přijímat velmi kriticky, což platí i pro vybraná témata v rámci předkládané studie. Některé její dílčí závěry jsou proto záměrně formulovány hypoteticky či spekulativně. V jejím rámci tak nelze postihnout všechny otázky spojené s problematikou nájemního bydlení. Zaměříme se proto na pět stěžejních zvolených témat, která dochované berní prameny umožňují sledovat: 1. nájemní smlouvy; 2. městský dům a jeho uspořádání z pohledu historie a stavební historie; 3. rozbor staroměstských berních knih k rokům 1427 a 1429; 4. městská berně a její výběr na Starém Městě pražském; 5. sociální vzestup podnájemníků. Nájemní bydlení nepředstavovalo v dynamicky se rozvíjejícím městě Praze, která ve sledovaném období navíc procházela husitskými válkami, konstantní hodnotu. Naopak se pod vlivem hospodářských, sociálních a politických událostí výrazně proměňovalo. Problematiku nájemního bydlení samozřejmě nelze sledovat bez přihlédnutí k městské topografii a rozmístění nájemníků uvnitř městského areálu. Číslo popisná domů na Starém Městě a Josefově uvedená v následujícím textu jsou převzata z Tomkových *Základů starého místopisu Pražského* (TOMEK 1866) a nemusejí odpovídat dnešnímu stavu.

Nájemní smlouvy v pražském souměstí na přelomu 14. a 15. století

Běžné uzavření nájmu probíhalo ve středověku ústně jak mezi majitelem-hospodářem a nájemcem-conventorem, nájemcem-conventorem a podnájemníkem-inquilinem, tak napřímo mezi majitelem a podnájemníkem-inquilinem. Vzhledem k nízké gramotnosti drobných městských řemeslníků a živnostníků, kteří si většinou prostory pronajímali, to jistě nepřekvapí. Odlišná byla situace při uzavírání nájemních smluv mezi zámožnými měšťany. V tomto případě byly smlouvy zapisovány do městských knih. Docházelo tak k pojištění majitele, že mu bude vyplacena sjednaná nájemní částka, nájemce měl naopak jistotu, že nedostane od majitele předčasnou výpověď (TOMEK 1892, 327–328). Není divu, protože v případech některých nájemních smluv šlo o vysoké částky v hodnotě několika desítek kop grošů. Například v jedné ze staroměstských knih pamětních se k roku 1418 zachovaly dva zápisy nájemních smluv. V prvním z nich byl jistý dům pronajat na tři roky za 24 kop grošů, ve druhém pak – k němuž se ještě níže vrátíme, dům čp. 490/I u Pávů v Železné ulici – také na tři roky s vyměněním jednoho pokoje za 23 kop grošů (TOMEK 1866, 118).¹⁶ Jak již bylo řečeno výše, někdy nájemní smlouvy zapsané do městských knih přesně specifikovaly podmínky (*condicione*), kdo má platit městskou berni (zda majitel či nájemce-conventor) nebo za jakých podmínek je možno využívat další součásti domu, ať již výrobní prostory, nebo zahrady.¹⁷

Z předpokládaného velkého množství nájemních smluv uzavřených v pražském souměstí v pozdním středověku se do dnešních dnů dochovaly pouze nečetné příklady. Například když roku 1426 umíral malostranský písař Václav z Bítova, svému nezletilému synu Jakubovi zanechal celkem slušný majetek: dům na Malostranském náměstí, venkovský statek v Unhošti (dnes městečko 21 km západně od Prahy), tři rozlehlé vinice a dvě chmelnice v blízkém okolí města. Spolu s Václavem zemřela také jeho žena, proto správou nashromážděného jmění pověřil poručníky Šimona od Bílého lva a Tomáše z Malé Strany. Vrchní dozor však příslušel staroměstské radě, které museli oba poručníci skládat účty neboli v dobové terminologii tzv. počty. Pro věčnou paměť byly tyto účty zapsány do staroměstské pamětní knihy z let 1417–1480.¹⁸ Struktura zápisů je jednoduchá. Pro léta 1426–1432 vždy přichází soupis příjmů a výdajů sirotčích statků, někdy i se

16 AMP Sbirka rukopisů 992, fol. 16v, 21v.

17 AMP Sbirka rukopisů 2100, fol. 33r, 66r, 232r.

18 AMP Sbirka rukopisů 992, fol. 97r–98r, 127v–128r; 135v. Na pramen upozornil a jeho český překlad vydal již MENDEL 1916; k tomu nejnověji MUSÍLEK 2016a.

záznamem o vypořádání před městskou radou. Účty detailně vykreslují každodenní činnost měšťanů v pozdně středověké Praze a poskytují nám tak vskutku unikátní výpověď. V účtech jsou mimo jiné uvedeny také částky, které Šimon od Bílého lva obdržel patrně z pronájmu malostranského domu čp. 55/III. Z toho lze usuzovat, že sirotek Václava z Bítova přebýval v domácnosti u svého poručníka, zatímco jeho zděděný dům Šimon jako správný hospodář pronajímal. Nájem Šimon inkasoval vždy dvakrát ročně: na sv. Jiří a sv. Havla. Výše řečené podporují také pravidelné částky vyplácené na chlapcovu chůvu (v zápise uvedena jako „stará paní“ – *domina antiqua*), jejíž výše odměny kolísala ročně mezi jednou (1431) až 3,5 (1428) kopami pražských grošů.¹⁹

V již výše zmiňovaném zápisu téže městské knihy si šenk Oldřich Ellend spolu se svou ženou Kunigundou pronajali na tři roky od vdovy Jana Merensteina dům čp. 490/I U Pávů v Železné ulici za 23 kop grošů. V zápise je uvedeno, že si pronajímají celý dům vyjma jednoho pokoje, v němž přebývá vdova původního majitele Jana Merensteina spolu se svými dětmi, a dále mimo komory, v níž měli sirotci uloženy své věci.²⁰ Setkáváme se zde se dvěma nejběžnějšími modely péče o sirotky ve středověkém městě.²¹ Budťo sirotci zůstávali bydlet v domě svých rodičů (nejčastěji s matkou-vdovou) a pokud tomu bylo zapotřebí, obývali pouze část domu a zbytek pronajímali. Nebo sirotci, kteří jako syn malostranského měšťana Víta z Bítova ztratili oba rodiče, přecházeli do domácnosti svého opatrovníka, kde přebývali až do doby prohlášení za zletilé. Opatrovník spravoval jejich jmění, z něhož si strhával náklady na výživu a ošacení svěřeného sirotka.

Zobrazená tabulka ukazuje přehled výše nájmu, jež se dochovaly v pražském souměstí (obr. 3). Předkládaná data jsou vpravdě ojedinělá. Některé údaje pocházejí z dobových městských knih. Deperditní záznamy z knih, které v květnu roku 1945 v souvislosti s válečnými událostmi podlehy požáru Staroměstské radnice, shromáždil na počátku 20. století Bedřich MENDEL (1917, 259–360). Nesmíme však zapomínat na to, že ve většině případů neznáme skutečnou velikost a kvalitu (respektive hodnotu) pronajímaných příbytků. Lze předpokládat, že nájem na náměstí a v centrálních městských polohách byly vyšší než v okrajových částech města, i když ani toto nemuselo platit vždy a záleželo na různých okolnostech, jakými byly velikost a kvalita pronajímané plochy, potřeby, nároky a záměry nájemce, dostupnost vodního zdroje a podobně.²² Výše nájmu se odvozovala jak z polohy domu, tak z jeho stavebního stavu nebo vnitřní vybavenosti (MUSÍLEK 2015b). Výše doložených nájmu obytných prostor v Praze kolísala mezi 2–17,5 kopami ročně. Je zřejmé, že na nájemní bydlení v hlavním městě království nedosáhl každý obyvatel. Potvrzuje se také předpoklad, že ve sledovaném období byly nájem na Starém Městě pražském vyšší než na Novém Městě nebo na Malé Straně.

O nájmu rozhodovala rovněž vhodnost prostor či kontakty mezi osobami, které provozovaly stejnou živnost. Například vdova povozníka Maníka svůj dům čp. 890/I pronajala nejen povozníku Finekovi, ale také sladovníku Budíkovi. Krátce před svou smrtí totiž její muž k domu přikoupil od městské obce sladovnu, která patrně po jeho skonu zůstala nevyužitá. Podnikavá vdova ji krátce nato pronajala Budíkovi včetně nabídky obydlí (*Budyko braseator ibidem in habitaculo*; PÁTKOVÁ 1996, 142). Někdy k rozhodnutí jedince uzavřít nájemní smlouvu vedly konkrétní životní potřeby. V domě čp. 743/I, který od městské obce za 6 kop grošů odkoupila Katruše, vdova kolebečníka Jana (výrobce dětských kolébek), se v nájmu zmiňuje vdova Rodicova. Obě vdovy takto patrně řešily nepříznivou životní situaci po smrti svých manželů: jedna využila uvolněné prostory v domě ke komerčnímu nájmu, druhá našla po smrti manžela střechu nad hlavou ve chvíli, kdy si zřejmě již nemohla nebo nechtěla udržovat vlastní dům. V tomto případě nelze vyloučit ani hypotetické přátelství mezi oběma ženami.²³

Pozoruhodné údaje o konkrétních podmínkách ubytování čeledi v nájmu přináší fragment hospodářského účtu z konce 15. století. V prameni se zmiňují námezdníci, kteří patrně nebydleli v městském domě, ale v hospodářském dvoře neznámého majitele (není jisté, zda šlo o měšťana nebo šlechtice). Pozoruhodná je však skutečnost, že při výběru činže od nich chtěla správcová

19 AMP Sbírka rukopisů 992, fol. 135v.

20 AMP Sbírka rukopisů 992, fol. 21v. Podobně dům čp. 13/I – původně patřil vdově Martina Špitálského, později dům koupil sedlák Jan Špaček, avšak vdova Martina Špitálského se roku 1429 v domě zmiňuje jako podnájemnice (PÁTKOVÁ 1996, 61, 108, 140).

21 K tomu nejnověji DVOŘÁČKOVÁ-MALÁ ET AL. 2019; cf. NODL 2018; ZELENKA 2016. Městské předpisy ohledně nakládání s nezletilými sirotky se dochovaly v tzv. Soběslavských právech z poloviny 15. století (SCHRANIL 1916, 73–75).

22 Cf. AMP Sbírka rukopisů 2100, fol. 7r, 26r, 33r aj.

23 Podobně také vdova po Mikuláši Frolichovi pronajala až do zletilosti svého syna Václava po smrti manžela dům čp. 749/I nájemci-conventorovi sladovníku Martinovi. Přestože tak není uvedeno, patrně si ve smlouvě vymínila, že se svými nezletilými dětmi může v domě i nadále přebývat (PÁTKOVÁ 1996, 71, 73, 111, 142; cf. TOMEK 1866, 186–187, 189).

dům čp.	náměstí/ulice	rok	výše ročního nájmu (v ko- pách grošů)	pronajaté prostory / délka nájmu	pramen / číslo rukopisu
STARÉ MĚSTO PRAŽSKÉ					
490	Železná	1418	8	dům, vyjma jednoho pokoje	992, fol. 21v TOMEK 1966, 118
?	?	1418	8	dům	992, fol. 16v
NOVÉ MĚSTO PRAŽSKÉ					
?	Karlovo nám.	1392	2	dům	2072, fol. 83r
877	Václavské nám.	1395	5,5	malý byt (sín a komora)	2072, fol. 135r
802b	Václavské nám.	1395	2	dům	2072, fol. 137v
556a	Karlovo nám.	1399–1401	12	dům	2100, fol. 7r
557a	Karlovo nám.	1401–1403	5,5	dům, vyjma jedné místnosti a stáje	2100, fol. 26r
673	Karlovo nám./ Vodičkova	1401–1402	10,5	dům	2100, fol. 33r
673	Karlovo nám./ Vodičkova	1403–1405	8	lázně (<i>balneum</i>)	2100, fol. 66r
838	Václavské nám.	1404	13	dům s pivovarem a vším příslušenstvím	2100, fol. 78v
501	Karlovo nám.	1409–1414	2,5	dům	2100, fol. 232r
838	Karlovo nám.	1411	14	?	2079, fol. 2 deperditum
?	Dlážděná	1411	5	byt (jedno okno do ulice)	2100, fol. 306v–307r
368	Podskalí	1411	5	komora, část síně	2100, fol. 291v
838	Václavské nám.	1411	14	?	2079, fol. 2 deperditum
836	Václavské nám.	1412	17,5	?	2079, fol. 11 deperditum
MALÁ STRANA					
271	Malostranské nám.	1428	59 grošů	období od sv. Jiří do sv. Havla	992, fol. 98r
271	Malostranské nám.	1430	30 grošů	období sv. Jiří	992, fol. 127v
271	Malostranské nám.	1430	40 grošů	období sv. Havla	992, fol. 127v
271	Malostranské nám.	1431	80 grošů	?	992, fol. 135v
271	Malostranské nám.	1432	1 kopa 40 grošů	období sv. Jiří a sv. Havla	992, fol. 149v

Obr. 3. Přehled výše nájmů v Praze na přelomu 14. a 15. století. Podle údajů městských knih a záznamů Bedřicha Mendla (MENDL 1917, 359–360) sestavil autor.

vybrat také poplatek na klíč a již předtím od nich vybrala plat 16 denárů za opravu studně. Z těchto torzovitě dochovaných údajů vidíme, že čeledí pracující v hospodářství a bydlící na dvoře musela připlácet na sebestmírné opravy, které měl správně hradit majitel dvora/domu, za což vybíral řádné nájemné. V tomto konkrétním případě však čeledí, než aby platila majiteli za drahé zapůjčení klíče, si raději nechala vyhotovit klíč za své vlastní peníze (MACEK 1951, 52, 56).

O častém uzavírání nájemních smluv se dozvídáme také nepřímo z nařízení městských rad, které musely upravovat pravidla na trhu s „pražskými realitami“. Na Novém Městě pražském bylo pravidlo výpovědi ustanoveno nálezem obecních konšelů již roku 1389. Majitel domu-hospodář mohl vypovědět nájemníka kdykoli bez udání důvodu. Došlo-li k vypovězení nájemníka bez jeho zavinění, musel mu hospodář zaplatit tzv. zasedlou činži (*censum obsessum*), to znamená dopředu zaplacený nájem. Pokud se však nájemník dopustil nějakých výtržností nebo poškození hospodářova majetku, mohl po něm majitel žádat celý nájem za předem domluvené období. Naopak měl-li nájemník spravedlivou stížnost na hospodáře, mohl se z nájmu vystěhovat bez placení (TOMEK 1892, 327–328).

Městský dům a jeho uspořádání: různý pohled historie a stavební historie?

Většina staroměstských domů doposud postrádá detailní stavebněhistorickou analýzu podle nejnovějších metodických přístupů tohoto oboru.²⁴ Spoléhat se proto často musíme na stavebněhistorický průzkum všech staroměstských domů, který byl postupně uskutečňován od sklonku 50. a v průběhu 60. let 20. století členy průzkumového oddělení tehdejšího Státního ústavu pro rekonstrukce památkových měst a objektů (SÚRPMO) a jenž je pro jakýkoli výzkum objektů v pražské památkové rezervaci velmi solidním podkladem (HAUSEROVÁ 2012, 275). Přestože dnes disponujeme lepšími technickými pomůckami a technologickými metodami, erudicí a rozsahem výzkumu SÚRPMO při srovnání podmínek nepřekonáváme. Po roce 1989 se pozornosti dočkalo pouze několik málo domů: čp. 150 a 151/I v Karlově ulici, čp. 234/I (dnes 235/I) na rohu Jilské a Jalovcové ulice, čp. 509 a 510/I na severní straně Havelského trhu, nově k nim přibyla analýza domu čp. 506 + 507/I

v dnešní Havelské ulici (nejnovější přehled včetně základní literatury přináší RYKL/BARTOŠ 2018, 4).

Na Starém Městě pražském stavebněhistorické výzkumy prokázaly, že se zde nacházely jak domy, které svým vnitřním uspořádáním sloužily k ubytování pouze jedné rodiny a služebnictva, tak budovy, které svým vnitřním členěním umožňovaly pojmout i několik rodin nájemníků. Jedná se například o dům čp. 509/I na Havelském tržišti, jehož vnitřní komunikační schéma neodpovídá možnosti ubytování více rodin (obr. 4), přesto je v něm zmiňováno dokonce sedm nájemníků (RYKL 2012). Naopak rozlehlý



nárožní dům čp. 234/I (dnes 235/I) na rohu Karlovy a Jilské ulice (obr. 5) nabízel více oddělených partií, ale doložen je zde pouze jeden nájemce-conventor a dva podnájemníci (RYKL/BERÁNEK 2006). Možných vysvětlení se nabízí hned několik. Předně měšťanské domy podléhaly častým rekonstrukcím a přestavbám, které vždy odpovídaly potřebám, ale i vkusu jejich majitele (MUSÍLEK 2015b, 203). Tím se často měnilo prostorové a funkční rozložení domovních interiérů. Zatímco v některých objektech jsme schopni sledovat jejich postupný stavební vývoj, písemné prameny mají pouze limitovanou výpovědní hodnotu, která je pro období středověku vždy výrazně chronologicky omezena pouze na dobu, po níž byla konkrétní městská kniha vedena nebo k níž se vztahuje platnost listiny či jiného dokumentu. Stav pramenné základny pro pražské souměstí je neutěšený – v některých desetiletích máme o jednotlivých domech a jejich obyvatelích pouze torzovité údaje, v horším případě o většině domů nevíme vůbec nic.

Dalším důvodem, proč se někdy rozcházejí údaje písemných pramenů a stavební historie, je skutečnost, že, podobně jako v 19. století, byly k pronájmu drobným podnájemníkům a jejich rodinám vyhrazeny také zadní části domu, příbytky v dalších patrech nebo různé dvorní přístavby, kdežto přední stavení na parcele sloužilo jako byt a řemeslná dílna nebo prodejna majitele či nájemce-conventora. Na tyto přístavky nás nejspíše upozorňují písemné prameny použitím termínů jako „v (chudém) příbytku“ (*in habitaculo*) nebo „v postranním domě“ (*in domo posterioris*), které se v zápisech berních knih občas vyskytují (PÁTKOVÁ 1996, 118, 119, 120, 122 aj.). To je patrně také případ výše zmíněných domů čp. 506 a 507/I v Havelské ulici. Původně šlo o jeden dům, který krátce před výbuchem husitské revoluce vlastnil kramář Albert Brna (TOMEK 1866, 113). Albert patrně nesouhlasil s novým reformním učením a po roce 1419 opustil město. Dům spadl

24 Nejnověji se stavebněhistorickými výzkumy v pražském souměstí zabývali CYMBALAK/RYKL/SEMERÁD 2011, 14–44; BERÁNEK/MACEK 2015; cf. například MENCL 1953; HAUSEROVÁ 1988/1989; LIBAL/MUK 1996.

Obr. 4. Praha-Staré Město, severní fronta domů v Havelské ulici. Domy čp. 504–510/I, Langweilův model Prahy, 1826–1837 (© Muzeum hl. města Prahy, firma KITdigital, 2007).

na staroměstskou obec, která jej nejpozději v roce 1426 prodala novým majitelům: koláři Mikulášovi a koláři Buškovi Krušinovu. Někdy kolem roku 1426 došlo ke stavebním úpravám, doloženým stavebněhistorickými průzkumy, které původní dům rozdělily na dva objekty se samostatnými vstupy. Z písemných pramenů je zřejmé, že oba výrobci kol – Mikuláš i Bušek Krušinův – v nově nabytých domech skutečně přebývali. Rozloha domů však patrně neumožňovala ubytování více rodin (původní nerozdělená domovní parcela byla 13 m široká a přibližně 43 m dlouhá), a přesto se v domě čp. 506/I zmiňuje k roku 1429 jeden nájemník – krejčí Bohuš. V sousedním čp. 507/I dokonce pět nájemníků (po-
střiháč Zdeněk, tesař Václav, kolář Matěj, pasíř Jan Boh a krejčí Tomáš), v této době však dům již patřil novému majiteli – sladovníku Duchkovi. Z ceny obou domů – v berních knihách uvedena 20 kop pražských grošů v prvním a 30 kop v druhém případě – vyplývá, že šlo o domy na staroměstské poměry nevýstavné a málo rozlehlé (TOMEK 1866, 113; PÁTKOVÁ 1996, 23, 94, 126, 197). Autoři stavebněhistorického průzkumu se domnívají, že



Obr. 5. Praha-Staré Město, severo-východní čelo domu čp. 234/I (po roce cca 2000 čp. 235/I) na sou-
běhu Jilské a Jalovcové ulice (foto
Antonín Alexander, 1936, © Archiv
hlavního města Prahy, Sbirka foto-
grafií, sign. I 9164).

ke vzniku zadního domovního křídla nejspíše došlo kvůli nedostatku prostoru v nově rozděleném domě (RYKL/BARTOŠ 2018, 27, 41).²⁵ Dle mého soudu byly však prostory obou rozdělených částí pro drobné řemeslníky Mikuláše (respektive jeho vdovu) a Buška Krušinu dostatečné.

Noví majitelé byli jednoduše věrnými, ale méně zámožnými stoupenci husitství, za což byli odměněni možností zakoupit si od obce oba domy za výhodnou cenu. Při jiné příležitosti jsem upozornil na skutečnost, že někteří noví majitelé, kteří od městské obce koupili nebo darem získali domy odběhlých měšťanů, patřili k chudším vrstvám staroměstského obyvatelstva a jednoduše tyto domy nebyli schopni udržovat a často je obratem ruky postupovali dalším movitějším majitelům, kteří o ně měli zájem (MUSÍLEK 2014, 159–160). Zdá se, že koláři Mikuláš a Bušek Krušina se rozhodli situaci řešit aktivně rozšířením stávající obytné kapacity domu a pronájmem jeho některých částí podnájemníkům, i když oba domy měly stále pro všechny obyvatele vždy pouze jeden společný vstup z náměstí. Zdá se, že investice do dvorní výstavby se – i za cenu uskromnění ze strany majitele i podnájemníků – vyplatila. Nájem totiž znamenal nezanedbatelný přínos pro rozpočet majitelů a není vyloučeno, že jim v důsledku umožnil udržet vlastnictví obou domů v lukrativní poloze Havelského tržiště.²⁶

Obytný standard a požadavek na intimitu – jak ještě bude ukázáno níže na příkladu novoměstské měšťanky Zdenky – zdaleka nedosahoval dnešních nároků a středověcí obyvatelé města se museli mnohem více uskromnit. Méně zámožní řemeslníci a živnostníci tak platili daň za to, že mohou trvale přebývat v hlavním městě království, aniž by měli dostatek finančních prostředků na koupi vlastního domu. Velký počet nájemníků, kteří přijali městské právo, však naznačuje, že i pro některé plnoprávné měšťany byla koupě vlastního domu nedostupná nebo si jej jednoduše z různých osobních pohnutek pořídit nechtěli (MUSÍLEK 2015b, 204, 207; MENDL 1917, 357–358). Sociální vzestup některých jednotlivců, kteří dokázali učinit uvnitř městské society závratné kariéry, ale dává tušit, že se trocha nepohodlí mohla při troše štěstí mnohonásobně vyplatit (MUSÍLEK 2015a, 180–192). Berní knihy přinášejí mnoho dokladů o tom, jak původní nájemci-conventoři staroměstských domů se posléze stávají majiteli dříve pronajatých domů.²⁷

25 Není vyloučeno, že jakýsi „neklid“ ve využívání suterénních prostorů, o němž hovoří autoři stavebněhistorického výzkumu i v době před požárem roku 1316 a který nasvědčuje existenci a fungování jakýchsi autonomních celků v rámci domu, opět souvisel s dělením obytných prostorů ve spojení s nájemním bydlením v předrevoluční éře (cf. RYKL/BARTOŠ 2018, 41).

26 V rozděleném domě lze hovořit o nezávislých stavebních aktivitách na dvoře ve východním a západním domě. Tyto stavební počiny proběhly někdy od 2. třetiny 15. až do začátku 16. století s tím, že u východní poloviny domu lze interval protáhnout na celou 1. polovinu 16. století (RYKL/BARTOŠ 2018, 27–28). Datace výstavby nádvorních domovních křídel se tedy kryje s výpovědí písemných pramenů, které zde již v roce 1429 zmiňují podnájemníky.

27 Cf. příklad nožiče Jiřího řečeného Polonus, který se nejdříve uvádí jako nájemce-conventor ve velkém domě čp. 194/I u Karlova mostu (*domus magna circa pontem*), aby se později stal jeho majitelem (PÁTKOVÁ 1996, 50, 104), nebo příklad

V otázce uspořádání městského domu lze zásadní problém spatřovat zejména ve skutečnosti, že až na výjimky nedochází k plnohodnotné diskusi mezi odborníky různých vědeckých disciplín. Někdy se zdá, jako by si historie, archeologie a stavební historie sverpě kráčely vlastní cestou bez ohledu na poznatky ostatních oborů. Součástí archeologických, stavebněhistorických a uměnovědných statí jsou pravidelně také kapitoly věnované historii zkoumaného objektu, většinou se však jedná pouze o jakýsi přilepený nezbytný doplněk – appendix hlavního sdělení. Přestože jsou dnes archivní studie běžnou součástí stavebněhistorických výzkumů městských jader, k jejich výpovědi není vždy s náležitou pečlivostí přihlíženo. Na jednu stranu tak chybí kvalitní diskuse a propojování poznatků různých vědních oblastí, které v důsledku mohou vést ke komplexnějšímu poznání, na druhou stranu neznalost nebo špatné užití různých druhů pramenů může vést k jejich nepřesnému nebo povrchnímu vyhodnocení, což snižuje výpovědní hodnotu a odbornou relevantnost publikovaného výstupu. Je to škoda, ochuzujeme se tím o možnost komplexního pochopení urbanistického a architektonického vývoje města a jeho proměn ve 14. a 15. století, někdy také o širší možnosti interpretace zkoumaných jevů. Přitom téma nájemního bydlení je právě s dispozičním utvářením obytného prostoru středověkých domů a pochopením dynamiky stavebních změn velmi úzce provázáno.

Staroměstské berní knihy z let 1427 a 1429: unikátní vhled do městské společnosti

Nejstarší berní knihy jsou na Starém Městě dochovány až z rozmezí let 1427–1434, tedy z období husitských bouří, kdy došlo k výrazným změnám uvnitř městské společnosti (PÁTKOVÁ 1996; cf. NODL 2004, 35–36). Zachycují město, které prodělalo silný mocenský a majetkoprávní otřes, město zbavené značné části katolického obyvatelstva, město, v němž nastalá situace vytvářela vhodné podmínky pro převrácení politických, mocenských a majetkových vztahů (MUSÍLEK 2015a, 40). Zápisy jsou v berních knihách rozděleny podle čtyř městských čtvrtí: Týnské (v prameni nazývané podle hlavního městského chrámu Panny Marie před Týnem jako Mariánská), Havelské, Linhartské a Mikulášské. Vzhledem k tomu, že berní výběřčí (*collectores*) postupovali systematicky dle pořadí jednotlivých domů v uliční čáře nebo na náměstí, lze je s opatrností využít pro sestavení sociálně topografického obrazu města.²⁸ Předmětem detailní analýzy se staly údaje berního katastru z roku 1427 a z roku 1429, z něhož se dochoval berní katastr i berní rejstřík, které jsou v mnohém unikátní. Berní rejstříky k roku 1429 totiž zachytily nejen majitele a nájemce-conventory, ale také podnájemníky staroměstských domů v majetku měšťanů, včetně zachycení výše platu, který měli odvádět do městské sbírky.²⁹ Pro účely městské berně stranou pochopitelně zůstaly panovnické, šlechtické, církevní, univerzitní nebo městské majetky, respektive budovy a domy spravované šestipanským úřadem či zástupci městské rady/obce.

Prameny berní povahy představují jeden z nejdůležitějších typů pramenů pro sociálně topografické výzkumy.³⁰ Dosavadní bádání přesvědčivě doložilo, že ani kompletně dochované údaje v tomto typu městských knih však neposkytují odpovědi, které by byly vyčerpávající. Jak již bylo zmíněno, z povahy svého zaměření totiž berní prameny evidují pouze osoby, které ve městě vlastnily movitý nebo nemovitý majetek, z něhož platily městskou berní. Při sledování počtu obyvatelstva a rodinných struktur tak přináší informace pouze o části městské populace a bez kombinace s jinými typy písemných pramenů neumožňují komplexní výzkum rodin nebo domácností (SCHOCH 1997, 19–30, 35–40; cf. IGEL 2010, 310–312; SCHULER 1979, 167–176). I s přijetím výše řečených výhrad jsme v případě Starého Města pražského poprvé schopni sledovat většinu movitého obyvatelstva města, včetně samostatně hospodařících vdov.

sociálního vzestupu krejčího Jana Mléčivý, který si jako nájemce-conventor roku 1433 zakoupil od viktriků/vitriků (*vitricus*) kostela sv. Jiljí dům čp. 146/I. V době koupě si krejčí Mléčivý vystavny kamenný dům, který kdysi patřil zámožnému staroměstskému měšťanu Jindřichovi z Mišně, pronajímal. Nutno podotknout, že jej koupil za pouhých 32 kop grošů, přičemž původní hodnota domu byla v předhusitském období 140 kop (TOMEK 1866, 40; PÁTKOVÁ 1996, 34, 133). Jako *viktrik*, *vitrik*, *victricus* nebo *officialis fabricae* nebo *procurator ecclesiae* se v písemných pramenech pražské provenience označuje kostelník, v přeneseném slova smyslu správce kostela, především kostelního jmění, později na prahu novověku správce/úředník kostelního záduší.

28 K berníkům (*collectores*, *losunger*) a jejich počtu v pražských městech cf. TOMEK (1892, 356–361).

29 Pramen neuvádí ani přesné údaje o počtu podnájemníků. Ne u všech domů jsou nájemníci vždy uvedeni jménem. Někdy se totiž v berním rejstříku z roku 1429 objevují záznamy „inquinili ad pueros, omnes 3 gr.“ (čp. 189/I) nebo se zmiňuje, že majitel zaplatil „pro inquinili suis 3 gr.“ (čp. 87/I) či „Iacobus mercator cocus pro inquinilis omnibus 3 gr.“ (čp. 88/I), případně jsou zaznamenáni pouze podnájemníci-inquinili s udanou zaplacenou částkou, ale bez uvedení počtu – například čp. 349b/I (PÁTKOVÁ 1996, 136, 137, 138, 139 aj.). Vzhledem k písařem použitému plurálu jsou v těchto případech počítání do databáze jako 2 osoby, i když však není vyloučeno, že zde mohlo přebývat i více podnájemníků-inquinilů najednou.

30 K základnímu konceptu sociotopografie DENECKE 1980b; DENECKE 2005; 1980a; možnosti využití této metody v domácím českém prostředí nastínil MUSÍLEK 2013.

Za základ jsem při svém výzkumu použil nejnovější edici berních knih, kterou sestavila Hana PÁTKOVÁ (1996). Již Bedřich Mendl však přesvědčivě ukázal, jak složité je topografické rozkrývání staroměstského půdorysu na základě dochovaných městských knih, protože počet domů uvedených k letům 1427 a 1429 kolísá (MENDL 1932, Příloha E, 279–390). Některé domy zanikaly, u jiných majitelé přistupovali k rozsáhlým stavebním úpravám včetně rozšiřování svých domů. Seznamy domů a poplatníků byly navíc neustále aktualizovány, a proto se v berních katastrech nebo rejstřících z roku 1429 objevují domy, které nebyly zapsány roku 1427 a naopak. Staroměstské berní knihy byly založeny v době, kdy se město nacházelo uprostřed husitských válek a mnoho původních majitelů na počátku revoluce muselo opustit své domy. K rozprodeji nebo rozdávání (přesněji věnování za věrné služby novým husitským majitelům) těchto nemovitostí městská rada přistoupila pod dojmem vývoje válečných událostí až po roce 1421. Na počátku husitské revoluce nebylo do městských knih zapisováno vůbec; situace se zlepšila od poloviny 20. let 15. století, avšak s tím, že k obnovení úplné činnosti staroměstské kanceláře došlo až ve 2. polovině 30. let (k tomu nejnověji ČORNEJ 2014; cf. MUSÍLEK 2014; KEJŘ 2009; NODL 2012).

Jak bylo řečeno výše, staroměstské domy byly stavebně rozdělovány nebo spojovány dle individuálních potřeb stávajícího či nového majitele. Zatímco jedni majitelé-hospodáři dům obývali pouze se svou rodinou (*Familia*), jiní z různých důvodů své domy nebo jejich části pronajímali. Zámožní členové nové husitské městské radní elity lehce a levně nabyté domy odběhlých měšťanů se ziskem pronajímali, i když toto neplatí pro všechny. Opět vše záleželo na finančních možnostech, charakterových či jiných vlastnostech a schopnostech konkrétních osob. U některých domů kolísá jejich hodnota nejen v berních katastrech z roku 1427 a 1429, ale rovněž ve srovnání s téměř souvztažným berním katastrem z roku 1433. Připočteme-li k tomu další trhy s nemovitostmi, které zachytily soudní knihy trhové, ukazuje se, jak dynamické změny se v rámci husitské městské společnosti odehrávaly.

Výzkum ztěžuje také skutečnost, že do výběru berně již v této době zasahoval šestipanský úřad (*oficium sex dominorum*), který u některých domů navrhoval ponížít výši odváděné berně, respektive snížit hodnotu domu jako vyměřovacího základu pro stanovení výše odváděné berně. Jednak proto, že žalostný stavební stav domu neodpovídal jeho dosavadní hodnotě, jednak proto, aby úředníci motivovali (nebo později nutili) majitele k investicím do oprav domů, které již svým špatným stavebním stavem ohrožovaly kolemjdoucí.³¹ Staroměstské domy byly někdy rozděleny na více oddělených prostor, proto nikdy nemáme informace o všech částech domu nacházejících se na konkrétní parcele. Jejich součástí byly také malé „přilepené“ domky (*domus anterior*, *domus posterior*, *domuncula*), někdy uváděné jako součást domu, jindy jako samostatné bytové jednotky v držení jiného majitele. Dále se ve městě uvádějí lázně, mlýny, pivovary nebo sladovny. K chybám a opomenutím docházelo také již při zápisu dobovými výběřčími-collectory. Domy byly ve sledovaném období nejen prodávány, ale zároveň přecházely ze zemřelého hospodáře na jeho potomky nebo na další příbuzné (bratry, sestry, sirotky apod.). Velkého počtu vdov a sirotek v prameni zachycených, jež můžeme připsat na vrub válečným událostem, si povšimlo již starší bádání (BEER 1915, 67; PÁTKOVÁ 1996b, 47–56).

Několik stovek domů po odběhlých měšťanech bylo městskou obcí prodáno (*emit erga communitatem*) nebo darováno (*data per communitatem*) různým zájemcům. Přestože jsou v berní knize ze setrvačnosti uvedeni původní majitelé, kteří zpravidla na počátku husitské revoluce opustili město, uprázdněné majetky krátce po roce 1419 přešly na městskou obec. Zástupci městské obce k odprodeji těchto majetků či darování za věrné služby revoluci přistoupili – jak již bylo řečeno výše – až později po roce 1421 (KEJŘ 2009).³² Je zřejmé, že tyto domy byly prodávány či rozdávány hluboce pod jejich skutečnou hodnotou, což spolu s přebytkem nemovitostí na pražském trhu a nejistou válečnou situací vedlo k drastickému snížení cen pražských domů.³³ I navzdory nízkým nabývacím cenám neměly některé osoby obdarované městskou obcí dosta-

31 V této práci byl za cenový základ hodnoty domů vzat berní katastr z roku 1427. K šestipanskému úřadu, jeho vývoji a povinnostem cf. vynikající studii KRATOCHVÍL (1930). Ke špatnému stavebnímu stavu některých staroměstských domů (cf. PÁTKOVÁ 1996, 70 aj.; k tomu také MUSÍLEK 2015b).

32 MUSÍLEK 2014, 151–162. Městská obec nyní mohla štědře odměnit své služebníky. Například dům čp. 81, 77/V dostal radní posel Dubek. V berním katastru je uveden jako majitel tohoto domu, už se však neuvádí ocenění domu a výše vyměřené berně. Dubkovi totiž nebyla berně vyměřena a dům obýval zdarma jako součást platového benefitu, respektive odměnou za náklady, které měl během výpravy s pražským poselstvem na Litvu (TOMEK 1866, 221; PÁTKOVÁ 1996, 67). V husitské Praze nešlo o ojedinělý případ.

33 K počtu několika stovek městskou obcí zabavených domů (na Starém Městě pražském 311, na Novém Městě pražském 106) cf. TOMEK 1879, 168, zejména pozn. 16; MENDL 1932, 161–166; VĚK ET AL. 1997, 261; ČORNEJ 2000, 380; nejnověji ČORNEJ 2011, 83, pozn. 39.

tek finančních prostředků k péči o nově nabyté nemovitosti, a tak tyto domy rychle prodávaly nebo postupovaly dalším zámožným měšťanům.

Za všemi změnami však nestály jen mocensko-náboženské přesuny ve městě, nýbrž v husitské Praze také i nadále fungovala základní hospodářská pravidla. Jak bývalo ve středověkých městech běžné, některé domy propadaly kvůli nesplaceným dluhům ve prospěch věřitelů – šlo například o dům čp. 135/I, u nějž je sice v berních knihách uveden jako majitel uzdár Martínek, ve skutečnosti jej však za nesplacený census získal Erasmus z Moravy, který tento dům nadále pronajímal.³⁴ Je zřejmé, že staroměstské berní knihy neodrážejí ani všechny změny majitelů, k nimž mezi lety 1419 až 1434 došlo. Přibližně u několika desítek domů byli ze setrvačnosti uvedeni jako majitelé původní vlastníci, kteří již kolem roku 1419 město opustili. Dům však doposud nenašel využití nebo nebyl postoupen novému majiteli, a proto byl v berních knihách zachycen pod označením původního vlastníka. K výrazné aktualizaci údajů došlo až později v souvislosti s přípravou berního katastru z let 1433–1434.

Jak již bylo řečeno výše, mimo evidenci staroměstských berních knih byly ponechány panovnícké, šlechtické, církevní, univerzitní a městské majetky. Někdy se v knize sice uvádějí v pořadí domů v uliční čáře, chybějí u nich však údaje o ceně a případném počtu obyvatel-nájemníků. Některé bývalé církevní majetky ve městě byly prodány nebo rozdány měšťanům, jiné si podrželi nyní již husitští faráři.³⁵ Připočteme-li k tomu ještě tradiční problém středověké evidence, tzn. neúplné a nesystematické vedení záznamů o měšťanech a přepis jejich jmen a příjmů,³⁶ je zřejmé, že výpověď staroměstských berních knih je značně limitovaná. Nelze se divit, že jak Tomek ve svém místopise, tak Mendl a později ve své edici Hana Pátková docházejí k odlišnému souhrnnému počtu staroměstských domů, majitelů nebo nájemníků.³⁷ I přesto se domnívám, že navzdory všem výše nastíněným specifikům a omezením přinášejí staroměstské berní knihy zcela unikátní obraz Starého Města pražského ve víru husitských bouří. Dílčí nesoulady v celkových počtech domů nebo nájemníků nemohou ohrozit základní výpověď pramene ani vývojové tendence, o nichž nás informuje.³⁸

Rozbor berních knih ukázal, že v letech 1427–1429 se na Starém Městě pražském nacházelo celkem 987 domů,³⁹ tyto domy vlastnilo dohromady 949 majitelů-hospodářů – někteří majitelé vlastnili ve městě dva a více domů.⁴⁰ Uvedeno je 80 nájemců-conventorů a 770 podnájemníků-

34 V domě se zmiňuje jeden nájemce-conventor Jan z Ovence a tři podnájemníci-inquilini (TOMEK 1866, 36; PÁTKOVÁ 1996, 37, 99).

35 To je patrně příklad fary kostela sv. Štěpána ve zdi – čp. 305/I (PÁTKOVÁ 1996, 41; cf. TOMEK 1866, 101). Některé bývalé fary nebo kláštery byly zabaveny městskou obcí a došlo k jejich osazení nájemníky (například areál předhusitského dominikánského kláštera sv. Klimenta čp. 190a/I pojal celkem 9 podnájemníků-inquilinů – PÁTKOVÁ 1996, 137), jiné i nadále fungovaly pod správou husitských kněží. Vzhledem k povaze zkoumaného pramene však leckdy víme pouze o existenci farního domu zachyceného v pořadí uliční čáry, více informací se o něm však nedozvídáme. Stejně tak nejsou uvedeny žádné další informace u šlechtických domů ve městě, které podobně jako bývalé církevní majetky sloužily pouze jako výčet pro úplnost zachycení domů v dané uliční čáře (například dům pánů z Poděbrad čp. 222/I, 946/I; TOMEK 1866, 73–74; PÁTKOVÁ 1996, 37). Výjimku představují pouze nemovitosti zabavené městskou obcí, jako například dům pánů z Vartenberka postoupený Janu Mníškovi za podezřele nízkou cenu pouze 18 kop grošů (čp. 180b/I). Páni z Vartenberka patřili k jednomu z nejřednějších českých šlechtických rodů a lze předpokládat, že vysokému standardu odpovídala také jejich městská rezidence. V tomto případě není vyloučeno, že budto byla její cena výrazně podhodnocena kvůli Mníškovým službám ve prospěch husitského města, nebo cenu domu snížilo důkladné vyřabování objektu. V berním katastru z roku 1427 se v uliční čáře uvádí také kolej mediků (*schola medicorum*) pod čp. 43/I. Z městské sbírky byl vyjmut rovněž tzv. markraběcí dům (neboli dům královny Žofie) čp. 930b/I na Staroměstském náměstí, který byl přenechán k pobytu knížete Zikmunda Korybutovi, nebo nedaleko stojící dům *curia domini regis, ubi aquila est depicta* čp. 922/I U Černé orlice (TOMEK 1866, 19, 74, 182; PÁTKOVÁ 1996, 37, 64, 68, 69; cf. BEER 1915, 67).

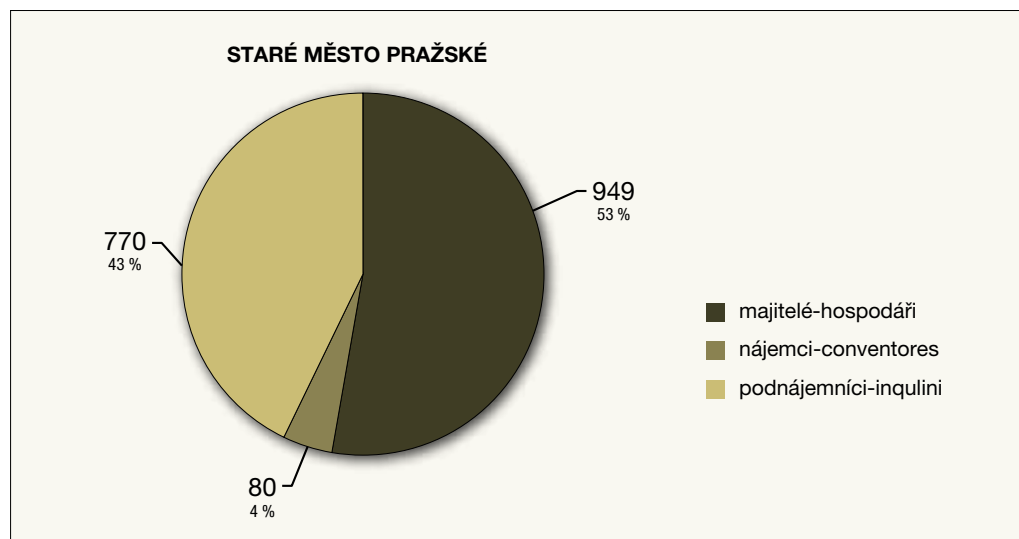
36 Příjmy je předchůdce příjmení v době oficiální jednojmennosti, bylo fakultativní, proměnlivé v čase a obvykle nedědičné.

37 Například u domu čp. 349b/I jsou písařem uvedeni pouze *inquilini* bez udání přesného počtu (PÁTKOVÁ 1996, 41, 136; cf. TOMEK 1866, 102). Vzhledem ke zmínce v množném čísle můžeme předpokládat, že byli přinejmenším dva. Nelze ovšem vyloučit, že jich mohlo být i více. Tyto příklady jsou v prameni poměrně řidké.

38 Pokud byli v jednom zápise uvedeni dva nebo více nájemníků dohromady (například *Gira, Waniek et Procopius*, nebo *Roman cum Mlynkone* apod.), byli všichni jmenovitě zmíněni jedinci započítáni do celkového přehledu zvlášť (PÁTKOVÁ 1996, 137, 138).

39 Tomek v této době napočítal celkem 1182 domů (TOMEK 1866, Předmluva, 2). Bedřich Mendl došel k závěrům, že se mezi lety 1427–1433/1434 na Starém Městě pražském nacházelo 1001 domů, které vlastnilo 845 majitelů-hospodářů (ačkoli si byl vědom toho, že někteří majitelé ve městě vlastnili více domů, tuto skutečnost do svého přehledu nezahrnul), dohromady ve 283 domech pak napočítal 720 podnájemníků-inquilinů (MENDL 1926, 120–121). Velký rozdíl v počtu napočítaných domů mezi Tomkem a Mendlem je dán skutečností, že Tomek údaje berních knih doplnil o údaje dalších trhových knih, kdežto Mendl pracoval pouze s výpovědí berních knih. Cf. BEER (1919, 81), jenž v 283 domech napočítal 757 obyvatel-inquilinů. Již Karl Beer správně konstatoval, že vzhledem k různým specifikům pramene skutečný počet korelace domů mezi lety 1427 a 1429 stále zůstává otázkou (BEER 1915, 67). Rozdíl mezi mými a Mendlovými závěry je způsoben tím, že jsem při svých výzkumech až na výjimky nepřihlížel k bernímu katastru z let 1433/1434, který již k nájemnímu bydlení nepřináší relevantní informace, neboť není souvztažný s berním rejstříkem z roku 1429.

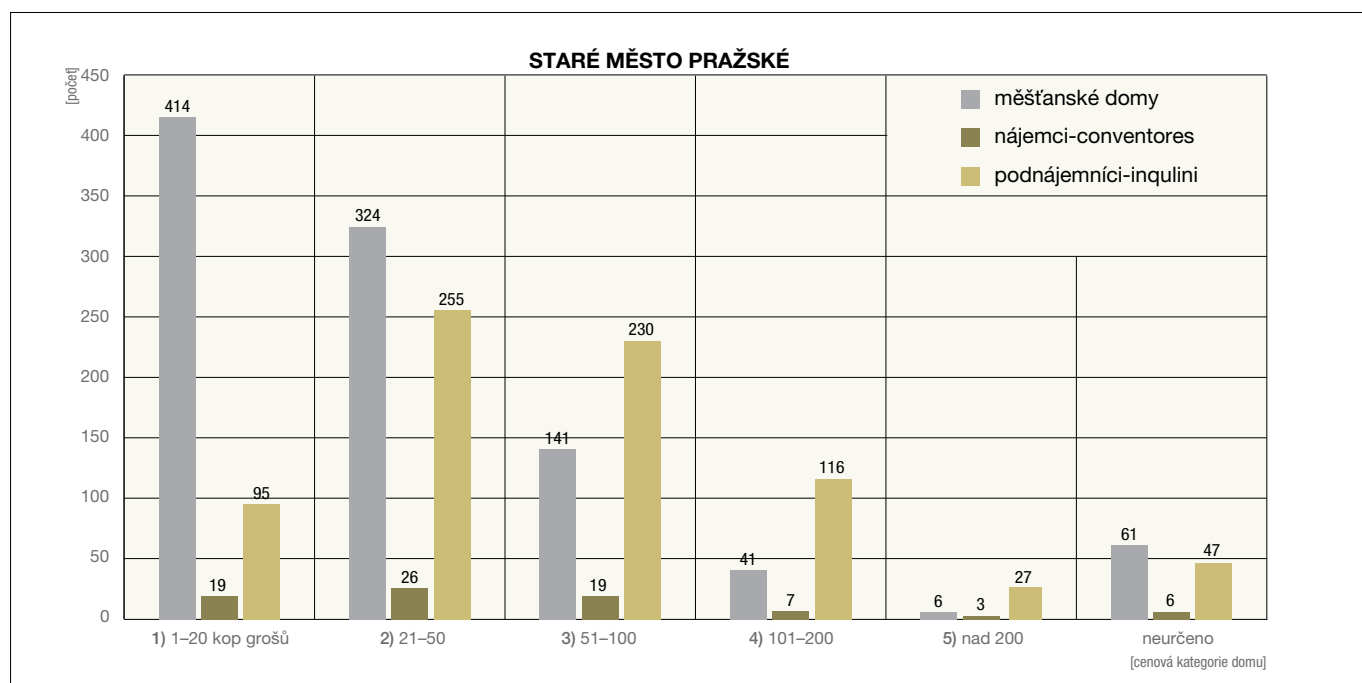
40 Naopak u jiných domů se ve sledovaném období mezi lety 1427–1429 vystřídalo více majitelů (někdy i několik), proto je celkový počet majitelů a nájemců-conventorů vyšší než zjištěný počet domů.



Obr. 6. Staré Město pražské 1427–1429: struktura obyvatel. Na grafu je srovnáván počet osob: majitelů, nájemců-conventorů a podnájemníků-inquilinů (sestavil autor, 2019).

STARÉ MĚSTO PRAŽSKÉ						
cena domů (v kopách grošů)	domy		nájemci conventores		podnájemníci inquilini	
	počet	procenta	počet	procenta	počet	procenta
1) do 20	414	42 %	19	24 %	95	12 %
2) 21–50	324	33 %	26	32 %	255	33 %
3) 51–100	141	14 %	19	24 %	230	30 %
4) 101–200	41	4 %	7	9 %	116	15 %
5) nad 200	6	1 %	3	4 %	27	4 %
neurčeno	61	6 %	6	7 %	47	6 %
celkem	987	100 %	80	100 %	770	100 %

Obr. 7. Staré Město pražské 1427–1429: struktura obyvatel měšťanských domů (sestavil autor, 2019).



Obr. 8. Staré Město pražské 1427–1429: struktura obyvatel měšťanských domů. Poměr nájemců-conventorů a podnájemníků-inquilinů k jednotlivým doloženým staroměstským domům v berních knihách z let 1427 a 1429. Graf zobrazuje, kolik nájemců-conventorů a podnájemníků-inquilinů bydlelo v jednotlivých staroměstských domech dle stanovených cenových kategorií – osa x (sestavil autor, 2019).

-inquilinů (obr. 6). Dohromady jsem tedy pracoval s celkovým počtem 1 813 osob. Kvůli známým problémům s identifikací jednotlivých středověkých měšťanů a nestálému přepisu jejich jmen však nejde o vyčerpávající přehled. Není jisté, zda obyvatelé města označení například jako pekař Petr představují jednu nebo více osob.⁴¹ Musíme si však uvědomit, že podnájemníků-inquilinů se ve skutečnosti ve městě nacházelo více. Pramen zachycuje zpravidla ekonomicky aktivní „hlavy“ rodin, jejichž součástí však byly také ženy, děti apod.

Dynamiku obchodu s městskými domy dokládá skutečnost, že během pouhých tří let (mezi lety 1427–1429) změnilo majitele na Starém Městě pražském celkem 257 domů, tzn. více než čtvrtina (26 %) z celkového počtu 987 doložených staroměstských domů. Vezmeme-li v úvahu skutečnost, že některé změny se vztahují ještě k proměně majitelů v předchozím bouřlivém období let 1419–1427, výsledné číslo tak bude ve skutečnosti o něco nižší. I tak berní katastr z roku 1427 a berní rejstříky z roku 1429 při vzájemném srovnání dokládají dosud netušenou obměnu majitelů domů v husitské Praze. Ta ještě vynikne při srovnání s berním katastrem z let 1433/1434. V této době již byly ukončeny majetkové přesuny uvnitř města způsobené vypuknutím revoluce, i přesto opět mezi lety 1429–1433/1434 řada domů změnila své majitele.⁴²

Staroměstské domy byly pro potřeby našeho výzkumu rozděleny do pěti cenových kategorií, které vycházejí již z klasifikace Bedřicha Mendla. Toto rozdělení domů umožnilo sledovat, zda více nájemníků bydlelo v drahých a výstavných domech v centrálních městských polohách, nebo naopak v levných nevýstavných objektech (obr. 7). Z tabulky vyplývá, že oproti předcházejícímu období před husitskou revolucí bylo v letech 1427–1429 na Starém Městě pražském pouze velmi málo výstavných domů s odhadní cenovou hodnotou nad 100 kop grošů (pouze 5 % z celkového počtu domů).⁴³ Nejvíce podnájemníků je zachyceno v kategoriích domů v hodnotě 21–100 kop. Těch bylo z celkového počtu domů nejvíce (dohromady 47 %) a je v nich doložen také nejvyšší počet podnájemníků (celkem 63 %). Ze zobrazených údajů je zřejmé, že podnájemníci měli zájem o levnější domy v hodnotě do 50 kop grošů. Jednotlivci – a jsou mezi nimi doloženy i ženy – si však neváhali pronajmout také velké a výstavné domy v hodnotě přesahující 100 kop grošů.⁴⁴ Vysoký počet podnájemníků je doložen také ve výstavných kupeckých domech v hodnotě 101–200 kop grošů. Zde je vyšší počet způsoben velkou rozlohou těchto domů a jejich parcel, které umožňovaly ubytování většího počtu podnájemníků najednou. Naproti tomu se však podnájemníci nevyhýbali ani ubytování v domech, jejichž hodnota nepřesáhla 20 kop grošů.

Některé staroměstské domy lze označit doslova za moderní nájemní činžovní domy, jako například dům čp. 505, 504 / I U Ryté věže (*ad sculptam turrin*; někdy se uvádí také jako U Malované nebo U Vysochané věže), na jehož parcele se vedle výstavného nárožního kamenného věžového domu nacházel shluk dalších domků a stavení, v nichž se roku 1429 připomíná 12 podnájemníků-inquilinů, kteří do městské sbírky dohromady odváděli částku 28 grošů. Podobně také v domě Václava z Litomyšle čp. 405/I na Havelském tržišti přebývalo najednou 15 nájemníků. Dle jejich příjmů Nadržínek, Huba nebo Dopijan muselo jít o velmi pestrou společnost (PÁTKOVÁ 1996, 126, 130; cf. TOMEK 1866, 113–114). V prameni uvedené údaje nás sice informují o přibližném množství majetku konkrétního jedince, už nic však nevypovídají o kvalitě a velikosti prostor, v nichž momentálně sám nebo se svou rodinou přebýval. Nadto obývaný příbytek či nájemní prostor mohl prostřednictvím drobných stavebních úprav (rozdělení sousedních místností příčkou nebo naopak jejich spojení ubouráním dělicí zdi apod.) podléhat zcela zásadním změnám, které nalezly odraz ve výši požadovaného nájmu.

Z uvedeného schématu je zřejmé, že málo rozlehlé a výstavné domy, které byly namnoze ještě hrázdné nebo dřevěné, logicky spíše sloužily jako obydlí jedné rodiny než k účelům nájemního bydlení. Do této kategorie však patří také různé postranní malé domy a domky či pouhé chatrče, které se někdy nacházely na rozlehlých parcelách domů v centru města (obr. 8). Zjevně se těmto nevýstavným a malým domům nevyhýbali ani nájemci-conventoři, pro něž bylo v jiných případech dostupnější pronajmout si levnější dům v okrajových či méně exkluzivních částech města.

41 Všechny nejisté nebo neurčitelné příklady byly započítány zvlášť jako dva různí majitelé. Těchto případů ale není mnoho. Výsledný rozbor pramene tyto případy výrazně neovlivňují.

42 Ke staršímu období před husitskou revolucí cf. MUSÍLEK 2015a, 53–69. Domy nejen měnily své majitele, ale šlo také o přirozenou generační výměnu. Například ve vlastnictví domu čp. 167/I byl Mikuláš Papoušek nahrazen patrně svým synem Šimonem Papouškem (PÁTKOVÁ 1996, 51, 104).

43 MUSÍLEK 2015a, 69–73; cf. MENDL 1932, 160–166, který uvádí, že před rokem 1419 bylo na Starém Městě pražském 56 domů s hodnotou nad 200 kop grošů; cf. ČÁREK 1971; ČÁREK 1972.

44 Například dům čp. 611, 612/I si pronajala Anna (*Anna conventrix*) nebo čp. 604a/I Ondráčková (*Ondraczkowa conventrix*), čp. 675/I Manda Weikardova (*Manda Weikardi conventrix*) apod. (PÁTKOVÁ 1996, 5, 8, 15 aj).

Vše ale záleželo na individuálních možnostech a záměrech jednotlivce. Pronajmout výstavně domy v hodnotě nad 101 kop grošů si na Starém Městě pražském mohlo dovolit celkem deset nájemců-conventorů.

Městská berně a její výběr na Starém Městě pražském

Z nemnoha dochovaných zápisů o pronájmu pražských domů vyplývá, že leckdy se jejich součástí stávala ustanovení, kdo a za jakých podmínek bude platit městskou berni – zda majitel nebo nájemce-conventor. Podle městského nařízení z roku 1373 platili staroměstští berní poplatníci za kopu movitého majetku 1 groš a nemovitého 4 groše.⁴⁵ Jde o zvláštnost Starého Města pražského, která v předrevolučním období dokládá nadvládu zámožné horní kupecké vrstvy nad ostatním městským obyvatelstvem. V některých západoevropských obchodních centrech jako ve Frankfurtu nad Mohanem nebo Augšpurku totiž nebylo zdanění movitého majetku – vlastně kupeckého kapitálu – nižší než toho nemovitého, i když musíme dodat, že tato problematika by si zasloužila vlastní badatelskou pozornost (GRAUS 1949, 96–97). Lze předpokládat, že zdanění kupeckého kapitálu kolísalo a – jak už bylo ve středověku běžné – výrazně se proměňovalo dle jednotlivých městských lokalit. Co je však jisté, nájemci-conventoři si pronajímali (*convenit*) celou nemovitost, kterou buď obývali se svou rodinou, nebo ji se ziskem pronajímali dalším zájemcům o bydlení, většinou drobným řemeslníkům a živnostníkům (*inquilini*).

Již Bedřich Mendl správně uvedl, že základem berně byla na Starém Městě pražském cena domu a platů na něm váznoucích. U domů, které byly prodány před rokem 1419, byla do berních knih převzata polovina jejich původní ceny, u domů, které byly po roce 1419 nově prodány, se v berních knihách objevuje tato nová cena (MENDL 1932, 161–163; cf. PÁTKOVÁ 1996, XI). To platilo pro majitele-hospodáře domů a plnoprávné měšťany. Roku 1427 však oproti roku 1373 došlo k některým změnám a je zřejmé, že v husitském městě byla městskou obcí vybírána od majitelů domů pouze berně z nemovitého majetku ve výši půl groše z kopy odhadní ceny domu včetně na domě váznoucích platů. Pouze na velké obci pak záleželo, kolik berní ročně bylo vybíráno, zda jedna, dvě, tři nebo více (TOMEK 1892, 356). U podnájemníků-inquilinů pak patrně docházelo ke zdanění řemesla nebo movitého (ale ne peněžitého) majetku. Jak však toto ohodnocení probíhalo a o jaká kritéria se opíralo, nevíme, i když můžeme oprávněně předpokládat, že zdanění u nich bylo podobné jako u plnoprávných měšťanů. Zdanění výrobního nástroje či nástrojů a šatstva mohlo odpovídat nižší odváděné částce, zdanění podle odhadu hodnoty zařízení dílny či materiálu na skladě pak částce vyšší (TOMEK 1892, 356).⁴⁶

Zaměříme-li se na sociální stratifikaci nájemníků, zjistíme, že výše odváděné berně u nájemníků kolísá mezi 1 a 6 groši s tím, že nejčastěji nájemníci platili do městské sbírky 1 až 2 groše (PÁTKOVÁ 1996, 118–146; obr. 9) Z toho by bylo možné usuzovat, že většina nájemníků disponovala movitým majetkem od dvou až do čtyř kop grošů. Najdou se však i výjimky. Někteří podnájemníci odváděli do městské sbírky i vyšší částky v hodnotě mezi 10 a 20 groši.⁴⁷ To by však znamenalo, že šlo o skutečně movité obyvatele města, kteří vlastnili velice slušný movitý majetek v hodnotě 20–40 kop grošů. Takto zámožní podnájemníci se zpravidla vyskytovali v centrálních městských polohách (Staroměstské náměstí, Havelské tržiště apod.) ve výstavních kamenných kupeckých domech.⁴⁸ Alespoň dle záznamů berních knih někteří z nich byli zámožnější než nájemci-conventoři, kteří si pronajímali celé domy (obr. 10).⁴⁹ Vždyť z celkového počtu 80 doložených nájemců-

45 Pravidla výběru berně na základě dochovaných písemných pramenů pro případ Starého Města pražského podrobně popsal již TOMEK 1892, 356–361.

46 Bedřich Mendl se domníval, že výše berně u podruhů byla vyměřována podle hlav dospělých členů domácnosti (MENDL 1926, 121). Naopak Karl Beer považoval za základ zdanění rozsah vykonávaného řemesla (BEER 1915, 68). Domnívám se, že za základ berně byla brána – v souladu s městským nařízením z roku 1373 – výše movitého majetku, avšak nikoli finanční hotovosti. Jinak bychom museli přijmout nepravděpodobnou skutečnost, že se v domácnostech některých podnájemníků nacházelo 10 a více dospělých osob, což nepovažuji za pravděpodobné.

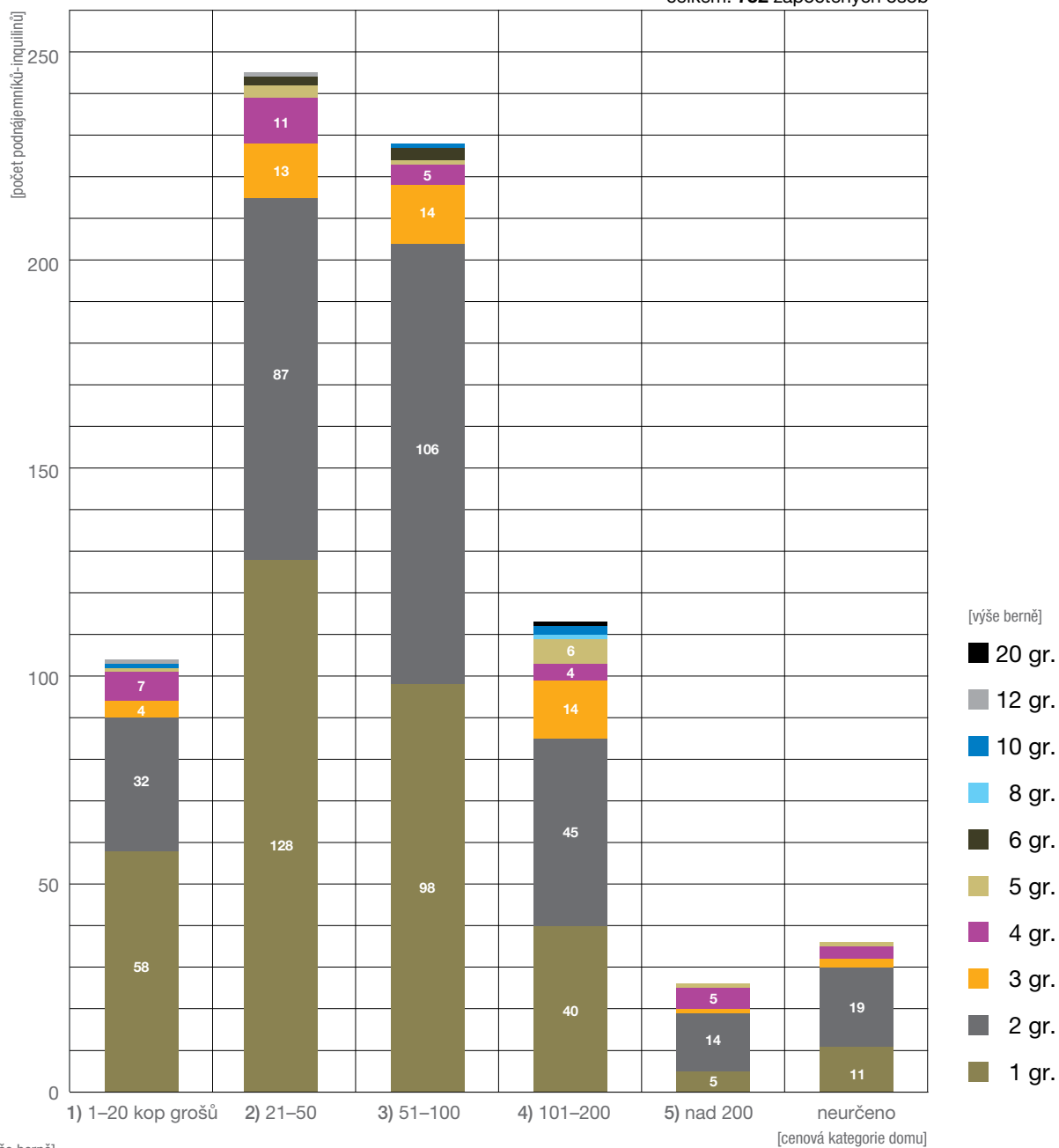
47 Berně ve výši 10 grošů byla například vyměřena šenkýři Janovi, který byl v podnájmu v domě čp. 934/I U Tvář. Dům ve sledované době vlastnila Eliška, vdova Bernáška od Tvář. Zámožná vdova patrně neměla pro rozlehlý dům jiné využití než pronájem jeho části (PÁTKOVÁ 1996, 68, 110, 142; cf. TOMEK 1866, 18).

48 O nepravděpodobném rozložení různých zámožných podnájemníků uvnitř jednotlivých domů svědčí příklad čp. 490/I. Šenk Václav zde odváděl do městské sbírky 20 grošů, krejčí Petr, který přijal městské právo (*habet ius civile*) pak musel – patrně v souvislosti s přijetím městského práva – zaplatit 34 grošů. Vedle nich však v domě přebývali také jistý Mačák a švadlena Eliška, kteří oba platili do městské sbírky po 1 groši. Podobně v domě čp. 477/I se zmiňuje krejčí Sokol, který do městské sbírky zaplatil 10 grošů, patrně opět jako splátku za prozatím nezaplacený dluh za přijetí městského práva (PÁTKOVÁ 1996, 123, 124 aj.). Dodejme, že za přijetí městského práva byl v předhusitské Praze stanoven poplatek 32 grošů (MUSILEK 2015a, 165–166).

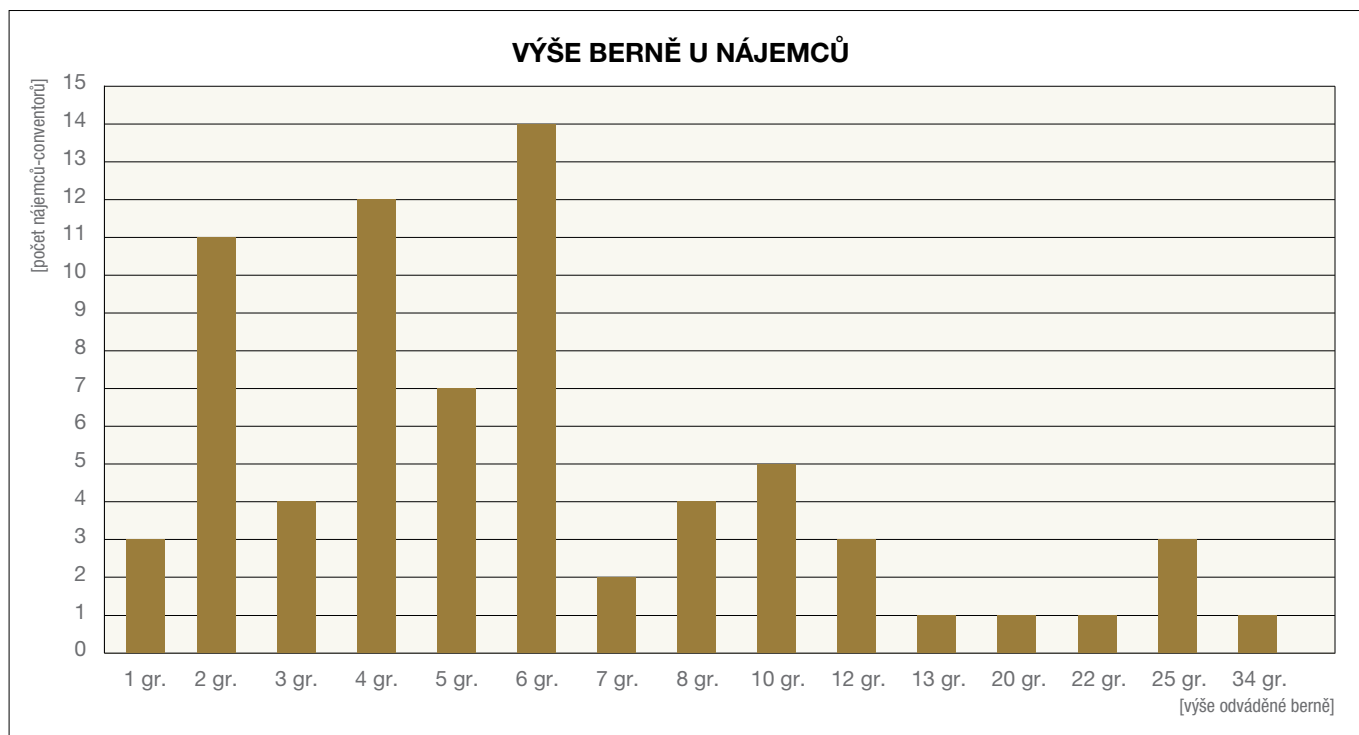
49 Výše uváděné berně u nájemců-conventorů byla zaokrouhlena na celé kopy grošů. Pokud se v zápise vedle sebe uvádí dosavadní a nově vyměřená výše berně, byla do přehledu zařazena nově stanovená částka. Ne vždy se výše odváděné

STARÉ MĚSTO PRAŽSKÉ

celkem: 752 započtených osob



Obr. 9. Přehled výše odváděné berně u podnájemníků-inquilinů, která je vztažena ke stanoveným cenovým kategoriím domů – osa x (sestavil autor, 2019).



-conventorů jen čtvrtina (26 %) odváděla do městské sbírky částku vyšší než 6 grošů. Jedním z možných vysvětlení může být skutečnost, že se zde setkáváme s hmotným a společenským vzestupem osob-podnájemníků, které zachycujeme ve chvíli krátce před koupí vlastního domu. U podnájemníků, kteří přijali městské právo, se odváděná částka zpravidla neuvádí, patrně proto, že byli nadále zdaňováni jako plnoprávní měšťané.⁵⁰

Obr. 10. Staré Město pražské 1427–1429: výše odváděné berně u nájemců-conventorů (sestavil autor, 2019).

Sociální vzestup podnájemníků

Snaha sledovat dynamiku sociálního života města na základě toho, jak často se z podnájemníků stávali majitelé domů, je limitována několika okolnostmi. Předně je v berním rejstříku z roku 1429 zaznamenáno z celkového počtu 770 podnájemníků pouze 8, u nichž je uvedeno, že již přijali městské právo (obr. 11), jde tedy pouze o zlomek doložených podnájemníků. Je zřejmé, že takto malé množství dokladů neumožňuje vyvozovat žádné pevné závěry a obsah této kapitoly je tedy více méně pouze ilustrativní. Chceme-li zjistit, zda se domohli koupě vlastního domu, lze údaje berního rejstříku z roku 1429 srovnat s Tomkovými údaji o majitelích domů v místopisu (Tomek totiž ve svém místopisu uváděl všechny dohledané majitele domů, nikoli pouze ty uvedené v berních knihách) a s berním katastrem z let 1433/1434, i když s výhradami. Evidence osob byla ve staroměstských berních knihách problematická. I tak je zřejmé, že osoby-podnájemníci, kterým se podařilo získat městské právo, si krátce nato pořídili ve městě vlastní dům. Povaha pramene však nedovoluje určit, zda do města již přišli s určitou finanční hotovostí nebo jestli za jejich sociálním vzestupem v podobě přijetí městského práva a nabytí vlastního domu stálo až jejich podnikání či řemeslná činnost ve městě. Zachycujeme je totiž ve chvíli, kdy již přestávají být podnájemníky a stávají se plnoprávními měšťany, aniž bychom zpravidla věděli, z jaké sociální vrstvy pocházeli, odkud do města přišli, jak dlouho v něm pobývali, a namnoze neznáme ani jejich další životní osudy.

To je příklad Alberta z Hradce Králové, který přijal městské právo jako podnájemník domu čp. 472/I, aby byl později zmiňován jako majitel nedaleko stojícího domu čp. 475/I (PÁTKOVÁ 1996, 125, 196). Nevíme, zda podnájemník v domě čp. 433/I Erasmus, který již získal městské právo, je totožný s Erasmem ze Senic, jenž roku 1430 zakoupil za 45 kop pražských grošů dům čp. 412/I

berně udává. Někdy jsou součástí platu i dluhy vůči městské obci nebo naopak byla částka prominuta díky vykonané práci ve prospěch města či dluhu obce vůči danému měšťanovi.

50 U domu čp. 15/I, který patřil vdově Hilbranda konváře, se výslovně uvádí jako podnájemník konvář Petr. O tom, že podnájemníci, kteří přijali městské právo, byli daněni jinak, svědčí poznámka, že ostatní nájemníci v domě čp. 15/I jsou uvedeni pouze jako „alii habent ius civile“ (PÁTKOVÁ 1996, 123, 124, 127, 134, 139 aj.).

podnájemník mající městské právo / <i>habet ius civile</i>	podnájem v domu čp.	majitel domu čp.	cena (v kopách grošů)	pramen
Albert z Hradce Králové	472	475	76	PÁTKOVÁ 1996, 125, 196
Erasmus (ze Senic?)	433	412	45	TOMEK 1866, 128; PÁTKOVÁ 1996, 127
Jan Sokol krejčí (?)	477	136	52	TOMEK 1866, 37–38; PÁTKOVÁ 1996, 123
Petr krejčí	490	588a	17	PÁTKOVÁ 1996, 124, 190
Michal postřihač	508	prodejní krámec	x	PÁTKOVÁ 1996, 34, 126
Mikuláš krejčí	480a	?	x	PÁTKOVÁ 1996, 124
Kunc zlatník	148	177	60	PÁTKOVÁ 1996, 134, 226
Alii habent ius civile	15	?	x	PÁTKOVÁ 1996, 139

Obr. 11. Přehled podnájemníků, kteří přijali městské právo a později se ve městě uvádějí jako majitelé domu (sestavil autor, 2019).

U Třech klíčů (TOMEK 1866, 128; PÁTKOVÁ 1996, 127). Krejčí Sokol, zmíněný jako podnájemník v domě čp. 477/I, by snad mohl být totožný s Janem Sokolem, který roku 1430 získal dům čp. 136/I, i když ani zde není identifikace obou osob zcela jistá (TOMEK 1866, 37–38; PÁTKOVÁ 1996, 123). Podnájemník krejčí Petr z domu čp. 490/I by mohl být identický s krejčím Petrem, který později vlastnil dům čp. 588a/I (PÁTKOVÁ 1996, 124, 190). Postřihač Michal, podnájemník v domě čp. 508/I, je již roku 1427 zmíněn jako majitel prodejního kotce neboli krámu (PÁTKOVÁ 1996, 34, 126). U podnájemníků v domě čp. 15/I, kteří se uvádějí bezejmenně pouze jako *alii habent ius civile*, nebo u osob, jako je krejčí Mikuláš, musíme vzhledem k neurčitosti zápisu nebo k častému výskytu konkrétního křestního jména a profese ševce-krejčího na identifikaci rezignovat (PÁTKOVÁ 1996, 124, 139).

Údaje berních knih někdy potvrzují logický předpoklad, že si nejen majitelé-hospodáři, ale také jejich podnájemníci-inquilini vybírali místo pobytu ve městě dle blízkosti specializovaného tržiště, na němž mohli nabízet k prodeji produkty své práce. V prameni lze také vysledovat, že v domech zámožných řemeslnických mistrů přebývali podnájemníci-inquilini, kteří se věnovali vykonávání těžké živnosti. Tito jedinci patrně pomáhali hospodářům s vedením jejich řemesla nebo se mohli specializovat na výrobu jiného sortimentu či konkrétního druhu zboží. Například u platněře Blažka Makovce se v domě čp. 111b/I v Platněřské ulici zmiňují v nájmu sedlář Koch a platněř Svatoš. Právě v Platněřské ulici sociotopografická analýza pro polovinu 14. století prokázala vedle platněřů také koncentraci majitelů domů, kteří se zabývali výkonem jiných profesí: sedláři, uzdáři a řemenáři. Není divu, vždyť nedaleko v okolí kostela sv. Linhart (konkrétně poblíž domu čp. 128/I) měli svá prodejní místa a dnešní ulice U Radnice se ve středověku nazývala „V uzdářích“.⁵¹

Podobně se koncentrovali také soukeníci v dnešní Kozí ulici v blízkosti soukenických ráků (*curia tentoriarum, ramhof*; čp. 800e/I), řezníci v okolí masných krámů v dnešní Masné ulici nebo jircháři v Podžidí, kteří byli vzhledem k zápachu z jejich činnosti vytlačováni na okraj města k řece, jelikož pro výkon své živnosti potřebovali stálý přísun vody. To platí jak pro majitele domů, tak pro podnájemníky.⁵² Přestože vykonavatelé výše jmenovaných živností v okolí krámů či tržišť převažovali, vždy se zde nacházeli také vykonavatelé živností jiných. Vnitřní migrace a mapa nájemního bydlení se vedle cenové mapy nemovitostí řídila také prostorovým uspořádáním města a rozvržením prodejních míst a trhů, což se v průběhu desetiletí – alespoň v případě Starého Města pražského – značně proměňovalo.⁵³

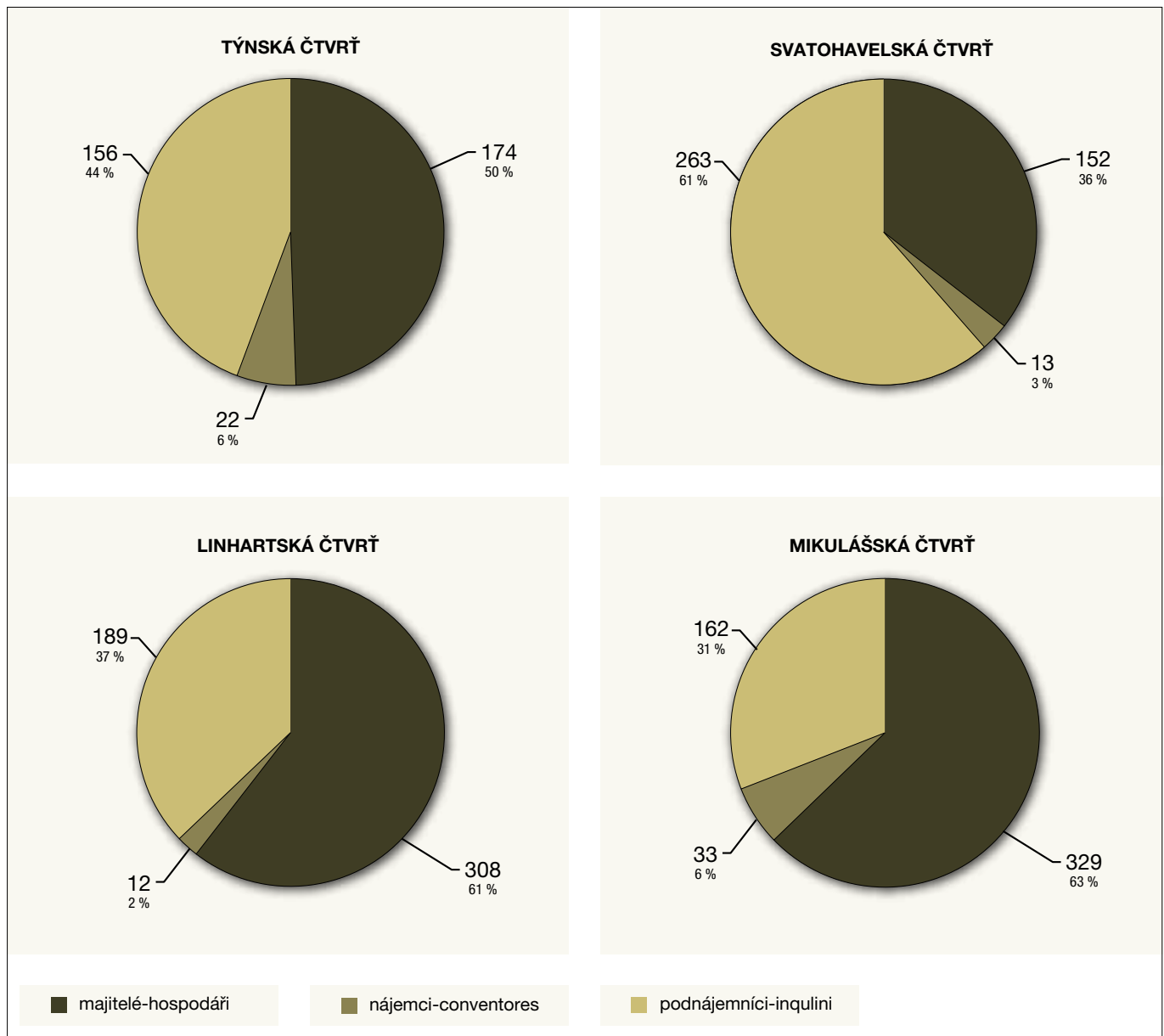
Diskuse: Nájemní bydlení a jeho vliv na náboženské a mocensko-správní uspořádání města

Dramatické politické události z let 1400–1403 akcelerovaly překotný vývoj, který posléze vyústil v husitskou revoluci. Těžiště veškerého horečného dění bezpochyby leželo v Praze, kde se koncentrovaly téměř všechny hlavní protikladné tendence, které následně rozhýbávaly dění v celém

⁵¹ Sedláři a uzdáři se jako podnájemníci-inquilini v Platněřské ulici a jejím okolí vyskytují i v jiných domech (čp. 116/I, 127/I, 128/I aj.), velké množství uzdářů sídlilo také v nedaleké Mikulášské ulici (PÁTKOVÁ 1996, 53, 62, 138; cf. MUSÍLEK 2015a, 64, 94).

⁵² Například jircháři jsou doloženi jako majitelé domů čp. 197/V, 209/V, 265/V aj. Jen v domě jircháře Brikciho přebývali dva podnájemníci-jircháři – Blažek a Pupček, podobně jako v domě vdovy po Václavu řečeném Střevo čp. 195d/V (PÁTKOVÁ 1996, 75, 143 aj.). K soukenickým rákům TOMEK 1866, 206; TOMEK 1892, 211.

⁵³ Jednotlivá tržiště se uvnitř městského areálu přesouvala, vznikaly nové kotce-krámce, které si někdy vynutily přesunutí trhové plochy apod. (MUSÍLEK 2015a, 91–100).



království. V souladu s Petrem Čornejem můžeme tvrdit, že kolébkou husitství bylo Staré Město pražské. Zde se nacházela naprostá většina objektů pražského vysokého učení, na němž probíhal učený střet o Viklefa a zároveň se zde rodil reformní program, zde stála Betlémská kaple, v níž později kázal Mistr Jan Hus, zde se v kostele sv. Martina ve zdi začalo s podáváním svátosti oltářní pod obojí způsobou, zde v Králově dvoře v dnešní Královodvorské ulici často přebýval panovník a zde se také nacházely domy předních českých šlechtických a pražských měšťanských rodů. Podpora panovnického dvora a vlivných příslušníků šlechty byla velice důležitá pro výsledek zápasů, které se na Starém Městě pražském rozhořely během prvních dvou desetiletí 15. století, ať již šlo o kontrolu pražské univerzity nebo o převahu v městské radě, nebyla však jediným předpokladem úspěchu nového reformního učení (ČORNEJ 2014, zejména 109).

Podíváme-li se na shromážděné údaje detailněji prizmatem jednotlivých městských čtvrtí, zjistíme u nich mnohdy velké rozdíly, které bezpochyby přetrvávaly z předhusitského období před rokem 1419 (obr. 12–14). Rozdělení domů do pěti cenových kategorií umožnilo uvnitř jednotlivých městských čtvrtí postihnout rozdíly v počtu a struktuře majitelů, nájemců a podnájemníků. Specifikum Linhartské čtvrti představuje skutečnost, že se zde nacházel velký počet domů bez stanovení ceny, protože již v předhusitském období šlo o jednu z rezidenčních čtvrtí české šlechty ve městě. Nacházel se zde totiž dům čp. 241/I U desk zemských, v němž byly po nějaký čas přechovávány zemské desky. Právě proto se v okolí tohoto domu zakupovaly na Starém Městě pražském přední zemské šlechtické rody (nejnověji MUSÍLEK 2015c; cf. NOVÝ 1991). Shromážděné

Obr. 12. Struktura obyvatel ve sledovaných staroměstských čtvrtích v letech 1427 a 1429 (sestavil autor, 2019).

údaje také potvrzují, že Linhartská čtvrť byla obydlena spíše středně zámožnými či chudšími obyvateli města; v jako jediné ze čtyř pražských městských čtvrtí se totiž v té Linhartské nevy-
skytovaly domy v hodnotě nad 200 kop grošů. Naopak domy v hodnotě do 100 kop pražských
grošů zde tvořily 90 % všech nemovitostí. Také se zde nacházelo nejméně podnájemníků, kteří
do městské sbírky odváděli více než 3 groše (obr. 15).

Obr. 13. Struktura obyvatel měš-
tánských domů podle cenových
kategorií v letech 1427 a 1429
(sestavil autor, 2019).

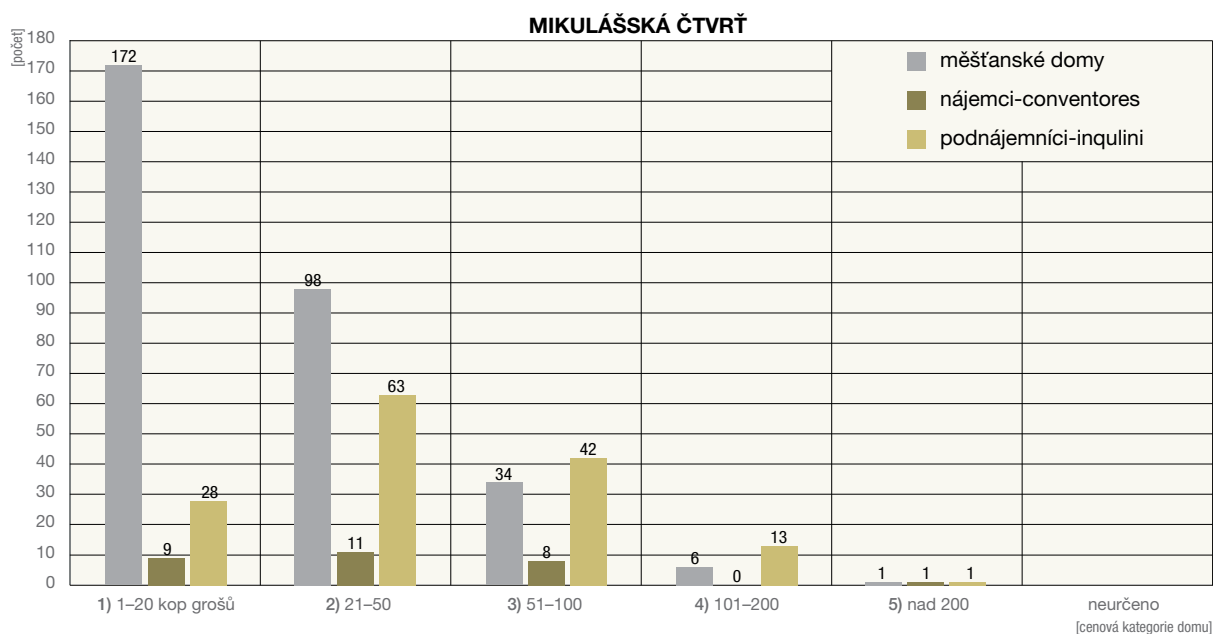
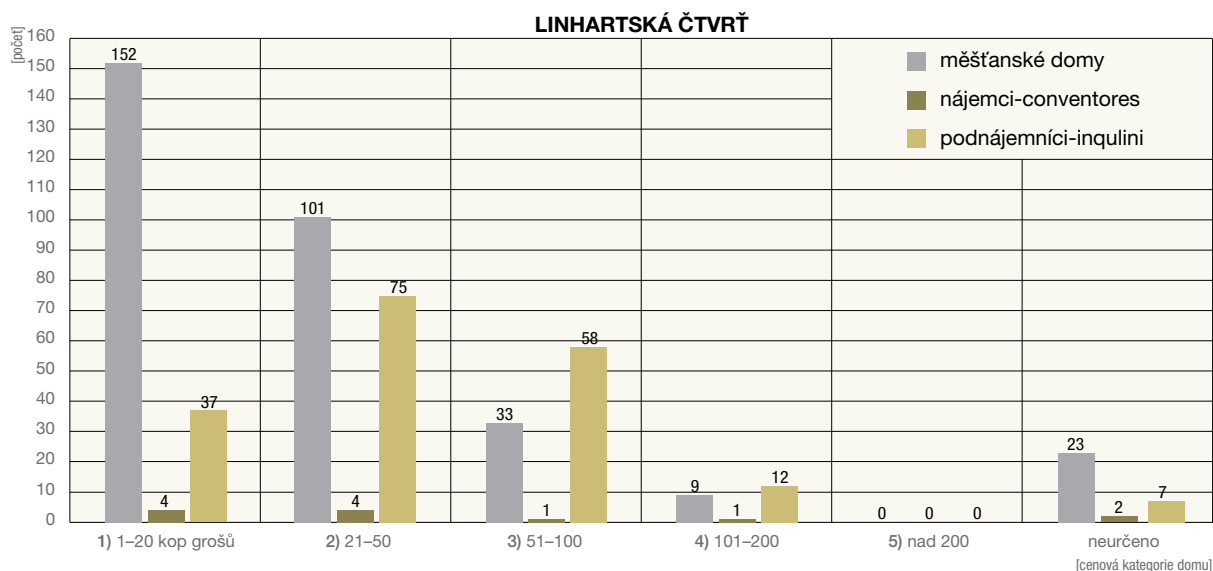
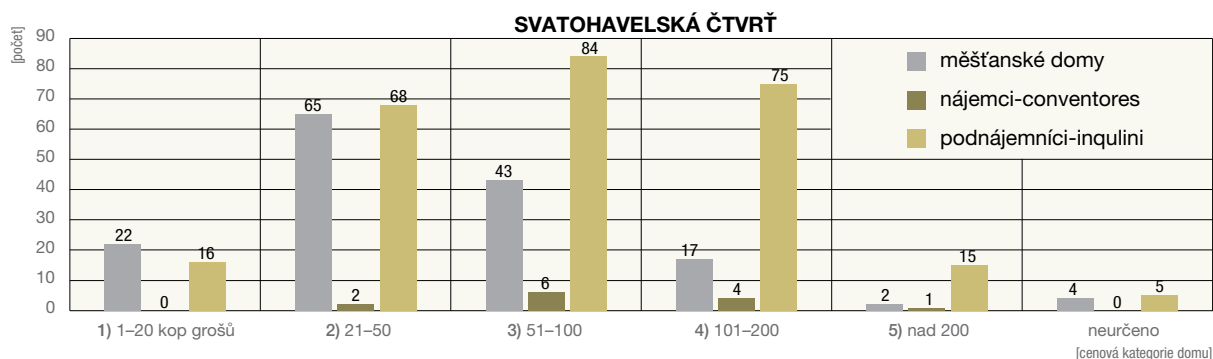
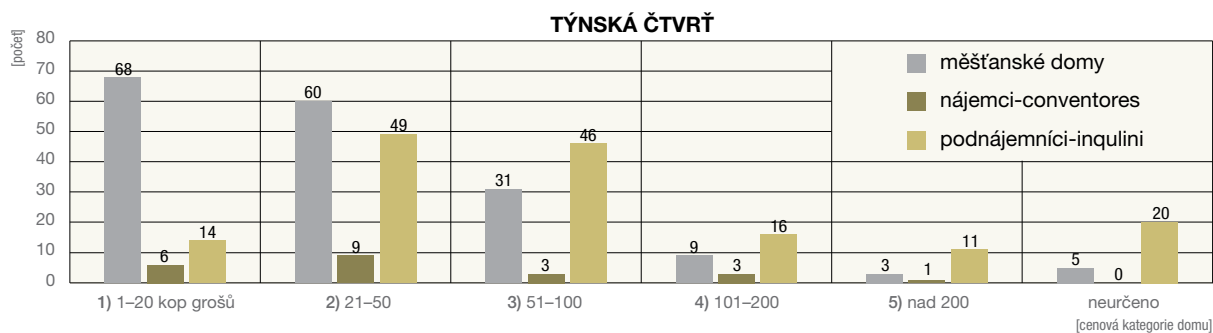
TÝNSKÁ ČTVRŤ						
cena domů (v kopách grošů)	domy		nájemci <i>conventores</i>		podnájemníci <i>inquilini</i>	
	počet	procenta	počet	procenta	počet	procenta
1) 1–20	68	39 %	6	12 %	14	9 %
2) 21–50	60	34 %	9	41 %	49	31 %
3) 51–100	31	17 %	3	14 %	46	30 %
4) 101–200	9	5 %	3	14 %	16	10 %
5) nad 200	3	2 %	1	4 %	11	7 %
neurčeno	5	3 %	0	0	20	13 %
celkem	176	100%	22	100%	156	100%

SVATOHAVELSKÁ ČTVRŤ						
cena domů (v kopách grošů)	domy		nájemci <i>conventores</i>		podnájemníci <i>inquilini</i>	
	počet	procenta	počet	procenta	počet	procenta
1) 1–20	22	14 %	0	0	16	6 %
2) 21–50	65	43 %	2	15 %	68	26 %
3) 51–100	43	28 %	6	46 %	84	32 %
4) 101–200	17	11 %	4	31 %	75	28 %
5) nad 200	2	1 %	1	8 %	15	6 %
neurčeno	4	3 %	0	0	5	2 %
celkem	153	100%	13	100%	263	100%

LINHARTSKÁ ČTVRŤ						
cena domů (v kopách grošů)	domy		nájemci <i>conventores</i>		podnájemníci <i>inquilini</i>	
	počet	procenta	počet	procenta	počet	procenta
1) 1–20	152	48 %	4	34 %	37	19 %
2) 21–50	101	32 %	4	33 %	75	40 %
3) 51–100	33	10 %	1	8 %	58	31 %
4) 101–200	9	3 %	1	8 %	12	6 %
5) nad 200	0	0	0	0	0	0
neurčeno	23	7 %	2	17 %	7	4 %
celkem	318	100%	12	100%	178	100%

MIKULÁŠSKÁ ČTVRŤ						
cena domů (v kopách grošů)	domy		nájemci <i>conventores</i>		podnájemníci <i>inquilini</i>	
	počet	procenta	počet	procenta	počet	procenta
1) 1–20	172	51 %	9	27 %	28	17 %
2) 21–50	98	29 %	11	34 %	63	39 %
3) 51–100	34	10 %	8	24 %	42	26 %
4) 101–200	6	2 %	0	0	13	8 %
5) nad 200	1	0	1	3 %	1	1 %
neurčeno	29	8 %	4	12 %	15	9 %
celkem	340	100 %	35	100 %	162	100 %

Obr. 14. Grafy struktury obyvatel
měštánských domů podle cenových
kategorií v letech 1427 a 1429
(sestavil autor, 2019). ►



K zásadním zjištěním provedené analýzy patří doplnění poznatků o rozdělení obyvatel v husitské Praze, které do jisté míry odráží již předhusitský stav. Dosavadní bádání na základě závěrů Jaroslava Mezníka předpokládalo, že podhoubí pro podporu reformního programu nacházeli prvotní reformní kazatelé především v Linhartské čtvrti, kde byli i dle národnostních rozborů usazeni chudší obyvatelé nesoucí většinou česká jména a kde se nacházela Betlémská kaple, v níž Hus od roku 1402 pravidelně kázal (MEZNÍK 2008a). Analýza berních rejstříků a knih z let 1427–1429 umožňuje doplnit a zpřesnit dosavadní mínění, z jakých městských částí se rekrutovaly masy Husových stoupenců ve městě a kde lze hledat kořeny stoupenců reformního programu na Starém Městě pražském. Domy a domky středních a méně zámožných řemeslníků se totiž nacházely také v severozápadní části města při řece a v severovýchodní části města. Domnívám se, že údaje berních rejstříků vztahující se k nájemnímu bydlení a cenovému rozložení domů uvnitř městského areálu lze opatrně retrospektivně vztahovat i na období krátce před počátkem husitských válek v roce 1419. Přestože došlo k poklesu cen staroměstských domů po roce 1419, pokles cen byl patrně rovnoměrný na ploše celého města, a dochované berní katastry tedy uvádějí skutečnou porovnatelnou hodnotu staroměstských domů. Nadto k počeštění městského obyvatelstva došlo již před rokem 1419; nelze předpokládat ani zásadní rozdíly v základních principech fungování nájemního bydlení v předhusitském a husitském období (k národnostnímu vývoji v Praze nejnověji MUSÍLEK 2015a, 246–254, zde i odkaz na další zásadní literaturu k tématu).

Podobně jako v Linhartské čtvrti, také v Mikulášské lze rozpoznat velké množství drobných majitelů domů, mezi něž patřili před nástupem husitství mimo jiné také řezníci, kteří se jako cechovní komunita rozhodli podporovat reformní program, respektive jeho umírněnou podobu (ke staroměstským řezníkům včetně rozkrytí jejich náboženských a ideových postojů ve 14. a 15. století podrobně ČORNEJ 2012). Na rozdíl od Linhartské Mikulášská čtvrť zasahovala na Staroměstské náměstí, a její součástí tedy byly také domy zámožných staroměstských měšťanů a kupců, takže zdánlivě měla „exkluzivnější“ charakter. I přesto se zde skutečně výstavných domů ve čtvrté a páté kategorii v hodnotě nad 101 kop grošů nacházelo velmi málo (pouze 2 % z celkového počtu). Naopak domy v prvních dvou cenových kategoriích s hodnotou do 50 kop grošů dohromady činily podíl 80 %. V Mikulášské čtvrti se totiž nacházely vysloveně chudé a okrajové městské části při Židovském Městě (Podžidí aj.). Přestože severovýchodní kout Starého Města pražského patřil k nejchudším městským částem, ani zde patrně nepřebývali zcela nemajetní obyvatelé. Na počátku 15. století se zde setkáváme s domky jirchářů, zelinářů a zelníků, kopáčů nebo čističů ryh a odpadních stok, kteří byli posměšně nazýváni králové záchodů, *rex cloacarum* (cf. TOMEK 1892, 209). Ještě dnes je v okolí sv. Haštala dochováno zdání původního vzezření špinavých křivolakých uliček, které lemovaly nevýstavné dřevěné nebo hrázděné domy a chatrče často v hodnotě jen několika kop grošů.

Na rozdíl od Jana Viklefa, který nepostrádal podporu v nejvyšších společenských kruzích a nijak nepodceňoval ani působení navenek mimo univerzitní sféru, mohl Jan Hus v Praze navíc využít potenciál, který mu hlavní město nabízelo: měl v Praze k dispozici univerzitu, královský dvůr, významné zemské úřady (zemský sněm apod.), podporovatele a stoupence pocházející z řad pražského měšťanstva a nakonec i široké vrstvy obyvatelstva, jejichž podpora byla pro Husa zásadní (SOUKUP 2015, 121). Věc lze lapidárně vyjádřit slovy: kdyby nebylo Husa, reformní myšlenky by se nikdy masově nerozšířily mezi obyvatele města. Naopak kdyby nebylo prostých obyvatel města, Hus by nikdy nezískal významné postavení v čele reformního programu. Právě v Linhartské a Mikulášské čtvrti převážně bydleli jak před rokem 1419, tak po něm drobní řemeslníci a živnostníci, kteří měli převážně česká jména a příjmy. Oproti Týnské a Havelské čtvrti se zde nacházelo mnohem více majitelů-hospodářů, přestože byli chudými příslušníky jednotlivých staroměstských řemesel a nemohli se rovnat zámožným řemeslnickým mistrům vlastním domy na náměstích a v dalších luxusních městských částech. Avšak zcela bezmocní také nebyli a i oni měli vliv na politicko-správní směřování města. Provedená analýza totiž ukázala, že šlo většinou o osoby, které ve městě vlastnily dům/nemovitost a přijali městské právo. Šlo tedy o plnoprávné měšťany, kteří se účastnili pravidelných setkání městské obce. Tyto skupiny městského obyvatelstva sice byly „chudší“, stále však šlo o plnoprávné měšťany nejlidnatějšího a nejbohatšího města království, které přitom bylo také sídlem vládnoucí dynastie. Již v předhusitské době víme o tom, že na společných jednáních často docházelo k rozepřím a odděleným schůzím českých a německých příslušníků obce, což v době národnostních a mocenských střetů mezi stoupenci reformní a protireformní strany naznačuje vzrůstající vážnost městské obce jako celku (MEZNÍK 1990, 143; cf. TOMEK 1892, 289–292; MUSÍLEK 2019a, 278–280).

Na shromážděních velké obce, kterých se účastnili všichni plnoprávní měšťané, bylo kontrolováno hospodaření městské rady a byly zde řešeny zásadní otázky týkající se budoucího směřování města. Jako jednotlivci byli drobní řemeslníci lehce umlčitelní či manipulovatelní městskou správou; jako celek už však znamenali ve městě politickou sílu, s níž vzhledem k jejich počtu chtě nechtě museli konšelé, zámožní měšťané i řemeslníci počítat. Odtud dle mého soudu směřovala účinná podpora pro Mistra Jana Husa a jeho stoupence ve městě. Hus se opíral nejen o nemajetné vrstvy obyvatelstva nebo o některé stoupence české a reformní strany na radnici, ale podporu nacházel také u velkého množství plnoprávných měšťanů ze střední a nižší střední třídy městského obyvatelstva (cf. SOUKUP 2015, 121).

Zobrazené přehledy by mohly vést k úvaze, že podnájemníci-inquilini v domech bohatých protireformně naladěných měšťanů, kteří se koncentrovali zejména v Týnské a Havelské městské čtvrti, skutečné směřování města mohli v předhusitském období ovlivnit jen stěží. Nic na tom nemění skutečnost, že podle výše odváděné berně byli bohatší než podnájemníci v okolních městských čtvrtích, a proto si mohli dovolit pronajímat domy s vyšší hodnotou a mohli si ve městě dopřát kvalitnější bydlení v luxusních a centrálních městských polohách (budeme-li ovšem obecně předpokládat, že výstavnější/hodnotnější dům rovná se kvalitnější bydlení). Ocitneme-li se v rovině spekulací, tito podnájemníci patrně do značné míry mohli podléhat domovním majitelům-hospodářům a jejich náboženským a politickým postojům a ve městě nepředstavovali – na rozdíl od chudých, ale plnoprávných měšťanů – významnou a kompaktní politickou moc. Účastnili se jistě různých manifestací či davových shromáždění, více možností jim však doba nenabízela, což platí pro předhusitské i husitské období. Jedním dechem však musíme dodat, že dochované prameny v tomto směru neumožňují vyvozování relevantních závěrů. Celou tuto kapitolu je proto nutno vnímat pouze jako diskusní příspěvek k (ne)možnostem kvantifikace berních pramenů a k jejich užití pro sledování proměn mocensko-správního uspořádání města, a to i s vědomím, že se kapitola svým chronologickým vymezením vztahuje k předcházejícímu období přelomu 14. a 15. století. Vzhledem k absenci relevantních pramenů totiž pro dané období doposud nebyl fenomén nájemního bydlení brán v potaz, přestože právě meziměstská migrace a sociální mobilita uvnitř města měly zásadní vliv na společenské a později i věroučné směřování jeho obyvatel.

Případové sondy do sociální struktury obyvatel staroměstských domů

Tři konkrétní příklady vybraných osob – majitele, nájemce-conventora a podnájemníka-inquilina – mají posloužit jako konkrétní vhled do postavení tří zcela odlišných obyvatel středověkého města. Majitele Martina z Cách a podnájemníka Zdenu lze považovat za typické obyvatele města, i když každý stál na opačném konci společenského spektra – Martin z Cách byl jedním z nejbohatších a nejvlivnějších pražských měšťanů již na úrovni přechodu ke šlechtě, kdežto Zdena byla patrně málo zámožná vdova, která se ve svých životních nárocích musela uskrovnovat. Naopak případ majitelky nevěstinců na první pohled do jisté míry z představy o běžném obyvateli města vybočuje. Při bližším pohledu však zjistíme, že nevěstince byly běžnou součástí organismu středověkých měst a jen v pražském souměstí se jich nacházelo několik. Právě nerovný vztah mezi majitelkami nevěstinců a nevěstkami ukazuje jeden ze specifických příkladů vztahu nájemce-conventora a podnájemníka-inquilina.

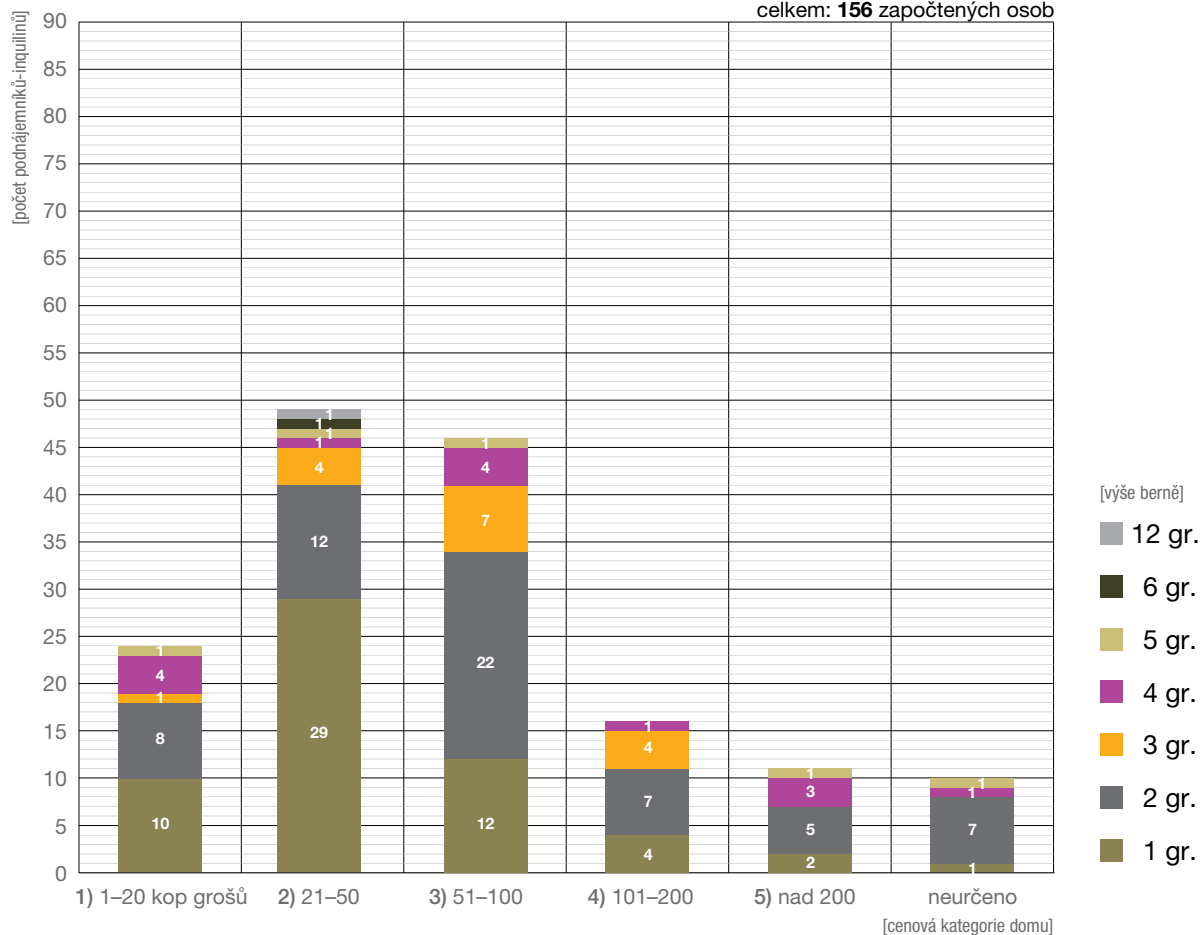
Majitel: Martin z Cách

Martin z Cách (*Martinus de Ach*) patřil na přelomu 14. a 15. století k významným staroměstským měšťanům a k příslušníkům tzv. starého patriciátu (TOMEK 1893, 497; cf. TOMEK 1891, 436). Na příkladu jeho osoby si můžeme demonstrovat známou proměnu horních vrstev staroměstské společnosti v průběhu středověku. Martin z Cách byl majitelem výstavného kupeckého domu čp. 560/I U Císaře (*Ad Cezarem domus*) v Celetné ulici.⁵⁴ Již roku 1418 však vzal odpuštění od města a odešel na své venkovské statky. Dále se s ním setkáváme výhradně jako s nižším

54 Dům musel být mimořádně výstavný, protože ještě po roce 1419, když došlo v souvislosti s vypuknutím husitské revoluce k výraznému poklesu cen pražských domů, byla hodnota domu stanovena na úctyhodných 225 kop grošů (TOMEK 1866, 140; PÁTKOVÁ 1996, 3, 4, 87, 118, 176). V předhusitském období se celková hodnota domu pohybovala kolem 500 kop grošů, což znamená, že šlo o jeden z nejdražších staroměstských domů vůbec (cf. MENDL 1932, 283; MUSÍLEK 2015a, 69–73). Součástí domovní parcely byl také malý postranní dům (*domus posterioris ad Cesarem*), v němž se roku 1429 připomíná další nájemce-conventor kovář Otmar (*Othmarus faber*) a jeden podnájemník (TOMEK 1866, 137; PÁTKOVÁ 1996, 4, 119, 177).

TÝNSKÁ ČTVRŤ

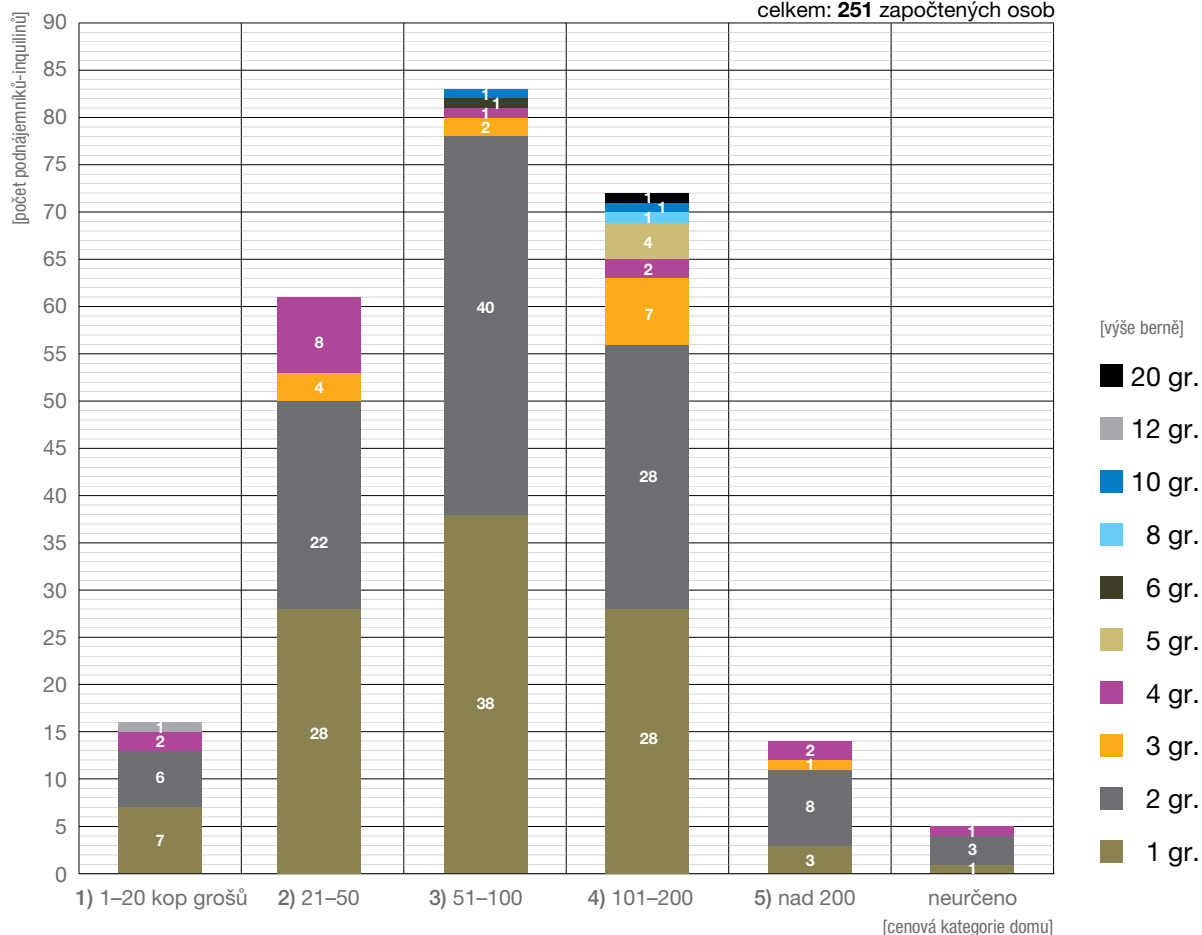
celkem: 156 započtených osob



Obr. 15. Přehled výše odváděné berně u podnájemníků-inquilinů vztahované ke stanoveným cenovým kategoriím domů (sestavil autor, 2019).

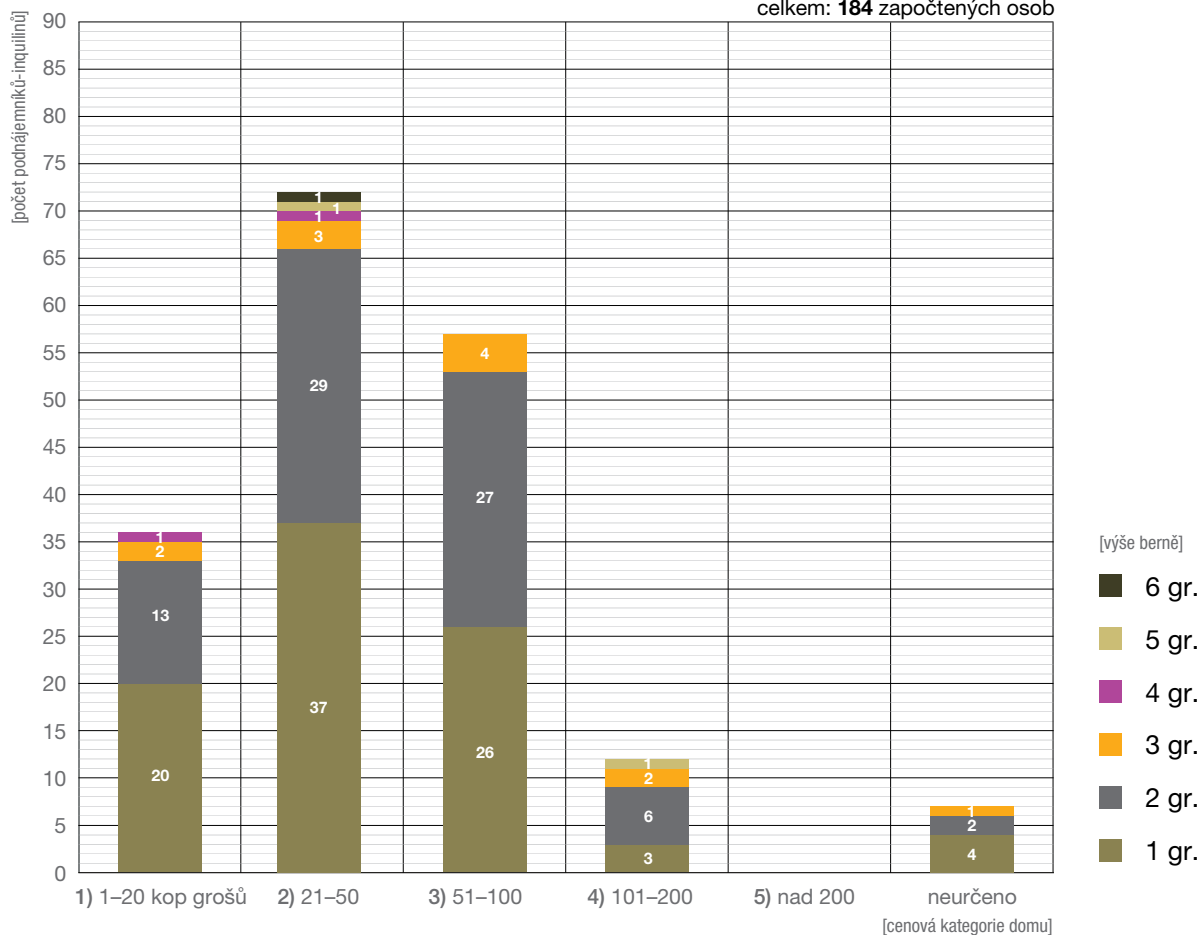
SVATOHAVELSKÁ ČTVRŤ

celkem: 251 započtených osob



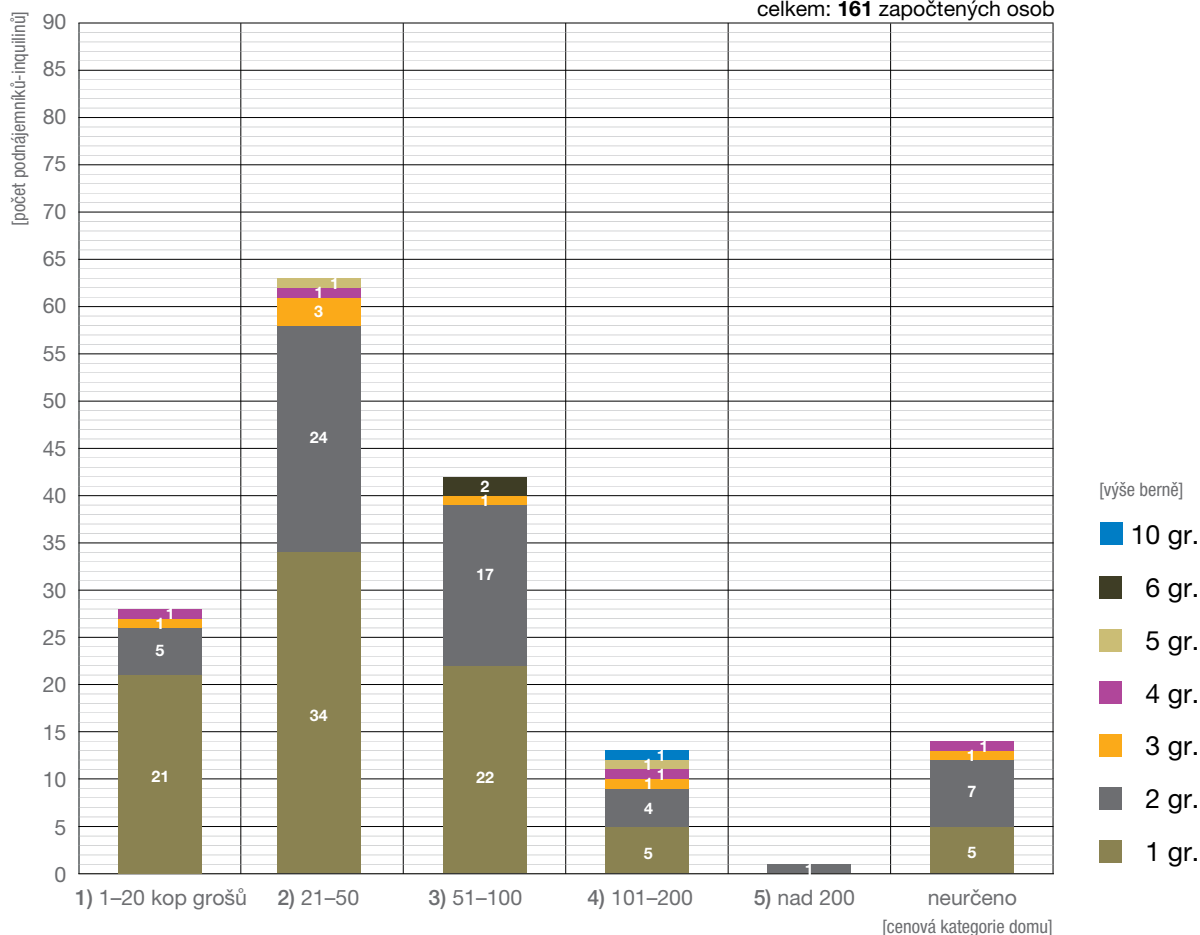
LINHARTSKÁ ČTVRTĚ

celkem: **184** započtených osob



MIKULÁŠSKÁ ČTVRTĚ

celkem: **161** započtených osob



šlechticem Martinem Fanachem z Ostrova.⁵⁵ S městem však nadále udržoval dobré vztahy i během husitských válek, proto mu patrně nebyly jeho nemovitosti ve městě po roce 1419 konfiskovány novou husitskou garniturou.⁵⁶ Martin z Cách je typickým příkladem staroměstského měšťana, který již ve městě nesídlil, ale zdejší nemovitosti pronajímal nájemcům-podnikatelům, kteří volné domy pronajímali dalším zájemcům. To je i případ staroměstského domu U Césara, v němž se roku 1429 v berních knihách uvádí nájemce-conventor Matěj Konstantinův (*Mathias Constantinus*) a celkem pět drobných podnájemníků-inquilinů.⁵⁷ Martin se tedy vlastnictví nemovitostí nevzdal, ale aby nemusel rozlehlý dům nákladně udržovat, postoupil jej k pronájmu. Odpadla mu tím péče o jednu domácnost a navíc mohl počítat s pravidelným přírůstkem finančního podílu ze stanoveného nájmu do své pokladny. Jiní zámožní staroměstští měšťané i nadále sídlili ve městě. Zámožní příslušníci nové porevoluční garnitury mnohdy využívali příležitost a velice levně nakupovali domy konfiskované městskou obcí. Do těchto domů pak nasazovali nájemce-conventory, kteří nepotřebné domovní prostory dále pronajímali podnájemníkům-inquilinům.⁵⁸

Nájemce/nájemník-conventor: Novoměstské prostitutky ve víru nájemního bydlení

V novoměstských knihách dluhů do 10 kop se vyskytují stovky zápisů, ve kterých se pražské nevěstky přiznávají k značným dluhům. Tyto doklady shromáždil a interpretoval již F. GRAUS (1949, 67–68).⁵⁹ Jako věřitelky však vystupují stále tytéž osoby, k nimž náleží několik málo žen. Lze uvažovat, že v případě Anny Habartové, Lidky nebo Alžběty Trchly se jednalo o bývalé prostitutky, které se provozováním nejstaršího řemesla domohly jisté zámožnosti. Zřejmě jim patřily nevěstince v dnešní Krakovské ulici.⁶⁰ Částky, ke kterým se jednotlivé nevěstky nebo budoucí nevěstky těmto „podnikatelkám“ přiznávají, jsou značné a dosahují výše i několika kop. U zápisů se velmi často objevuje dovětek, že jakmile bude dlužnice upomenuta, musí zaplatit ihned celý obnos v hotovosti. Při výši vypůjčených peněz to jednoduše znamenalo, že dlužnice byly věřitelkám vydány na pospas. Například jedna žena, která si u věřitelky vypůjčila více než 6 kop pražských grošů, se zavázala, že neopustí svou „paní“ bez jejího vědomí „pod ztrátou hrdla“. ⁶¹ Sliby „pod nejtěžším trestem“ (*sub alciore poena*) byly v tomto prostředí zcela běžné (GRAUS 1949, 67).

Františku Grausovi se při výzkumu novoměstských soudních knih z 2. poloviny 14. století podařilo doložit, že těchto půjček nebylo málo a že jako dlužnice vystupovalo vždy více nevěstek dohromady. Zmiňovaná Anna Habartová z Krakova půjčila čtrnácti ženám celkem 65 kop 14 grošů a roku 1397 pak třinácti ženám 70 kop.⁶² Lidka z Krakova půjčila roku 1396 osmnácti ženám 51 kop 56 grošů,⁶³ téhož roku půjčila Alžběta Trchla z Krakova devíti ženám 31 kop 22 grošů, následujícího roku Manda z Krakova dvaadvaceti ženám 101 kop a 11 grošů.⁶⁴ Aby nebylo úniku z této pasti, pojišťovaly se „podnikatelky“ tím, že vzájemně vystupují jako ručitelky. Podařilo-li se ženě-dlužnici dostat z rukou jedné věřitelky, upadla do rukou „dobrotitelky“, která se za ni zaručila. Tyto podnikatelky patrně závislým ženám také pronajímaly prostory v nevěstincích, v nichž dívky nejen provozovaly prostituci, ale také bydlely, nebo jim přímo pronajímaly drobné domy – domky (*domibus meretricium*), v nichž nerušeně provozovaly svou živnost (GRAUS 1949, 67–68). Živobytí pražských nevěstek muselo být ve své době neveselé a oprávněně jsou řazeny k lidem

55 MEZNIK 1990, 73, 142, 175, 179, 180; cf. MUSÍLEK 2019a, 301. Patrně šlo o tvrz Ostrov u Záp, která se nachází 3 kilometry jihovýchodně od Brandýsa nad Labem v okrese Praha-východ. K tvrzi cf. HOLEC ET AL. 1988, 148–149; SVOBODA ET AL. 2000, 553–554; SEDLÁČEK 1998, 172–173.

56 Situace však není zcela přehledná. Ještě roku 1438 se potomci Dětricha z Cách (jeho synové Aleš, Frána, Dětrich a náš Martin z Cách, který byl po smrti Mikuláše z Cách nejstarším žijícím potomkem Dětricha z Cách) rozdělili o své dědictví po otci, k němuž patřilo několik domů v pražském souměstí. Přestože některé domy byly během husitské revoluce zabaveny městskou obcí, o ambivalentnosti panující situace svědčí skutečnost, že tuto dohodu nechali pražští konšelé vložit do jedné z městských knih. Zdá se, že alespoň někteří dědici Dětricha z Cách zaujali k novému reformnímu učení mnohem vstřícnější postoj než jejich otec, což se odrazilo také v obojakém přístupu městské reprezentace, která jim ve městě nezabavila všechny domy. Je zřejmé, že Martin z Cách (později nazýván převážně jako Martin Fanach z Ostrova) s husitskými konšely vycházel dobře i po konci husitských válek (TOMEK 1892, 497; TOMEK 1891, 436).

57 „Procopis de Chwal, Manda Weykardi, Gira et Marzik, Iohannes Czarka“ (PÁTKOVÁ 1996, 87, 118; cf. TOMEK 1866, 140).

58 Takto postupoval například Jan Lojzův, potomek jednoho z nejbohatších předrevolučních měšťanů – apatykáře a královského dvořana Ludvíka z Florencie –, ale také mnozí další (cf. PÁTKOVÁ 1996, 62 pro dům čp. 24b/I aj).

59 AMP Sbirka rukopisů 2073, fol. 175v, 176r, 212v aj.

60 K topografii pražských nevěstinců ve středověku souhrnně IWAŃCZAK 1992; MENGEL 2003, 218–244; MENGEL 2004. V dobových pramenech byla tato část města nazývána také jako Krakov. V Krakovské ulici se nacházelo asi 40 domů a jistě se jednalo o městskou periferii, kde se vedle četných zahrad a nevěstinců nacházely také přibytky pražských katů (TOMEK 1892, 247).

61 AMP Sbirka rukopisů 2073, fol. 212v.

62 AMP Sbirka rukopisů 2073, fol. 175v, 176r, 183r–183v.

63 AMP Sbirka rukopisů 2073, fol. 172r–182v.

64 AMP Sbirka rukopisů 2073, fol. 172r, 177r.

na okraji společnosti.⁶⁵ Naopak majitelky nevěstinců zjevně prosperovaly a leckdy jim jejich podnikání umožňovalo uvnitř městské society hospodářský vzestup a zajištění – byť většinou společností opovrhované – živobytí.⁶⁶ Otázkou však zůstává, do jaké míry šlo pouze o pokrytectví středověké společnosti. Již soudobí kazatelé a mravokárci si v souladu se sv. Augustinem uvědomovali roli nevěstek ve společnosti (*Odejmi nevěstky a naplníš všecko cizoložstvím*), čemuž odpovídal také přístup městské správy. Konšelé často nevěstky chránili a na nevěstince nepohlíželi jako na nejhorší zlo, což se v Praze radikálně změnilo až s nástupem reformního proudu a husitství. Výše řečenému nasvědčuje také nadnesené vypravování neznámého autora staročeských satir, který podotýká, že pokud by někdo chtěl splnit starozákonní příkaz o ukamenování cizoložníků, pak by „v některém kraji kamenie / nemohl by tolik shledati, / by chtěl vše ukamenovati“ (HRABÁK 1947, 58; na to upozornil již GRAUS 1949, 66).

Podnájemník-inquilinus: Zdena, podnájemnice na Novém Městě pražském

Příklad novoměstské nájemnice Zdeny vypovídá nejen o složitosti nájemních vztahů, ale především o nízké míře dobových požadavků méně zámožných obyvatel města na intimitu bydlení. Roku 1411 bylo Zdeně přiřčeno doživotní bezplatné obývání zděné komnaty blíže domovního vchodu domu čp. 368/II v Podskalí a zároveň právo na kout v síni, v němž si mohla postavit stůl a směla si zde vařit (MENDL 1917, 359).⁶⁷ Pokud by majitel domu nedodržel stanovené podmínky, měl městské radě vyplatit deset kop grošů pokuty. Z této sumy mělo Zdeně připadnout pět kop, což byla patrně částka odpovídající nájemní ceně pronajaté komnaty.⁶⁸ Zdena tak jistě nepatřila k nejhudším vrstvám městské společnosti, i tak se musela spokojit s jednou jizbou a provizorním sdíleným místem pro přípravu pokrmů.

Závěrem

Pokusíme-li se shrnout výše řečené, je zřejmé, že se na Starém Městě pražském v prvních desetiletích 15. století objevovaly do jisté míry zámožné osoby, které si z různých důvodů nechtěly nebo nemohly obstarat vlastní bydlení. Přestože přijaly plné městské právo, i nadále zůstávaly v nájmu u zámožných majitelů staroměstských domů. Hlavní roli v tomto směru bezpochyby hrály vysoké ceny staroměstských nemovitostí. Obyvatelé, které bychom v jiných městech považovali za střední nebo horní vrstvu městského obyvatelstva, jednoduše neměli v pražských poměrech dostatečný kapitál na koupi vlastního domu. To platilo bez výjimky pro křesťany i pro Židy, kterým uvnitř židovské osady pronajímali domy k bydlení jak křesťané, tak jejich souvěrci (MUSÍLEK 2016b, 156–157).

Součástí nejhudší městské vrstvy nebyly pouze nemajetné osoby, ale také drobní nebo méně majetní řemeslníci. Vedle těchto obyvatel žili lidé bez vlastní domácnosti – tovaryši (i když ne bezvýhradně), žebráci, sluhové, nevěstky a muzikanti. Služebný personál a někdy i tovaryši sice zpravidla byli součástí širší rodiny, nicméně ve městě se bezpochyby nacházel velký počet služebného personálu, který zázemí zámožných měšťanských rodin využít nemohl a jehož příslušníci museli hledat ubytování v nájmu. V jiných českých a moravských královských městech tito lidé přebývali v chatrčích na okraji města nebo na předměstích (GRAUS 1949, 88; cf. HOFFMANN 1998). Během 14. století dynamicky se rozvíjející Staré Město pražské patrně příslušníkům této městské vrstvy příliš možností k ubytování nenabízelo. Zdá se, že tvrdá konkurence a nedostatek volných bytových prostor nutila málo zámožné obyvatele města přebývat buď u měšťanů, kteří je u sebe nechávali přespávat za poplatek, „pro milosrdenství Boží“, nebo se vystěhovat do okrajových částí Nového Města pražského či na předměstí.

Přestože nám konkrétní doklady chybějí, archeology a stavebními historiky zjištěný stavební boom, který na Starém Městě pražském probíhal po téměř celé 14. století, odráží reakci některých podnikavých měšťanů na příliv nových obyvatel do města. Tento proces ještě urychlovaly živelní pohromy, ať již šlo o požáry, nebo zničující povodně, kterým město muselo téměř s každoroční pravidelností čelit. Uvnitř města tak postupně vyrůstaly nové obytné domy, zahušťovala

65 Z dnes již nepřeberného množství literatury k tomuto tématu lze výběrem zmínit tituly PEŠEK 1998, 9–11; ze zahraniční literatury BOSL 1974; GEREMEK 1999; RHEINHEIMER 2000.

66 Cf. majitelku nevěstince (*meretrix*), která si mohla roku 1377 zakoupit dům v Brně, kde zjevně panovaly analogické poměry k pražské novoměstské situaci. Brněnský městský řád z roku 1353 jmenovitě uvádí všechny majitelky nevěstinců (CDM VIII, č. 230, 176–177). Také v Brně vystupují zámožné majitelky nevěstinců, které zastavují nevěstkám malé domky (GRAUS 1949, 68 pozn. 169; cf. MALANÍKOVÁ 2005).

67 AMP Sbirka rukopisů 2072, fol. 291v.

68 AMP Sbirka rukopisů 2072, fol. 291v.

se městská zástavba, původně rozlehlé městské parcely se zmenšovaly nově vysazenými domy, které nebyly určeny k pobytu majitele, oné v úvodu zmiňované *Familiae*, nýbrž vyložené ke komerčnímu nájemnímu účelům. Spolu s tímto trendem se také proměňovala struktura parcely a její zástavba. Ideální příklad této proměny představuje dům čp. 102/I na Starém Městě pražském a zde vysazené poplatné domy Křišťana Helma nebo dům čp. 309/I Na Perštýně (HAVRDA/MUSÍLEK/SEMERÁD 2014). Nájemní podnikání od základu mění charakter a vnitřní uspořádání parcel, a tím dochází i k zániku původní přemyslovské zástavby a architektury. Tento dlouhodobý trend utvářel novou podobu města a výrazným způsobem formoval městský organismus a členění vnitřního prostoru. Už ve středověku šlo v případě nově vysazovaných nájemních domů o velmi výnosný byznys, jemuž muselo – stejně jako dnes – ustupovat to staré a jenž přinášel značný zisk majitelům domů.

Oproti starším studiím se ukazuje, že pražské souměstí se nejen v průběhu 14., nýbrž také v první polovině 15. století hospodářsky a společensky dynamicky vyvíjelo, a tím ovlivňovalo životy svých obyvatel. Rozbor staroměstských berních knih z let 1427 a 1429 ukázal, že pronájemy prostorů k bydlení nepřerušila ani husitská revoluce (1419–1434). Naopak. Rovněž v husitském městě, v němž docházelo k velkým majetkovým přesunům, bylo nájemní bydlení vyhledáváno jak nájemci-conventory, tak podnájemníky-inquilliny. Ani husitská revoluce tak nedokázala rozrušit základní ekonomické principy fungování městské společnosti.

Středověký člověk měl podobné pocity a potřeby, jako máme dnes i my. Životní strategie konkrétních jedinců byly různé. Také do Prahy přicházelo v průběhu 14. a 15. století velké množství nových přistěhovalců, kteří zde hledali lepší podmínky k životu, případně se již ve městě usazení obyvatelé ze stejných důvodů stěhovali v rámci městských čtvrtí. Pokud budeme schopni tuto lidskou individualitu akceptovat, pak dokážeme lépe porozumět nejen sociálnímu světu bohatých, ale i ostatních méně zámožných obyvatel města, kteří měli díky svému velkému počtu na vývoj středověké městské komunity když už ne větší, tak přinejmenším stejný vliv jako bohatí měšťané.

PRAMENY

- AMP Sbíрка rukopisů 20 — Archiv hlavního města Prahy, Sbíрка rukopisů, Berní knihy Starého Města pražského (1427–1434), sign. 20.
- AMP Sbíрка rukopisů 323a — Archiv hlavního města Prahy, Sbíрка rukopisů, Chaos rerum memorabilium magistri Jacobi Wezelini, civis et cancellarii antique urbis pragensis (Soubor pamětních zápisů I., 15.–17. století), sign. 323a, deperditum.
- AMP Sbíрка rukopisů 992 — Archiv hlavního města Prahy, Sbíрка rukopisů, Kniha pamětní (1417–1480), sign. 992.
- AMP Sbíрка rukopisů 2072 — Archiv hlavního města Prahy, Sbíрка rukopisů, Manuál radní větší (1387–1399), sign. 2072.
- AMP Sbíрка rukopisů 2073 — Archiv hlavního města Prahy, Sbíрка rukopisů, Kniha soudní dlužních zápisů pod 10 kop (1388–1399), sign. 2073.
- AMP Sbíрка rukopisů 2100 — Archiv hlavního města Prahy, Sbíрка rukopisů, Manuál radní větší (1399–1412), sign. 2100.

EDICE PRAMENŮ

- CDM VIII — Vincenc BRANDL (ed.): Codex diplomaticus et epistolaris Moraviae VIII (1350–1355). Brunn 1874.
- ČECHURA/HOJDA/NOVOZÁMSKÁ 1997 — Jaroslav ČECHURA / Zdeněk HOJDA / Martina NOVOZÁMSKÁ (eds): Nájemníci na Starém Městě pražském roku 1608. (= Documenta Pragensia Monographia, sv. 3), Praha 1997.
- HRABÁK 1947 — Josef HRABÁK (ed.): Staročeské satiry. (= Památky staré české literatury, sv. 3), Praha 1947.
- PATERA/TADRA 1878 — Adolf PATERA / Ferdinand TADRA (eds): Das Buch der Prager Malerzeche 1348–1527. Prag 1878.
- PÁTKOVÁ 1996 — Hana PÁTKOVÁ (ed.): Berní knihy Starého Města pražského (1427–1434) – Die Steuerbücher der Prager Altstadt (1427–1434) – Libri collectarum Antiquae Civitatis Pragensis (1427–1434). (= Documenta Pragensia Monografia, sv. 2), Praha 1996.
- TOMEK 1866 — Václav Vladivoj TOMEK (ed.): Základy starého místopisu Pražského I : Staré město Pražské. Praha 1866.

LITERATURA

- BEER 1915 — Karl BEER: Über Lösungsbücher und Lösungswesen böhmischer Städte im Mittelalter. Mitteilungen des Instituts für Österreichische Geschichtsforschung 36, 1915/1, 31–95.
- BEER 1919 — Karl BEER: Zur älteren Bevölkerungsstatistik Prags und einiger anderer Städte Böhmens. Mitteilungen des Vereins für Geschichte der Deutschen in Böhmen 58, 1919/1–2, 74–87.
- BERÁNEK/MACEK 2015 — Jan BERÁNEK / Petr MACEK (eds): Metodika stavebněhistorického průzkumu. (= Odborné a metodické publikace Národního památkového ústavu, sv. 70), Praha 2015.
- BOSL 1974 — Karl BOSL: Das Problem der Armut in der hochmittelalterlichen Gesellschaft. (= Sitzungsberichte, Österreichische Akademie der Wissenschaften, Philosophisch-historische Klasse, Bd. 295, Abh. 5), Wien 1974.
- CYMBALAK/RYKL/SEMERÁD 2011 — Tomasz CYMBALAK / Michael RYKL / Matouš SEMERÁD: Nejstarší pozůstatky měšťanské gotické zástavby na Novém Městě v Praze : Aktuální pohled na základě výsledků posledních archeologických výzkumů – Earliest evidence of civic gothic houses in the New Town of Prague : Current view based on the results of recent archaeological excavations. Staletá Praha 27, 2011/2, 14–44.
- CZAJA 2011 — Roman CZAJA: Społeczna mobilność jako paradygmat badań nad patrycjatem i grupami kierowniczymi w średniowieczu. In: Elita władzy miasta Krakowa i jej związki z miastami Europy w średniowieczu epoki nowożytniej (do połowy XVII wieku). Z. Noga (ed.), Kraków 2011, 9–21.
- ČÁREK 1947 — Jiří ČÁREK: Románská Praha. Praha 1947.
- ČÁREK 1971 — Jiří ČÁREK: Plán rozložení domů podle hodnoty v předhusitské Praze – Plan der Verteilung der Häuser ihrem Werte nach im vorhussitischen Prag. Pražský sborník historický 6, 1971, 101–105.
- ČÁREK 1972 — Jiří ČÁREK: K vývoji cen staroměstských domů v letech 1400–1850 – Entwicklung der Preise der Altstadt Häuser in den Jahren 1400–1850. Pražský sborník historický 7, 1972, 39–49.
- ČECHURA 1987 — Jaroslav ČECHURA: Poplatníci v berní knize Českých Budějovic z let 1396–1416. Jihočeský sborník historický 56, 1987, 57–70.
- ČECHURA 1988 — Jaroslav ČECHURA: Obyvatelé – zapomenutá vrstva moravských královských měst ve středověku (14.–16. století). Časopis Moravského muzea 73, 1988, 97–116.
- ČECHURA/HOJDA/NOVOZÁMSKÁ 1997 — viz Edice pramenů
- ČORNEJ 2000 — Petr ČORNEJ: Velké dějiny zemí Koruny české V : 1402–1437. Praha–Litomyšl 2000.
- ČORNEJ 2011 — Petr ČORNEJ: Šest statečných? : Doplněk ke vztahům husitské Prahy a husitského Tábora. In: P. Čornej, Světla a stíny husitství : Události – osobnosti – texty – tradice : Výbor z úvah a studií. Praha 2011, 77–100.
- ČORNEJ 2012 — Petr ČORNEJ: Kočička, Kurvička, Kokot a Múdrá Hlavička aneb Staroměstští řezníci v husitské revoluci – Kočička, Kurvička, Kokot und Múdrá Hlavička oder: Die Altstadt Fleischer in der Hussitischen Revolution. Pražský sborník historický 40, 2012, 7–129.
- ČORNEJ 2014 — Petr ČORNEJ: Praha – hlava království. In: Husitské století. P. Cermanová / R. Novotný / P. Soukup (eds), Praha 2014, 108–130.
- DENECKE 1980a — Dietrich DENECKE: Die historische Dimension der Sozialtopographie am Beispiel südniedersächsischer Städte. Berichte zur deutschen Landeskunde 54, 1980, 211–252.
- DENECKE 1980b — Dietrich DENECKE: Sozialtopographie und sozialräumliche Gliederung der spätmittelalterlichen Stadt : Problemstellungen, Methoden und Betrachtungsweisen der historischen Wirtschafts- und Sozialtopographie. In: Über Bürger, Stadt und städtische Literatur im Spätmittelalter. J. Fleckenstein / K. Stackmann (eds), Göttingen 1980, 161–202.
- DENECKE 2005 — Dietrich DENECKE: Soziale Strukturen im städtischen Raum : Entwicklung und Stand der sozial-topographischen Stadtgeschichtsforschung. In: Die Sozialstruktur und Sozialtopographie vorindustrieller Städte. (= Hallische Beiträge zur Geschichte des Mittelalters und der Frühen Neuzeit, Bd. 1), M. Meinhardt / A. Ranft (eds), Berlin 2005, 123–137.
- DRAGOUN/ŠKABRADA/TRYML 2002 — Zdeněk DRAGOUN / Jiří ŠKABRADA / Michal TRYML: Románské domy v Praze – Romanesque houses in Prague. Praha 2002.
- DÜLMEN 1999 — Richard van DÜLMEN: Kultura a každodenní život v raném novověku (16.–18. století) I. : Dům a jeho lidé. Praha 1999.
- DVOŘÁČKOVÁ-MALÁ ET AL. 2019 — Dana DVOŘÁČKOVÁ-MALÁ / Martin HOLÝ / Tomáš STERNECK / Jan ZELENKA ET AL.: Děti a dětství : Od středověku na práh osvícenství. Praha 2019.
- ELEKTRONICKÝ SLOVNÍK STARÉ ČEŠTINY — Elektronický slovník staré češtiny, oddělení vývoje jazyka Ústavu pro jazyk český AV ČR, v. v. i., Praha 2006. Dostupné na <<http://vokabular.ujc.cas.cz>> [verze dat 1.1.8, vid. 2019-12-19].
- FORUM URBES MEDII AEVI 3 — Vrcholně středověká zděná městská architektura ve střední Evropě : Sborník příspěvků z konference FUMA konané 14.–16. 4. 2004 v Jihlavě. J. Doležel (ed.), Brno 2006.
- FORUM URBES MEDII AEVI 4 — Parcelace a uliční síť ve vrcholně středověkých městech střední Evropy : Sborník příspěvků z konference FUMA konané 20.–22. 4. 2005 v Brně. Z. Měřinský (ed.), Brno 2007.
- GEREMEK 1999 — Bronisław GEREMEK: Slitování a šibenice : Dějiny chudoby a milosrdenství. Praha 1999.
- GRAUS 1949 — František GRAUS: Chudina městská v době předhusitské – Les „pauvres“ des villes à l'époque préhussite. Praha 1949.

- HAUSEROVÁ 1988/1989 — Milena HAUSEROVÁ: Vývoj středověkého městského obytného domu ve středních Čechách. Nepublikovaná kandidátská disertační práce (text + katalog), Praha 1988–1989. Uloženo: Ústav dějin umění AV ČR.
- HAUSEROVÁ 2012 — Milena HAUSEROVÁ: Příspěvek k poznání domovní zástavby Havelského Města – A Contribution on the Knowledge of the Residential Built-up Area of Gallus Town. In: Martin Musílek et al., Havelské Město pražské ve středověku : Historie – archeologie – stavební historie. Praha 2012, 274–296.
- HAVERKAMP 1984 — Alfred HAVERKAMP (ed.): Haus und Familie in der spätmittelalterlichen Stadt. Köln–Wien 1984.
- HAVRDA/MUSÍLEK/SEMERÁD 2014 — Jan HAVRDA / Martin MUSÍLEK / Matouš SEMERÁD: K proměně předlokačního osídlení Prahy v raně gotické město na příkladu románského domu v objektu čp. 309 v Bartolomějské ulici – Zur Verwandlung der Vorlokationsbesiedlung in die frühgotische Stadt am Beispiel des romanischen Hauses im Objekt Nr. Konstr. 309 in Bartolomejská G. Staletá Praha 30, 2014/2, 65–85.
- HLAVÁČEK 1992 — Ivan HLAVÁČEK: Z každodennosti Karla IV. a jeho dvora : Ubytovací možnosti v Praze v polovině 14. století – Zur Alltäglichkeit Karls IV. und seines Hofes : Die Unterkunftsmöglichkeiten in Prag um Mitte des 14. Jhs. Český časopis historický 90, 1992/1, 33–42.
- HOFFMANN 1961 — František HOFFMANN: Jihlava v husitské revoluci. Havlíčkův Brod 1961.
- HOFFMANN 1998 — František HOFFMANN: Bydlení chudých vrstev ve středověkých městech – Wohnverhältnisse der armen Bürger und der städtischen Unterschichten in der Prager Altstadt, in Budweis, Brünn, Iglau und Znaim im Mittelalter. In: Ponižení a odstrčení : města versus katastrofy. (= Documenta Pragensia, sv. 16), V Ledvinka / J. Pešek (eds), Praha 1998, 17–25.
- HOFFMANN 2009 — František HOFFMANN: Středověké město v Čechách a na Moravě. Praha 2009.
- HOLEC ET AL. 1988 — František HOLEC ET AL.: Hrad, zámky a tvrze v Čechách, na Moravě a ve Slezsku 7 : Praha a okolí. Praha 1988.
- HRABÁK 1947 — viz Edice pramenů
- HRDINA 2013 — Jan HRDINA: Kaple Božího Těla na Novém Městě pražském v době předhusitské – dvě drobné sondy – The Chapel of Corpus Christi in Prague's New Town in the Pre-Hussite Period – Two Small Studies. Staletá Praha 29, 2013/2, 21–38.
- HRDINA 2017 — Jan HRDINA: Relikvie, odpustky, poutní odznaky : Čtyři kapitoly z náboženského života lucemburské Prahy – Reliquien – Ablässe – Pilgerzeichen : Vier Untersuchungen zum religiösen Leben im luxemburgischen Prag. Praha 2017.
- IGEL 2010 — Karsten IGEL: Zwischen Bürgerhaus und Frauenhaus : Stadtgestalt, Grundbesitz und Sozialstruktur im spätmittelalterlichen Greifswald. (= Städteforschung, Reihe A, Darstellungen, Bd. 71), Köln–Weimar–Wien 2010.
- ISENMANN 2012 — Eberhard ISENMANN: Die deutsche Stadt im Mittelalter 1150–1550 : Stadtgestalt, Recht, Verfassung, Stadtrecht, Kirche, Gesellschaft, Wirtschaft. Köln 2012. DOI: <<https://doi.org/10.1515/hzh-2014-0050>>.
- IWAŃCZAK 1992 — Wojciech IWAŃCZAK: Prostytucja w późnośredniowiecznej Pradze. In: Biedni i bogaci : Studia z dziejów społeczeństwa i kultury ofiarowane Bronisławowi Geremekowi w sześćdziesiąt rocznicę urodzin. M. Aymard (ed.), Warszawa 1992, 95–104.
- KEJŘ 2009 — Jiří KEJŘ: Konfiskace majetku katolických měšťanů v husitských městech – Seizure of the property owned by Catholic burghers in Hussite towns. Husitský Tábor 16, 2009, 9–58.
- KOCH 1997 — Bruno KOCH: Integration von Neubürgern in die Städte des späten Mittelalters. In: Migration und Integration. Aufnahme und Eingliederung im historischen Wandel. (= Stuttgarter Beiträge zur historischen Migrationsforschung, Bd. 3), M. Beer / M. Kintzinger / M. Krauss (eds), Stuttgart 1997, 75–86.
- KOCH 2002 — Bruno KOCH: Neubürger in Zürich : Migration und Integration im Spätmittelalter. (= Forschungen zur mittelalterlichen Geschichte, Bd. 40), Weimar 2002.
- KRATOCHVÍL 1930 — Miloš Václav KRATOCHVÍL: Šestipanské úřady v Starém a Novém městě pražském do roku 1547 a jejich knihy. (= Sborník příspěvků k dějinám hlavního města Prahy, sv. 6), Praha 1930, 149–264.
- LEDVINKA/PEŠEK 2000 — Václav LEDVINKA / Jiří PEŠEK: Praha. Praha 2000.
- LIBAL/MUK 1996 — Dobroslav LIBAL / Jan MUK: Staré Město pražské : Architektonický a urbanistický vývoj. Praha 1996.
- MACEK 1951 — Josef MACEK: Hospodářský účet z 15. století. In: Prameny a studie k českým dějinám 1. F. Graus / J. Macek (eds), Praha 1951, 49–60.
- MACEK 2002 — Josef MACEK: Jagellonský věk v českých zemích : (1471–1526) 3–4. Praha 2002.
- MALANÍKOVÁ 2005 — Michaela MALANÍKOVÁ: Brněnské ženy 1343–1477 ve světle berních pramenů – Brünnener Frauen 1343–1477 im Lichte der Steuerquellen. Brno v minulosti a dnes 18, 2005, 21–41.
- MAREK 1965 — Jaroslav MAREK 1965: Společenská struktura moravských královských měst v 15. a 16. století – Die Sozialstruktur der mährischen königlichen Städte im 15. und 16. Jahrhundert. Praha 1965.
- MASCHKE 1980 — Erich MASCHKE: Städte und Menschen : Beiträge zur Geschichte der Stadt, der Wirtschaft und Gesellschaft 1959–1977. Wiesbaden 1980.
- MENCL 1953 — Václav MENCL: Měšťanský dům českého středověku. Zprávy památkové péče 13, 1953/6, 161–192.
- MENDL 1916 — Bedřich MENCL: Příspěvek k dějinám českého vinařství v době husitské. Agrární archiv 3, 1916, 85–96.

- MENDL 1917 — Bedřich MENDL: Hospodářské a sociální poměry v městech Pražských v letech 1378 až 1434. Kapitola pátá : Vývoj blahobytu; domy jakožto prameny poznání hospodářského stavu. Český časopis historický 23, 1917/1–2, 353–363.
- MENDL 1926 — Bedřich MENDL: Sociální krise a zápasy ve městech čtrnáctého věku. Zvláštní otisk z Českého Časopisu historického 30 a násl., Praha 1926.
- MENDL 1932 — Bedřich MENDL: Z hospodářských dějin středověké Prahy. Sborník příspěvků k dějinám hlavního města Prahy 5, 1932/2, 161–390.
- MENGEL 2003 — David Charles MENGEL: Bones, Stones, and Brothels : Religion and Topography in Prague under Emperor Charles IV. (1346–1378). Nepublikovaná disertační práce, South Bend (USA) 2003. Uloženo: University of Notre Dame du Lac, Medieval Institute. Dostupné na <<https://curate.nd.edu/show/cv43nv95885>> [vid 2020-10-30].
- MENGEL 2004 — David Charles MENGEL: From Venice to Jerusalem and Beyond: Milič of Kroměříž and the Topography of Prostitution in Fourteenth-Century Prague. Speculum 79, 2004/2, 407–442. DOI: <<https://doi.org/10.1017/S0038713400087959>>.
- MEZNÍK 1965 — Jaroslav MEZNÍK: K otázce struktury českých měst v době předhusitské – Zur Frage der Struktur der Böhmischen Städte in der vorhussitischen Zeit. Sborník prací Filosofické fakulty brněnské university : řada historická (C) 14, 1965/12, 73–91.
- MEZNÍK 1990 — Jaroslav MEZNÍK: Praha před husitskou revolucí – Prag vor der Hussitenrevolution. Praha 1990.
- MEZNÍK 2008a — Jaroslav MEZNÍK: Národnostní složení předhusitské Prahy – Die nationale Zusammensetzung Prags in der vorhussitischen Zeit. In: Tvář stárnoucího středověku : Výbor článků a studií : Jaroslav Mezník. T. Borovský / M. Wihoda / D. Kalhous / D. Malaták (eds), Brno 2008, 244–276.
- MEZNÍK 2008b — Jaroslav MEZNÍK: Noví olomoučtí měšťané v 15. století. In: Tvář stárnoucího středověku : Výbor článků a studií : Jaroslav Mezník. T. Borovský / M. Wihoda / D. Kalhous / D. Malaták (eds), Brno 2008, 119–150.
- MORAW 2002 — Peter MORAW: Über den Hof Kaiser Karls IV. In: Deutscher Königshof, Hoftag und Reichstag im späteren Mittelalter. (= Vorträge und Forschungen, Bd. 48), P. Moraw (ed.), Stuttgart 2002, 77–103.
- MUSÍLEK 2010 — Martin MUSÍLEK: Hostince, krčmy a šenky na Starém Městě pražském ve středověku – Accommodation facilities in the Old Town (Prague) in the Middle Ages. In: Středověké mesto ako miesto stretnutí a komunikácie. J. Lukačka / M. Štefánik (eds), Bratislava 2010, 57–77.
- MUSÍLEK 2013 — Martin MUSÍLEK: Městská společnost a prostor : Problémy a možnosti využití sociální topografie při výzkumu středověkých měst – Städtische Gesellschaft und Raum : Probleme und Nutzungsmöglichkeiten der Sozialtopographie bei der Erforschung mittelalterlicher Städte. In: Města ve středověku a raném novověku jako badatelské téma posledních dvou desetiletí. (= Documenta Pragensia, sv. 32/2), O. Fejtová et al. (eds), Praha 2013, 23–41.
- MUSÍLEK 2014 — Martin MUSÍLEK: Formy komunikace doby husitské : Listy pražských obcí proti odběhlým měšťanům aneb vysoká hra o velké majetky. In: Komunikace ve středověkých městech. M. Čapský (ed.) et al., Opava 2014, 151–162.
- MUSÍLEK 2015a — Martin MUSÍLEK: Patroni, klienti, příbuzní : Sociální svět Starého Města pražského ve 14. století – Patrons, Clients, and Relatives : The social World of Old Town Prague in the 14th Century. Praha 2015.
- MUSÍLEK 2015b — Martin MUSÍLEK: Svědectví písemných pramenů o stavebních úpravách domů na Starém Městě pražském ve středověku – Das Zeugnis der Schriftquellen von den Umgestaltungen der Häuser in der Altstadt Prags im Mittelalter. In: Otisk života v historických stavbách. (= Svorník, sv. 13), M. Rykl (ed.), Praha 2015, 202–209.
- MUSÍLEK 2015c — Martin MUSÍLEK: Šlechtické domy, dvory a paláce v předhusitské době – Aristocratic Houses, Courts and Palaces in the pre-Hussite Prague. In: V za(u)jetí malostranských stratigrafií : Sborník k životnímu jubileu Jarmily Čihákové. J. Podliska et al. (eds), Praha 2015, 212–231.
- MUSÍLEK 2016a — Martin MUSÍLEK: Šimon od Bílého lva : Den pražského měšťana v době vymknuté z kloubů – Šimon vom Weissen Löwen : Ein Tag eines Prager Bürgers in der Zeit aus den Fugen. Staletá Praha 32, 2016/2, 2–27.
- MUSÍLEK 2016b — Martin MUSÍLEK: Zlomek knihy vydání, v níž jsou jména Židů : „Nově objevený“ rukopisný zlomek kupeckého rejstříku a jeho výpověď pro pražský obchod ve středověku – Das Fragment eines Ausgabenbuches, in dem sich die Namen von Juden befinden : Das „neue entdeckte“ Handschriftenfragment eines Kaufmannsregisters und sein Aussagewert für den Prager Handel im Mittelalter. Pražský sborník historický 44, 2016, 141–166.
- MUSÍLEK 2019a — Martin MUSÍLEK: Hus a pražští konšelé v předvečer revoluce : Staroměstské soudní knihy pro dluhy a možnosti jejich výpovědi pro dějiny města – Hus and the Prague councillors on the eve of the revolution : Old Town Judicial Books for Debts and the possibilities of their testimony for the history of the town. Český časopis historický 117, 2019/2, 275–317.
- MUSÍLEK 2019b — Martin MUSÍLEK: Migration in der Prager Altstadt im 14. Jahrhundert : Neubürgerliste (1324–1393) und Gerichtsbuch (1351–1367) als Quellen für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung der Stadt. Mitteilungen des Instituts für Österreichische Geschichtsforschung 127, 2019/1, 173–188.
- NODL 1997 — Martin NODL: Raně novověké městské migrace : Perspektivy, tendence a metodické podněty německého bádání 70. až 90. let – Die Migrationen in den frühneuzeitlichen Städten : Perspektiven, Tendenzen und Methodenansätze in der deutschen Forschung der 70. bis 90. Jahre. Folia historica Bohemica 18, 1997, 289–304.

- NODL 2004 — Martin NODL: Elity v českých a moravských pozdně středověkých městech jako badatelský a interpretační problém – Eliten in böhmischen und mährischen Städten des Spätmittelalters als Forschungs- und Interpretationsproblem. In: Pražské městské elity středověku a raného novověku – jejich proměny, zázemí a kulturní profil. (= Documenta Pragensia, sv. 22). O. Fejtová / V. Ledvinka / J. Pešek (eds), Praha 2004, 23–49.
- NODL 2006 — Martin NODL: Sociální aspekty pozdně středověkého městského přistěhovalectví. In: Sociální svět středověkého města. (= Colloquia mediaevalia Pragensia, sv. 5), M. Nodl (ed.), Praha 2006, 3–96.
- NODL 2012 — Martin NODL: Vítězové a poražení v pohusitské Kutné Hoře. In: Zwycięzcy i przegrani w dziejach średniowiecznych i wczesnonowoczesnych Czech i Polski. W. Iwańczak / D. Karczewski (eds), Kraków 2012, 179–193.
- NODL 2018 — Martin NODL: Na hradech a v podhradí: Vnímání dětství ve středověku a jeho proměny. In: Sedm věží: Karel IV. pohledem akademiků: (1316–2016). M. Musílek (ed.), Praha 2018, 107–118.
- NODL 2019 — Martin NODL: Chudí a bohatí: Možnosti a meze studia spodních sociálních vrstev v pozdně středověkých městech – Poor and Rich: The possibilities and limits of the study of the lower social classes in late medieval cities. In: Středověké město: Politické proměny a sociální inovace. (= Colloquia mediaevalia Pragensia, sv. 20), M. Nodl (ed.), Praha 2019, 189–206.
- NOVÝ 1991 — Rostislav NOVÝ: Šlechtická rezidence v předhusitské Praze – Die Adelsresidenzen in dem vorhussitischen Prag. In: Šlechta a církev v Praze od doby předhusitské do roku 1848. (= Documenta Pragensia, sv. 9/1). V. Ledvinka / J. Pešek (eds), Praha 1991, 7–26.
- PATERA/TADRA 1878 — viz Edice pramenů
- PÁTKOVÁ 1996 — viz Edice pramenů
- PÁTKOVÁ 1996b — Hana PÁTKOVÁ: Ženy ve středověkých berních rejstřících – Die Frauen im Steuerregister der Prager Altstadt. In: Žena v dějinách Prahy. (= Documenta Pragensia, sv. 13). J. Pešek / V. Ledvinka (eds), Praha 1996, 47–56.
- PATZE 1978 — Hans PATZE: Die Hofgesellschaft Kaiser Karls IV. und König Wenzels in Prag. Blätter für deutsche Landesgeschichte 114, 1978, 733–773.
- PEŠEK 1998 — Jiří PEŠEK: Ponížení a odstrčení: Úvodní slovo na konferenci Archivu hl. města Prahy o problémech městské chudiny a uzavřených substruktur uvnitř městské makrospolečnosti. In: Ponížení a odstrčení: města versus katastrofy. (= Documenta Pragensia, sv. 16), V. Ledvinka / J. Pešek (eds), Praha 1998, 9–11.
- PETERKA 1909 — Oto Wilhelm PETERKA: Das Gewerberecht Böhmens in XIV. Jahrhunderte. Wien–Leipzig 1909.
- PO-CHIA HSIA 2015 — Ronnie PO-CHIA HSIA: Trident 1475: Rituální vražda před soudem. Praha 2015.
- RHEINHEIMER 2000 — Martin RHEINHEIMER: Arme, Bettler und Vaganten: Überleben in der Not 1450–1850. Frankfurt am Main 2000.
- RYKL 2012 — Michael RYKL: Výpověď stavební historie domu čp. 509 pro poznání dějin Havelského Města – The testimony of the Building History of House No. 509 for the Knowledge of the History of Gallus Town. In: Martin Musílek et al., Havelské Město pražské ve středověku: Historie – archeologie – stavební historie. Praha 2012, 298–322.
- RYKL/BARTOŠ 2018 — Michael RYKL / Ladislav BARTOŠ: Příliš mnoho portálů a schodišť aneb Komunikační peripetie v domě čp. 506 a 507/I na Havelském trhu – Zu viele Portale und Treppen: Die Kommunikations-peripetien im Hause Nr. 506, 507/I in der Havelská Gasse. Staletá Praha 34, 2018/2, 2–49.
- RYKL/BERÁNEK 2006 — Michael RYKL / Jan BERÁNEK: Výstavný středověký dům čp. 234/I v Praze na Starém Městě – Prächtigt erbautes mittelalterliches Haus Katastr.-Nr. 234/I in Prag-Altstadt. Průzkumy památek 13, 2006/1, 3–34.
- SEDLÁČEK 1998 — August SEDLÁČEK: Hrady, zámky a tvrze Království českého 15: Kouřimsko, Vltavsko a jihozápadní Boleslavsko. Praha 1998² – reprint.
- SCHTEFEL 1988 — Michael SCHTEFEL: Gänge, Buden und Wohnkeller in Lübeck: Bau- und sozialgeschichtliche Untersuchungen zu den Wohnungen der ärmeren Bürger und Einwohner einer Großstadt des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit. Neumünster 1988.
- SCHOCH 1997 — Willi SCHOCH: Die Bevölkerung der Stadt St. Gallen im Jahre 1411: Eine sozialgeschichtliche und sozialtopographische Untersuchung. St. Gallen 1997.
- SCHRANIL 1916 — Rudolf SCHRANIL: Die sogenannten Sobieslaw'schen Rechte: Ein Prager Stadtrechtsbuch aus dem 15. Jahrhundert. (= Prager Staatswissenschaftliche Untersuchungen, H. 4), München 1916.
- SCHULER 1979 — Peter-Johannes SCHULER: Die Bevölkerungsstruktur der Stadt Freiburg im Breisgau im Spätmittelalter: Möglichkeiten und Grenzen einer quantitativen Quellenanalyse. In: Voraussetzungen und Methoden geschichtlicher Stadtforschung. (= Stadtforschung, Reihe A: Darstellungen, Bd. 7), W. Ehbrecht (ed.), Köln–Wien 1979, 139–176.
- SCHWINGES 2002 — Rainer Christoph SCHWINGES: Neubürger und Bürgerbücher im Reich des späten Mittelalters: Eine Einführung über Quellen. In: Neubürger im späten Mittelalter. Migration und Austausch in der Städtelandschaft des Alten Reiches (1250–1550). (= Zeitschrift für historische Forschung, Bd. 30), R. Ch. Schwinges (ed.), Berlin 2002, 17–50.
- SLOVNÍK STŘEDOVĚKÉ LATINY 7 — Slovník středověké latiny v českých zemích, sv. 7. D. Martínková (ed.), Praha 1985.
- SLOVNÍK STŘEDOVĚKÉ LATINY 17 — Slovník středověké latiny v českých zemích, sv. 17. Z. Silagiová (ed.), Praha 1999.

- SOUKUP 2015 — Pavel SOUKUP: Jan Hus : Život a smrt kazatele – Jan Hus : Leben und Tod des Predigers. Praha 2015.
- SULITKOVÁ 1997 — Ludmila SULITKOVÁ: Hana Pátková (ed.), Berní knihy Starého Města pražského (1427–1434) [recenze]. Sborník archivních prací 47, 1997/2, 448–463.
- SVOBODA ET AL. 2000 — Ladislav SVOBODA ET AL.: Encyklopedie českých tvrzí 2 : K–R. Praha 2000.
- TOMEK 1866 — viz Edice pramenů
- TOMEK 1879 — Václav Vladivoj TOMEK: Dějepis města Prahy 4. Praha 1879.
- TOMEK 1891 — Václav Vladivoj TOMEK: Dějepis města Prahy 8. Praha 1891.
- TOMEK 1892 — Václav Vladivoj TOMEK: Dějepis města Prahy 2. Praha 1892².
- TOMEK 1893 — Václav Vladivoj TOMEK: Dějepis města Prahy 3. Praha 1893².
- VLČEK 1996 — Pavel VLČEK ET AL.: Umělecké památky Prahy : Staré Město, Josefov. Praha 1996.
- VLK ET AL. 1997 — Jan VLK / Pavel BĚLINA / Petr ČORNEJ / Jan Pavel KUČERA / Jiří MIKULEC / Pavla STÁTNÍKOVÁ: Dějiny Prahy I : Od nejstarších dob do sloučení pražských měst (1784). Praha–Litomyšl 1997.
- VOJTIŠEK 1927 — Václav VOJTIŠEK: O vývoji samosprávy pražských měst. Praha 1927.
- ZELENKA 2016 — Jan ZELENKA: Dítě a dětství v koroneroých svitcích : Příspěvek ke každodennímu životu středověkých dětí ve městě a na venkově – Children and Childhood in Coroners' Rolls : A Contribution to the History of Everyday Life of Medieval Children in the City and Countryside. Český časopis historický 114, Praha 2016/3, 587–613.
- ŽEMLIČKA 2009 — Josef ŽEMLIČKA: Praha, paní Čech. In: Přemyslovci : Budování českého státu. P. Sommer / D. Třeštík / J. Žemlička (eds), Praha 2009, 172–174.

SUMMARY

It is obvious that in the first decades of the 15th century, relatively wealthy people appeared in the Old Town of Prague who, for various reasons, did not want or could not get their own housing. Although they completely accepted the municipal law, they remained as lodgers at wealthy Old Town house owners, undoubtedly due to high prices of the local properties. Occupants who would be considered middle or upper class in other towns simply did not have enough capital to buy their own house in Prague. This concerned without exception both Christians and Jews, to whom both Christians and Jews rented houses to live inside the Jewish quarter. Among the poorest of the Prague city were included not only the poor, but also little or less wealthy craftsmen. In addition to these inhabitants, journeymen (though not unconditionally), beggars, servants, prostitutes and gamblers (joculatores) lived without their own households. In other Czech and Moravian royal towns, these people lived in huts on the outskirts of the town or in the suburbs.

During the 14th century, the dynamically developing Old Town of Prague probably did not offer much opportunity for accommodation to this urban class. The fierce competition for the lack of vacant housing seems to have forced these people to live either with the burghers, who let them spend the nights with them for a fee, "for God's sake", or to move to the outskirts of Prague's New Town or in the suburbs. Although we lack definite documents, the construction boom recognised by archaeology and building history in Prague's Old Town in almost the entire 14th century reflects the reaction of some enterprising burghers to the influx of new inhabitants into the city. This process was also accelerated by natural disasters, whether fires or devastating floods, which the city had to face almost every year on a regular basis. Inside the city, new residential houses were gradually growing, urban development was densifying, originally large city plots were shrinking with newly built houses, which were not intended only for the residence of the owner and his family, but exclusively for commercial rental purposes. Along with this trend, the structure of the plot and its development also changed. An ideal example of this transformation is the house No. 102/I in the Old Town of Prague and the tenements built here by Křišťan Helm, or the house No. 309/I Na Perštýně. This business fundamentally changes the character and internal layout of the plots, and thus the original Přemyslid buildings and architecture disappear. This long-term trend formed the new appearance of the city, and significantly shaped the urban organism and the layout of the inner space. Already in the Middle Ages, building new tenement houses was a very lucrative business, to which, as it is today, the old one had to give way, and which brought considerable profit to house owners.

In contrast to previous studies, it turns out that the Prague conurbation developed dynamically during the 14th and in the first half of the 15th centuries and thus influenced the lives of its inhabitants. Analysis of the Old Town municipal tax books from 1427 and 1429 showed that the housing tenancy was not interrupted even by the outbreak of the Hussite revolution (1419–1434). On the contrary. Also in the Hussite city, with large property transfers, housing tenancy was sought by both tenants-conventores and lodgers-inquilini. Even the Hussite revolution failed to disrupt the basic economic principles of the urban society functioning. Medieval man had the same feelings and needs as we have today. The life strategies of particular individuals were different. Also during the 14th and 15th centuries, a large number of new immigrants came to Prague, looking for better living conditions, or the residents moved within the city quarters for the same reasons. By accepting this human individuality, we can better understand not only the social world of the rich, but also of other less affluent inhabitants of the city. These, due to their large numbers, had the same influence on the development of the medieval urban community, if not larger.

Fig. 1. Registration of a tenancy agreement in which the New Town burgher Mařík rented his house located on Charles Square in Prague's New Town to two out-of-town tradesmen who wanted to take part in the display of the saint relics in the Corpus Christi Chapel. Greater Manual of the Councillors (1387–1399), Prague City Archives, Collection of Manuscripts, sign. 2072, fol. 83r.

Fig. 2. Corpus Christi Chapel on Charles Square (formerly the Cattle Market) in Prague. Philip van den Bossche / Johannes Wechter, "Prospectus of the City of Prague by Aegidius Sadeler," 1606, Prague City Archive, Vedute collection, sign. G 18.

Fig. 3. An overview of the rental prices in Prague at the turn of the 14th and 15th centuries. Based on the data of Municipal Books and records by Bedřich Mendel (MENDL 1917, 359–360), compiled by the author.

Fig. 4. Prague-Old Town. Northern front of houses in Havelská Street. Houses Nos. 504–510/I, Langweil's Model of Prague, 1826–1837, © The City of Prague Museum, KITdigital, 2007.

Fig. 5. Prague-Old Town, northeast front of the house No. 234/I (today No. 235/I) at the confluence of Jilská and Jalovcová Streets, Antonín Alexander, 1936, Prague City Archives, Collection of photographs, sign. I 9164.

Fig. 6. Old Town of Prague 1427–1429: population structure. The graph compares the number of persons: owners, tenants-conventores and lodgers-inquilini (author, 2019).

Fig. 7. Old Town of Prague 1427–1429: structure of the inhabitants of burgher houses (compiled by the author, 2019).

Fig. 8. Old Town of Prague 1427–1429: structure of the inhabitants of burgher houses. The graph comparing the ratio of tenants-conventores and lodgers-inquilini to the Old Town houses recorded in the tax books from 1427 and 1429, and the number of tenants-conventores and lodgers-inquilini, who lived in the Old town houses according to set price categories (**x-axis**) (compiled by the author, 2019).

Fig. 9. An overview of the tax price paid by lodgers-inquilini, which is related to the set price categories of houses (**x-axis**); (compiled by the author 2019).

Fig. 10. Old Town of Prague 1427–1429: tax paid by the tenants-conventores; (compiled by the author, 2019).

Fig. 11. List of lodgers who have accepted municipal law and are later listed in the city as house owners; (compiled by the author, 2019).

Fig. 12. Population structure in ages 1427 and 1429. Týn Quarter (Týnská čtvrť) – **upper left**, Saint Gall Quarter (Svatohavelská čtvrť) – **upper right**, St. Leonard Quarter (Linhartská čtvrť) – **bottom left**, St. Nicholas Quarter (Mikulášská čtvrť) – **bottom right** (compiled by the author, 2019).

Fig. 13. Population structure of burgher houses by price categories in ages 1427 and 1429 (compiled by the author, 2019).

Fig. 14. Graph of the population structure of burgher houses by price categories in ages 1427 and 1429 (compiled by the author, 2019).

Fig. 15. An overview of the tax paid by lodgers-inquilini, related to the set price categories of houses (compiled by the author, 2019). Týn Quarter; Saint Gall Quarter; St. Leonard Quarter; St. Nicholas Quarter.

Translation by Linda Foster

Tato studie vznikla v rámci projektu č. 20-10897Y „Obchod – peníze – lichva. Pražští měšťané v ekonomickém prostoru Evropy (13.–15. století); Grantová agentura České republiky“ řešeného ve Filosofickém ústavu Akademie věd České republiky.

This study is the outcome of the project Nr. 20-10897Y „Trade – Money – Usury. The burghers of Prague in the Economic Space of Europe (13th–15th Century); Czech Science Foundation“ realized at the Institute of Philosophy of the Czech Academy of Sciences.

PhDr. Martin MUSÍLEK, Ph.D., historik, musilek@flu.cas.cz
Centrum mediévistických studií, Jilská 1, CZ-110 00 Praha 1