

Cenová mapa Olomouce z období po roce 1939

Ve sbírkách Státního okresního archivu Olomouc se dochovala cenová mapa stavebních pozemků města Olomouce z období Protektorátu Čechy a Morava. Mapa je tvořena patnácti knihami s mapovými listy a s údaji o cenách pozemků. Každá kniha obsahuje mapy z jedné městské části tehdejší „Velké Olomouce“, která od roku 1924 měla 15 městských částí.¹⁾

Jelikož ale k mapě nebyla přiložena žádná textová část ani žádné vysvětlivky, nebylo možno s určitostí říci, proč byla vytvořena a k jakým účelům byla ve své době používána. Pokusili jsme se tedy tyto skutečnosti dohledat v oceňovacích předpisech a dalších dobových dokumentech:

Historie cenových map u nás sahá až do období První republiky. Tehdy se nemovitosti oceňovaly tzv. obecnými cenami dle Odhadního řádu nemovitostí č. 100 z roku 1933. V praxi to znamenalo, že znalec vycházel při oceňování nemovitosti z ceny, za kterou byla podobná nemovitost v místě a čase prodána. Trh s nemovitostmi byl ovlivňován pouze nabídkou a poptávkou. Znalci v té době měli dokonalý přehled o dění na trhu v místě jejich působení a vedli si vlastní evidence o cenách prodaných nemovitostí. Porovnáváním oceňované nemovitosti s předešlými cenami již realizovaných prodejů pak dospěli k její hodnotě. Některé prameny tak mluví o období „volných cen“ či o „zlatém věku“ oceňování.

Prvorepublikové období hospodářské prosperity a stability bylo však relativně krátké. Už od druhé poloviny roku 1937 začíná být trh s nemovitostmi ovlivňován blížící se hrozbou války a politickou i hospodářskou nestabilitou. Po rozpadu Republiky Československé na jaře roku 1939 a po vzniku Protektorátu Čechy a Morava už nabýval trh s nemovitostmi vyloženě spekulativní charakter. K této situaci došlo vlivem začlenění hospodářství Protektorátu Čechy a Morava do hospodářství Velkoněmecké říše. Ta se připravovala na válečné tažení, což se projevilo sice zvýšenou zaměstnaností lidí, avšak za cenu ztráty soutěžního prostředí a demokratických svobod. Konkurence se začala vytrácet a nabídka slábla. Lidé se obávali všeobecného nedostatku a krachu peněz, a tak naopak stoupala poptávka po jakýchkoli investicích skýtajících jejich dobré a bezpečné uložení. To se projevilo výrazným zvýšením cen zboží všeho druhu následovaným inflací, která znehodnocovala měnu. Jako dobrá ochrana peněz před inflací se jevila jejich investice do nemovitostí. Hromadné skupování nemovitostí však vyvolávalo nepřiměřené zvyšování jejich cen. Následně docházelo také ke spekulacím s nemovitostmi.

Ve snaze zastavit závratný růst cen byl protektorátní vládou v Praze zřízen Nejvyšší úřad cenový²⁾, jemuž vláda svěřila řízení a kontrolu cenové politiky. Hlavním úkolem úřadu bylo kontrolovat a vyžadovat tvorbu centrálně regulovaných cen zboží všeho druhu v tom smyslu, „aby ceny a úplaty byly v přiměřeném poměru k výši mezd a platů a aby vůbec ceny a úplaty byly národohospodářsky oprávněné“. (O tom, že šlo o dosud bezprecedentní regulační zásah do cenotvorby až dosud zcela volné, svědčí i bližší nekompromisní vysvětlení úřadu, že „národohospodářsky oprávněná cena není určována volnou souhrou poptávky a nabídky, nýbrž je výsledkem souhrnných úvah z hlediska celkového národního hospodářství“.)

Z působnosti tohoto úřadu pak vzešlo Nařízení o zákazu zvyšování cen ke dni 20. 6. 1939 („stopceny“)³⁾. Tímto nařízením bylo v zásadě stanoveno, že nelze zvýšit ceny zboží, statků a úkonů všeho druhu nad jejich stav ke dni 20. 6. 1939. Tento zákaz tedy platil i pro nemovitosti, které k 20. 6. 1939 už existovaly, a ovlivňoval jejich ceny. Po vydání předpisu o

stopcenách vznikaly se zjišťováním cen pozemků značné potíže. Nakonec bylo nařízeno, aby se ve všech obcích při zjišťování stopcen vycházelo z evidence vedené pro účely vyměřování dávky z přírůstku hodnoty. Tyto údaje byly podle pokynů bývalých zemských úřadů zpracovány do map.

Domníváme se, že historická cenová mapa Olomouce je právě mapou „stopcen“ z období Protektorátu Čechy a Morava. K tomuto úsudku nás vedou skutečnosti, že ceny jsou zapsány do mapových podkladů katastrální mapy z roku 1942, tzn. z období platnosti nařízení o stopcenách. Ceny jsou zakresleny pečlivě po ulicích a plošně pokrývají celé město, což by mohlo nasvědčovat tomu, že mapa byla vytvořena direktivně. Vazba i jednotlivé mapy nesou stopy dlouhého užívání, původní německé názvy městských částí a ulic byly přepsány názvy českými. Dle uvedených názvů ulic lze doložit, že mapa byla užívána minimálně do roku 1955.

Nejdůležitějším faktem, který potvrzuje domněnku, že se skutečně jedná o mapu stopcen je „seznam stopcen“, který uchovává ve svém archivu Ing. J. Dvořák. Seznam získal Ing. J. Dvořák senior 20. 6. 1975 z podkladů Jednotného národního výboru – zemědělského referátu v Olomouci. Ceny ze seznamu odpovídají cenám ze sledované cenové mapy z období Protektorátu Čechy a Morava. Ceny jsou uvedeny po ulicích (s dobovými názvy) v K/m² – stejně jako v cenové mapě. Tento seznam byl po řadu let pro tehdejší odhadce dostačujícím podkladem, vystačili si s ním i odhadci v době socialismu, neboť pozemek byl považován za takzvané soukromé vlastnictví. (doslovný přepis seznamu uvádíme v příloze článku Ing. J. Dvořáka Význam cenové mapy pozemků města Olomouce).

Mapa stopcen společně s evidencí stopcen v Olomouci je poměrně vzácný dokument, protože cenové mapy a evidence existovaly jen pro území bývalého Protektorátu Čechy a Morava a v řadě obcí byly po roce 1945 zničeny nebo ztraceny.

Co se dělo s trhem nemovitostí dále?

Cenová regulace z roku 1939 přerůstá po roce 1948 do cenového centralizmu a trh s nemovitostmi odumírá. Od roku 1964 už ceny v žádném případě neurčoval trh s nemovitostmi, který prakticky ani neexistoval.

Po roce 1989 se obnovují demokratické a hospodářské poměry v republice s čímž souvisí i odklon od centrálně direktivní tvorby jednotných cen a nastává směřování k volné tvorbě cen nemovitostí. Postupně se rozhýbává trh s nemovitostmi a napravují vlastnické vztahy a je opět umožněno oceňování pozemků dle cenové mapy stavebních pozemků tzn. cenou, která vychází z kupních smluv a řídí se tedy zákonem nabídky a poptávky.

Mgr. Lea Maňáková
Odbor koncepce a rozvoje
Magistrát města Olomouce
Hynaisova 10
779 11 Olomouc
Tel: 588 488 407
E-mail: lea.manakova@mmol

¹⁾ Roku 1919 vznikla Velká Olomouc připojením 13 venkovských obcí. Kromě městské části Olomouc – město náležely do Velké Olomouce ještě: Bělidla, Černovír (s osadou Klášterní Hradisko), Hejčín, Hodolany, Chválkovice, Lazce, Neředín, Nová Ulice, Nové Sady, Nový Svět, Pavlovičky, Povel a Řepčín, které se staly taktéž městskými částmi. Poslední městskou částí se stalo Klášterní Hradisko, které se oddělilo od Černovíra roku 1924.

²⁾ Vládní nařízení 121/1939 Sb. ze dne 10. května 1939 o zřízení Nejvyššího úřadu cenového

³⁾ Nařízení č. 175/1939 Sb. z. a n. o zákazu zvyšování cen („stopceny“)

Literatura:

WEIGEL, L.: Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů na území ČR (1897 – 1994)

BRADÁČ A., KLEDUS M., WEIGEL L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí. I. díl. (1897 – 1984)

Přílohy:

Snímky cenové mapy Olomouce z období po roce 1939



