

Univerzita Karlova v Praze  
Přírodovědecká fakulta  
katedra sociální geografie a regionálního rozvoje

Tomáš Brabec

**Gated communities:  
residenční separace a privatizace  
veřejného prostoru v Česku**

(Gated communities: residential separation and  
privatisation of public space in Czechia)

*Diplomová práce*

Praha 2009

Vedoucí diplomové práce: Doc. RNDr. Luděk Sýkora, PhD.

Prohlašuji, že jsem práci vypracoval samostatně a uvedl v ní předepsaným způsobem všechnu použitou literaturu.

V Praze dne 25. 8. 2009

.....

Chtěl bych poděkovat svému školiteli, Doc. RNDr. Ludku Sýkorovi, PhD. za odborné vedení mé práce a za všechny cenné rady a připomínky, které významně přispěly ke zkvalitnění práce.

Dále také děkuji všem ostatním, kteří mi s prací jakkoli pomohli, jmenovitě se jedná především o Štěpánku Houskovou, Illonu Bečicovou, Šárku Brabcovou a Ondřeje Zamazala.

## Abstrakt

Předkládaná diplomová práce se věnuje problematice gated communities, to znamená extrémní formě residenční separace. Gated communities se stávají novým a specifickým fenoménem v současných globalizujících se městech. Počet těchto objektů na celém světě rapidně roste a v poslední době tento fenomén dorazil i do Česka, kde však odborná ani laická debata, týkající se problematiky gated communities, není příliš rozvinutá. Hlavním cílem práce je přispět k této diskuzi a být ustavující empirickou studií pro český vědecký diskurz. Tato studie chce pomoci k celkovému poznání gated communities. Text je zaměřen především na zhodnocení vývoje výstavby, vlastností, prostorového rozšíření, příčin vzniku a důsledků gated communities v Praze, tedy v městě s nejvyšší koncentrací gated communities v Česku (celkem zde můžeme nalézt 59 těchto objektů). Jejich masivní výstavba začala v posledních čtyřech až pěti letech, kdy gated communities přestaly být dostupné pouze pro nejbohatší vrstvu obyvatel. Oproti jiným státům jsou lokalizovány především ve vnitřním městě a liší se i v základní příčině vzniku: v mnoha státech způsobuje jejich výstavbu strach z kriminality. Pražské gated communities vznikají z jiného důvodu – a sice na straně nabídky, tedy u developerů, kteří se v nabitém konkurenčním prostředí snaží nabídnout nové produkty.

**Klíčová slova:** gated communities; residenční separace; Praha; residenční výstavba; Česko

## Abstract

The diploma thesis is focused on the phenomenon of gated communities which represent the extreme form of residential separation. Gated communities are becoming the new and specific sign in present-day globalizing cities. The number of objects of gated communities is growing quickly all over the world, and now this issue appeared in the Czech Republic. But common or expert debate concerning the topic is not developed here. The main aim of this piece of work is to contribute to this debate, and at the same time, to be the constitutive empirical research applied to the Czech scientific discourse. This study intends to help with the overall recognition of gated communities. The work is primarily aimed at evaluation of development of housing construction, features, territorial extension, causes of formation and consequences of gated communities in the capital Prague. It means in the place with the highest concentration of gated communities in the Czech Republic; 59 of these objects were found there. Extensive construction began four or five years ago; since then gated communities have been available not only for the richest class. Compared to other countries, gated communities are localized mainly in the inner city, and there is a difference in the cause of formation: in these states it is the fear of criminality. Gated communities in Prague are built due to the supply of developers who try to offer new products on the very competitive market.

**Key words:** gated communities; residential separation; Prague; housing construction; the Czech republic

# Obsah

Abstrakt.....	4
Abstract.....	4
Seznam obrázků a grafů.....	7
Seznam tabulek a příloh.....	8
1. Úvod.....	9
2. Teoretický úvod do problematiky gated communities.....	13
2.1. Definice.....	13
2.2. Historie výstavby.....	15
2.3. Vlastnosti a typologie.....	16
2.4. Podmíněnosti a příčiny vzniku.....	20
2.4.1. Strach z kriminality.....	21
2.4.2. Ekonomická restrukturalizace.....	22
2.4.3. Neoliberalismus a klubová teorie.....	23
2.4.4. Gated communities jako inovace.....	25
2.4.5. Další důvody vzniku.....	26
2.5. Důsledky gated communities.....	27
2.5.1. Důsledky pro residenty.....	27
2.5.2. Důsledky pro celou společnost.....	29
3. Gated communities ve vybraných státech.....	30
3.1. USA.....	30
3.2. Latinská Amerika.....	32
3.3. Jihoafrická republika.....	33
3.4. Anglie.....	34
3.5. Bulharsko.....	35
3.6. Maďarsko.....	36
4. Obecné souvislosti.....	37
4.1. Současné proměny měst.....	37

4.1.1.	Prostorová struktura globalizujících se měst.....	40
4.2.	Současná Praha .....	42
4.2.1.	Transformace prostorové struktury Prahy.....	42
4.2.2.	Vývoj residenční výstavby v Praze.....	43
4.3.	Kriminalita a její percepce v Praze .....	44
5.	Metodika.....	47
5.1.	Databáze všech gated communities v Praze.....	47
5.2.	Typologie .....	49
5.3.	Rozhovory s residenty .....	49
6.	Gated communities v Praze .....	51
6.1.	Vývoj výstavby .....	51
6.2.	Vlastnosti a typologie.....	56
6.3.	Prostorové rozšíření .....	59
6.4.	Případová studie gated community Podvinný Mlýn .....	62
6.4.1.	Příčiny vzniku .....	64
6.4.2.	Důsledky .....	67
7.	Závěr .....	69
8.	Literatura a zdroje dat .....	72
9.	Přílohy .....	87

## Seznam obrázků a grafů

Obrázek 1: Druhy statků .....	24
Obrázek 2: Koncentrace gated communities v roce 1997 a podíl majetkových trestných činů na obyvatele v roce 2007 ve státech USA .....	31
Obrázek 3: Koncentrace gated communities v roce 1997 a podíl obyvatelstva hispánského původu ve státech USA v roce 1999.....	31
Obrázek 4: Světová města podle klasifikace GaWC.....	39
Obrázek 5: Střežený areál Malá Šárka. ....	52
Obrázek 6: TRINITY Garden.....	52
Obrázek 7: Vjezd do areálu Villa Bianca.....	53
Obrázek 8: Residence Americká Park. ....	53
Obrázek 9: Vjezd do areálu Komdominum Hamr.....	54
Obrázek 10: Vjezd do areálu Bělohorské zahrady.....	54
Obrázek 11: Vjezd do areálu Vila Park Jinonice. ....	54
Obrázek 12: Vjezd do areálu Dubový Mlýn.....	54
Obrázek 13: Prostorové rozšíření gated communities v Praze v první polovině roku 2009 .....	59
Obrázek 14: Velikost gated communities a podíl vysokoškoláků v pražských katastrech v roce 2001 .....	60
Obrázek 15: Průměrná cena bytové jednotky v objektech gated communities a podíl vysokoškoláků v pražských katastrech v roce 2001.....	61
Obrázek 16: Lokalizace areálu Podvinný Mlýn .....	63
Obrázek 17: Západní vjezd do areálu Podvinný Mlýn.....	64
Obrázek 18: Severní vjezd do areálu Podvinný Mlýn. ....	64
Graf 1: Vývoj výstavby bytových jednotek v Praze v letech 1990-2008.....	44
Graf 2: Vývoj počtu trestných činů v Praze v letech 1993-2008.....	45
Graf 3: Vývoj výstavby gated a non-gated bytových jednotek a podíl nově postavených gated bytových jednotek na celkové výstavbě v Praze v letech 2002-2008 .....	55
Graf 4: Box-ploty roku výstavby v porovnání rozdílných průměrných cen bytových jednotek za m <sup>2</sup> .....	56

## Seznam tabulek a příloh

Tabulka 1: Základní vlastnosti, podle kterých můžeme vytvořit typologii gated communities .....	17
Tabulka 2: Vybrané vlastnosti gated communities v USA.....	32
Tabulka 3: Vybrané vlastnosti gated communities v Latinské Americe .....	33
Tabulka 4: Vybrané vlastnosti gated communities v Jihoafrické republice .....	34
Tabulka 5: Vybrané vlastnosti gated communities v Anglii .....	35
Tabulka 6: Vybrané vlastnosti gated communities v Bulharsku .....	35
Tabulka 7: Vybrané vlastnosti gated communities v Maďarsku .....	36
Tabulka 8: Město čtvrtí (quartered city) Petera Marcuse .....	41
Tabulka 9: Měkké lokality.....	41
Tabulka 10: Vybrané vlastnosti gated communities v Praze.....	57
Příloha 1: Názvy pražských katastrů.....	87
Příloha 2: Seznam pražských gated communities.....	88
Příloha 3: Názvy pražských gated communities.....	90
Příloha 4: Vybrané charaktericky pražských katastrů v první polovině roku 2009.....	91
Příloha 5: Návrh zabezpečení objektu Podvinný mlýn.....	93
Příloha 6: Počet vražd na 100 tis. obyvatel ve státech v roce 2004.....	95
Příloha 7: Počet dokončených bytů v Praze v letech 1990-2008.....	100
Příloha 8: Počet zjištěných trestných činů v Praze v letech 1993-2008.....	100



# 1. Úvod

Stále více lidí na celém světě žije v objektech gated communities. Takovou větu si můžete přečíst prakticky ve všech studiích věnovaných této problematice. Takovýchto studií je rovněž čím dál více. Ale proč je takový zájem studovat tento fenomén? Argument, že jejich počet roste, není jistě dostačující. Gated communities jsou residenční objekty s více než dvěma oddělenými domy (bytovými či rodinnými), jejichž přístup je pomocí plotů, zdí či soukromých bezpečnostních agentur zakázán všem, kteří v objektu nebydlí ani nemají povolení k vstupu a kde platí zvláštní pravidla, která musejí residenty dodržovat. Podle takové definice se nám může na první pohled zdát, že objekty gated communities nevypadají nijak zvláštně a nejsou nijak výrazně odlišné od dalších domů, resp. residenčních komplexů budov. Vždyť ploty a zdi mezi lidmi či domy existují snad odjakživa – „opevněná a obezděná města jsou stará jako město samotné“ (Blakely, Synder 1997, str. 3). Stejně je to i se zabraňováním přístupu nezvaným hostům – snad každý z nás musí překonat dvě až tři bariéry, v podobě dveří či mříží, než se dostane domů. Také domy s hlídačem (domovníkem) nejsou velkou novinkou. Co je tedy na gated communities tak zajímavého? A je skutečně důležité je zkoumat?

Gated communities představují nový a specifický fenomén v současných globalizujících se městech, která jsou charakterizována zvyšující se polaritou mezi chudými a bohatými (Sýkora 2000). Taková situace napomáhá k vytváření rozdělených měst a residenční segregaci a separaci (Sýkora, Sýkorová 2007, van Kempen 2007). Zatímco ghetto představuje extrémní formu residenční segregace, gated communities jsou extrémním případem separace (tedy dobrovolné segregace). Vždyť lidé stěhující se do oplocených či střežených objektů dávají nejvíce najevo svoji separaci od okolní (tedy geograficky nejbližší) společnosti. Přestože jistá míra separace je nezbytná a funkční (Illner 2005), extrémní míry jsou jistě nežádoucí a pro celou společnost nebezpečné.

Kromě extrémní formy residenční separace jsou gated communities charakteristické také privatizací veřejného prostoru. Veřejný prostor označuje místo, které je přístupné každému občanovi, je to místo, kde se lidé setkávají, komunikují spolu a kde platí pravidla (vyhlášky) schválené zvolenou obecní samosprávou. Typickými příklady veřejného prostoru jsou místní komunikace (ulice), parky, dětská hřiště či náměstí. V gated communities, na rozdíl od jiných residenčních objektů, tento veřejný prostor již neexistuje – přístup není pro všechny obyvatele a platí zde speciální pravidla, která neschvaluje obecní samospráva, ale sami residenty či developer.

Tato privatizace veřejného prostoru poté oslabuje sociální kohezi, která je důležitá pro zmírňování společenských nerovností (Mareš 2004).

Gated communities se na první pohled, na rozdíl od ghetta, nezdají být tak velkým problémem. Fyzický stav budov je oproti segregovaným lokalitám nesrovnatelný. Lidé se do gated communities přistěhovali dobrovolně a život uvnitř toho objektu jim přináší spíše výhody, jako je vyšší pocit bezpečí či sounáležitosti. Problémem gated communities jsou ovšem důsledky pro celou společnost. Kritizováno je především umělé vytváření bariér mezi lidmi, posilování sociální polarizace, fragmentace společnosti i městského prostoru atd. Gated communities tedy mohou být zárodkem konfliktů a problémů s potenciálním dlouhodobým dopadem.

V poslední době se v sociálních vědách velmi rozvinula diskuze o rizicích, které latentně produkuje moderní společnost (Dostál 2008). Současná společnost se začíná nazývat rizikovou a autor této koncepce, německý sociolog Ulrich Beck, se stává mezinárodně uznávanou osobností, která v sociálních vědách udává hlavní směr (Šubrt 2008). Přestože Beck (2004, 2007) se zabývá především riziky ekologickými a technologickými, existují i rizika sociální, která jsou pro společnost také nebezpečná. Mezi taková rizika patří určitě i zvyšující se separace, privatizace veřejného prostoru, a tedy nárůst počtu objektů gated communities. Je známo, že je levnější a efektivnější řešit problém dříve, než skutečně nastane, a proto je důležité zkoumat gated communities.

Problematika gated communities je dobře prozkoumána především ve státech, kde se tyto objekty hojně vyskytují. Tedy hlavně v USA, kde tento fenomén vznikl (Blakely a Synder 1997, Lang, Danielsen 1997, Le Goix 2005, McKenzie 2005, 2006). Dále se gated communities vyskytují jednak ve státech s vysokou kriminalitou a sociální polarizací – jedná se především o Jihoafrickou republiku či státy Latinské Ameriky (Borsdorf, Hidlago 2008, Coy 2006, Roitman 2005, Steinbaum 2007 Thuillier 2005), jednak ve státech procházejících ekonomickou transformací – střední a východní Evropa (Cséfalvay 2008, Csizmadya 2009, Hegedűs 2009, Krupickaite a Pociute 2009, Mostowska 2009, Stoyanov a Frantz 2006), státy Blízkého (Genis 2007, Glasze 2006) či Dálného východu (Falzon 2004, Leisch 2002, Pow 2007, Wu, Webber 2004). Gated communities se naopak prakticky nenalézají ve státech západní Evropy. Výjimku představují pouze Velká Británie (Atkinson a kol. 2004b, Blandy 2006) či Portugalsko (Raposo 2006).

Gated communities zatím nejsou v Česku tolik rozšířené a ani nepředstavují velký problém jako v mnoha jiných státech. Také samotný termín gated communities není

příliš znám<sup>1</sup>. Tento stav ovšem nemusí trvat dlouho. S rostoucí ekonomikou jsou nadstandardní objekty gated communities stále více dostupné. Zřejmě kvůli menšímu počtu či relativní bezproblémovosti, problematika gated communities v Česku podrobněji zkoumána nebyla. Cílem práce je proto tuto mezeru zaplnit, být úvodní studií gated communities v Česku a tím přispět k celkovému poznání gated communities. Právě více studií z postkomunistických zemí žádali Brunn a Frantz (2006) jako jeden z nejdůležitějších úkolů pro celkové pochopení fenoménu gated communities. Diplomová práce navazuje na práce předchozí (Brabec 2007, Brabec, Sýkora 2009), které dále rozvíjí a inovuje.

Jak již bylo řečeno, hlavním cílem je hodnocení problematiky gated communities v současném Česku. Je ovšem důležité zdůraznit, že tuto problematiku budeme hodnotit především v Praze a jejím zázemí, definovaném okresy Praha-východ a Praha-západ. Důvodem je především fakt, že v Praze se nalézají zdaleka nejvíce těchto objektů (vlastní průzkum, Sýkora, Temelová, Posová 2007). Práce má pět základních dílčích cílů, které mají svůj význam a jsou, aspoň podle mého názoru, těmi nejdůležitějšími věcmi, které můžeme zkoumat o gated communities.

1. Historie výstavby – zajímá nás, kdy začala a jak dále pokračovala výstavba pražských gated communities. Budeme se také věnovat vývoji dostupnosti těchto objektů.
2. Vlastnosti a z nich vytvořená typologie – gated communities nabývají různých vlastností. Typologii z vlastností tvoříme proto, abychom zjistili, zda existují některé pravidelnosti, které mohou rozdělit české gated communities do několika typů. Bude nás zajímat, jaké vlastnosti mají pražské gated communities a jestli se z nich dá vytvořit typologie, která nám bude soužit jako základní orientace v těchto objektech.
3. Prostorové rozšíření – zde budeme hledat odpověď na otázku, v jakých pražských čtvrtích se nejvíce koncentrují objekty gated communities.
4. Příčiny vzniku – hlavním cílem kapitoly bude nalezení příčin vzniku pražských gated communities.
5. Důsledky – zde se budeme věnovat důsledkům výstavby těchto objektů.

---

<sup>1</sup> Překlad „uzavřená komunita“ není příliš šťastný a vhodný. Hlavním důvodem je především fakt, že slovo „uzavřené komunity“ je v češtině často používáno, i když se tím nemyslí právě gated communities (může jít o uzavřené komunity různých subkultur nebo národnostních menšin). Ani do jiných jazyků se většinou termín gated communities nepřekládá. Výjimku představuje například španělština (urbanización cerrada), portugalština (condomínios fechados) či maďarština (lakópark).

První tři dílčí cíle mají spíše popisný charakter a budeme je zkoumat pomocí vytvoření databáze všech pražských gated communities. Příčiny vzniku a důsledky poté budeme hodnotit pomocí případové studie, kde byly prováděny rozhovory s residenty.

Hodnotit gated communities v současném Česku ovšem nemůžeme bez širšího teoretického zarámování a reflexe toho, co již bylo o této problematice napsáno. Všechny dílčí cíle proto budeme hodnotit také z teoretického hlediska a ve vybraných státech. Důležité jsou také obecné souvislosti, které mají na české gated communities vliv – jde o současné proměny globalizujících se měst, proměny prostorové struktury a vývoj residenční výstavby Prahy či úroveň kriminality, se kterou jsou gated communities silně spojeny.

## 2. Teoretický úvod do problematiky gated communities

Hlavním smyslem teoretické části je jednak definování gated communities a jednak vytvoření hlavních výzkumných otázek pro hodnocení dílčích cílů, vyjmenovaných v úvodu, pro prostředí současné Prahy.

### 2.1. Definice

Přestože gated communities můžeme definovat několika způsoby, autoři věnující se této problematice, vymezují gated communities podobně. Ve všech definicích je zdůrazňován především omezený přístup obyvatel, kteří v daném objektu gated communities nežijí ani nemají povolení k vstupu. Snad nejvíce citovaní autoři, Blakely a Snyder (1998, s. 53), definují gated communities jako: „residenční oblasti s omezeným přístupem, který mění oblast veřejnou na oblast soukromou. Vstup je regulován pomocí fyzických bariér, zdí či plotů, vchod je uzavřen či kontrolován“. Takováto definice ovšem v sobě nese dva problémy. Zaprvé přílišnou neurčitost pojmů „privatizace“ a „veřejný prostor“ (Glasze 2005). Zadruhé Atkinson a Blandy (2006) kritizují nejasné hranice vymezení, co může a co nemůže být považováno za objekt gated communities.

Přestože jsou v definici Blakelyho a Snydera některé nedostatky, jsou zde zakomponovány dva základní rysy gated communities. První klade důraz na fyzické bariéry (zdi, ploty). Tento rys zdůrazňuje například Landman (2000c, s. 1), která uvádí definici: „Gated communities jsou oblasti, které jsou pomocí zdí a plotů fyzicky oddělené od okolí. Vstupy do těchto objektů jsou zakázané, nebo kontrolované.“ Velmi podobnou definici uvádějí také další autoři (např. Durington 2006, Frantz 2000-2001 cit. v Low 2003, Grant, Mittelsteadt 2004, Thuillier 2005). Zaměření na rys fyzické separace je typický především pro státy s vyšší kriminalitou či sociální polarizací – Latinská Amerika, Jihoafrická republika, částečně také USA.

Druhý přístup si všímá především jiného rysu gated communities. Tímto rysem je privatizace veřejného prostoru, pomocí vytváření speciálních pravidel, platících v daném objektu gated communities. Mezi taková pravidla patří především povinné placení poplatků za správu objektu (za poskytování různých služeb, jako např. střežení, odklizení sněhu, úklid ulic, společné sdílení bazénu či tenisových kurtů atd.) (Atkinson, Blandy 2006). Dále také zákaz vstupu všem nezvaným hostům, povinnost ohlásit své návštěvy, nařízení dodržovat určitá pravidla v udržování pořádku v okolí svých domů a zákaz stavebních úprav (snaha o zachování jednotného rázu určitých gated communities) atd. Ve speciálních pravidlech jsou ovšem také i zvláštnější formy

povinnosti, jako např. nepovolení věšení prádla ve venkovních prostorech či zákaz vlastnit různé věci, jako jsou: klimatizace, houpačky na dvorku nebo satelitní přijímače (Blakely a Snyder 1997). Existují také gated communities jen pro určité věkové skupiny residentů, dále je zde také diktován maximální počet či čas návštěv, maximální počet a váha domácích mazlíčků či dokonce maximální počet dětí (Judd 1995 cit v MacLeod, Ward 2002).

Privatizace veřejného prostoru přináší do gated communities zcela nový prvek. Gated communities nejsou charakterizovány jen jako objekty uzavřené fyzicky (zdi, ploty), nýbrž také uzavřené právně – tedy povinností dodržovat vlastní pravidla hry. Tato charakteristika je podle mnohých autorů zajímavější než zdi samotné (Webster, Le Goix 2005). Začíná se mluvit o „soukromých čtvrtích“ (private neighbourhoods) (Townshend 2006, Glasze 2003), případně „soukromých městech“ (private cities) (Webster 2001, Glasze a kol. 2006a). V USA se takové lokality označují homeowners' associations (HOAs) či common-interest developments (CIDs).

Soukromé čtvrtě a gated communities mají společný rys právní a residenční separace. Také často bývají dávány dohromady v různých sbornících (Glasze a kol. 2006a, Atkinson, Blandy 2006) či monotematických vydáních odborných časopisů (Blakely 2007, Brunn, Frantz 2006, Webster a kol. 2002). Zásadní rozdíl ovšem spočívá v přítomnosti fyzických bariér, které nalezneme pouze u gated communities. Výjimku může představovat privatizace bezpečnosti<sup>2</sup> (nahrazení státní či městské policie soukromou bezpečností agenturou), protože takováto privatizace bývá označována jako nejsilnější forma separace. Dalším důvodem je také fakt, že právě s bezpečností bývají gated communities nejčastěji spojovány a u některých objektů nepředstavují fyzické bariéry takovou nutnost.<sup>3</sup> Opačným případem jsou oplocené (obezděné) residenční objekty, kde z právního hlediska nedošlo k privatizaci veřejného prostoru (pouze de facto) – například, zde není právo zakazovat vstup jiným osobám (Rapaso, 2006). Takové objekty se často nazývají „pseudo-gated communities“ (Wehrhahn cit. v Rapaso 2006, Hegedús 2009)<sup>4</sup>.

Jako extrémní forma residenční separace nabývají gated communities, kromě fyzických bariér a privatizace veřejného prostoru, také dalších společných vlastností, jež už ovšem nejsou v definicích zahrnuty. Tím hlavním je sociální homogenita. V objektech gated communities se separují lidé stejného věku, sociálního statusu

---

<sup>2</sup> Takové objekty se často označují jako „guarded communities.“ V této práci vycházíme z přesvědčení, že střežené objekty patří mezi gated communities.

<sup>3</sup> Existují například residenční objekty, s jedním přístupovým vjezdem, kde brána není tolik nutná.

<sup>4</sup> V této práci mezi objekty gated communities zařazujeme i nestřežené, ale oplocené objekty.

(vzdělání, příjem), s podobným životním stylem či stejné rasy, národnosti a náboženského vyznání. Další vlastností je například monofunkčnost gated communities (pouze residenční funkce) (Blakely a Snyder 1997).

Gated communities mají tedy dvě základní charakteristiky – fyzickou (pomocí zdí) a sociální (pomocí povinnosti dodržování vlastních pravidel a sociální homogenity) separaci. Tyto dva základní rysy se pokusili spojit Atkinson, Blandy a kol. (2005, s. 403), kteří definovali gated communities jako: „obezděné nebo oplocené bytové domy s omezeným veřejným přístupem, často střežené kamerovým systémem nebo hlídači, charakterizované nařízeními, které určují běžná pravidla chování pro residenty.“ Tato definice byla použita pro dotazníkové šetření pro zástupce veřejné správy ve Velké Británii. Dalo by se jí snad pouze vytknout absence minimálního počtu bytových domů. Abychom mohli objekt nazvat gated communities, musí se jednat o skupinu dvou a více domů (bytových i rodinných) (viz např. Borsdorf, Hidlago 2008). Kdybychom toto nerespektovali, mohli bychom poté určit za gated communities prakticky všechny rodinné domy (ty jsou také oplocené i hlídané).

## **2.2. Historie výstavby**

Mnozí autoři (např. Blakely a Snyder 1997, Landman 2000b, Steinbaum 2007) datují historii výstavby gated communities již od antiky a poukazují na starověká a středověká opevněná města či hrady jako prvotní příklady gated communities. V této práci ovšem vycházíme z přesvědčení, že opevněná města nemůžeme se současnými gated communities vůbec srovnávat. Hlavními rozdíly jsou především sociální heterogenita a polyfunkčnost historického opevněného areálu. Rozdílem je také možnost volby – dříve za zdmi musel žít každý, dnes záleží na jeho výběru, zda se separovat chce, či nikoliv. Mohli bychom říci, že jedinou společnou vlastností středověkých opevněných staveb a gated communities je přítomnost fyzické bariéry.

Jako první gated communities se uvádí Tuxedo Park<sup>5</sup>, postavený v roce 1885 nedaleko New Yorku. Další takové objekty vznikaly v okolí St. Louis a v Kalifornii. Tyto gated communities byly ale jiné, než vidíme dnes – byly pouze pro slavné a hodně bohaté lidi, kteří se chtěli odstříhnout od rušného industrializovaného města (Blakely a Snyder 1997). Dnešní gated communities už nejsou dostupné jen pro nejbohatší skupiny obyvatel, ale naopak se staly běžně dostupné pro nejširší vrstvy střední třídy (Blakely a Snyder 1997, Grant a Mittelsteadt 2004).

---

<sup>5</sup> Sloužil především pro lovecké a rybářské aktivity bohatých. Areál by oplocen ostnatým drátem dlouhým 38 kilometrů a vysokým 2,5 metru (Hayden 2003 cit. v Vesselinová a kol. 2007).

Právě stále větší dostupnost gated communities je důvod jejich masového vzrůstu v posledních třiceti letech. První gated communities pro střední třídy vznikaly v druhé polovině sedmdesátých let v USA. Nejdříve v oblasti Sunbelt a poté se rozšířily i do ostatních oblastí USA (Blakely a Synder 1997). Fenomén gated communities se posléze z USA rozšířil prakticky do celého světa. Vyskytují se ve státech s vysokou kriminalitou a sociální polarizací – jedná se především o Jihoafrickou republiku či státy Latinské Ameriky (Argentina, Brazílie, Mexiko), dále také ve státech procházejících ekonomickou transformací – střední a východní Evropa (Maďarsko, Polsko, Rusko), státy Blízkého (Saudská Arábie) či Dálného východu (Čína, Indonésie).

### 2.3. Vlastnosti a typologie

Gated communities jsou nositeli různých vlastností a charakteristik, ze kterých při určitém zjednodušení můžeme vytvořit typologii. Pro mnoho států byla vytvořena typologie gated communities, která je ovšem značně ovlivněna místem vzniku, kde je problematika zkoumána, protože při studiu gated communities jen těžko můžeme abstrahovat od lokálního kontextu (Glasze a kol. 2006b). Gated communities nabývají v každé geografické oblasti rozdílných podob a jen těžko tedy vytvoříme jedno univerzální rozdělení s mnoha vlastnostmi (univerzální typologie založena na jedné vlastnosti možná je). Příklady různých typologií nám ovšem mohou sloužit jako vodítko pro vytváření vlastního rozdělení, které bude platit pro prostředí Česka. Je ovšem nutno říci, že každé takové rozdělení je pouze ideálním typem a v praxi se setkáme vždy s kombinací typů (Grant, Mittelsteadt 2004, podobně také Leisch 2002).

Než přejdeme k samotným konkrétním typologiím, vyjmenujeme si některé vlastnosti, podle nichž je možno vytvořit typologii gated communities. Výčet těchto vlastností popisují Grant a Mittelsteadt (2004) a ve značně pozměněné úpravě jsou vyjmenovány v tabulce 1. Tyto vlastnosti můžeme rozdělit na definiční a doprovodné. Podle definičních vlastností můžeme odlišit gated communities od ostatních residenčních objektů. Patří mezi ně hlavně první dvě vlastnosti – tedy **fyzická separace** a **smysl uzavření** (částečně také **zařízení a vybavení**).

Mnozí autoři dávají přednost pouze omezenému počtu vlastností (např. fyzická separace, velikost, typ budov či vznik). Jiní naopak (např. Blakely a Synder 1997, Blandy 2006) používají více vlastností – ti pochopitelně musí počítat s tím, že jejich typologie bude platit pouze v oblasti jejího vzniku.



**Tabulka 1: Základní vlastnosti, podle kterých můžeme vytvořit typologii gated communities**

Vlastnost	Příklady typů	Poznámky
Fyzická separace	Oplocený objekt; střežený objekt; oplocený i střežený objekt	Za pravé gated communities jsou nejčastěji považovány objekty jak střežené tak oplocené
Smysl uzavření	Bezpečnost; prestiž; společný životní styl; pocit komunity (sounáležitosti)	Smysl uzavření je založen především na motivaci stěhování residentů do gated communities
Zařízení a vybavení	Žádné speciální vybavení; bezpečnostní agentura; sdílení společných zařízení (např. bazén, tenisové kurty, golf)	
Typ residentů	Elity; vyšší třída; vyšší střední třída; střední třída	
Vlastnictví majetku	Osobní vlastnictví; residenční objekty v pronájmu	
Lokalizace	Centrum; vnitřní město; vnější město; suburbánní oblast	Můžou existovat také vesnické gated communities, ale ty jsou velmi výjimečné
Velikost	Malé; střední; velké	
Politický kontext	Nelegálně vzniklé; legálně vzniklé	
Typ budov	Horizontální; vertikální	
Vznik gated communities	Developerem; samotnými residenty	
Místo vzniku	Vystavěné na proluce; vzniklé přestavbou existujícího objektu; vesnické	

*Pozn.: Tabulka je inspirovaná publikací od Granta a Mittelsteadta (2004), je ovšem značně upravena, např. poslední dvě vlastnosti jsou zde přidány (autoři je neuvádějí).*

**Fyzickou separací** se rozumí míra separace (odloučení) residentů gated communities od okolní společnosti. Tato vlastnost je založena na přítomnosti základních dvou rysů gated communities, tedy na privatizaci veřejného prostoru a výskytu fyzických bariér (zdi, ploty).

Fyzická separace (jak je chápána v této práci) byla klíčová pro vytvoření typologie gated communities v Maďarsku od Gabora Hegedüse (2009). Prakticky stejné rozdělení bylo použito také v prvním studii věnované gated communities v Praze (Brabec 2007):

- **Střežený objekt:** jedná se o neoplocený areál. Je zde přítomna bezpečnostní agentura, která má v objektu vlastní sídlo a střeží celý areál 24 hodin denně, často za pomoci kamerového systému.
- **Oplocený objekt:** oplocený nebo obezděný areál. Není zde přítomna bezpečnostní agentura (objekt není střežen).
- **Střežený oplocený objekt:** představuje kombinaci obojího. Jedná se tedy o oplocený nebo obezděný areál s přítomností bezpečnostní agentury, která má v objektu vlastní sídlo.

**Funkce uzavření, zařízení a vybavení, typ residentů** jsou vlastnosti, podle kterých byla připravena např. typologie Blakelyho a Snyder (1997). Tato typologie byla vytvořena v prostředí USA. Je určitě nejznámější a nejcitovanější a skládá se ze tří hlavních typů:

- **Komunity volného času** (lifesytle communities), které jsou založené na společném životním stylu residentů. Hlavním důvodem stěhování do těchto gated communities je komfortní vybavení a bydlení s lidmi s podobným zájmem. Reprezentují je především domovy důchodců pro vyšší střední třídu. Tyto domovy jsou ekvivalentem dovolené s all-inclusive. Důchodci jsou se svým místem spokojeni – mají zde více zábavy a kroužků. Komunity volného času jsou nejstarším typem gated communities. K tomuto typu se zařazují také golfové, country kluby či komunity životního stylu (leisure communities).
- **Prestižní komunity** (prestige communities) jsou založené jako symbol sociálního statusu a prestiže. V tomto typu gated communities žijí především příslušníci vyšší třídy. Stejně jako komunity volného času se nacházejí především v suburbánních oblastech.
- **Bezpečnostní zóny** (security zones) jsou posledním a nejvíce diskutovaným typem. Strach z kriminality a násilných činů je zde hlavní motivací pro uzavření (opevnění). Dalším důvodem je i omezení dopravy. Staví se ve vnitřních městech i v suburbánních oblastech. Tento typ gated communities nevzniká pouze z iniciativy developerů. Často to jsou sami residenté, kteří stavějí kolem svých domů zdi a mění oblast na soukromou.

Vlastnost **vlastnictví majetku** používají např. Richter a Goetz (2007), v příkladové studii Denverské metropolitní oblasti, když k typologii od Blakelyho a Snyder přidávají typ **nájemních komunit** (rental communities) a naopak vyřazují typ bezpečnostní zóna.

**Typ residentů, velikost, lokalizace** – na těchto vlastnostech založil svoji typologii Genis (2007), který zkoumal gated communities v tureckém Istanbulu (*založené také na fyzické separaci*):

- **Výšková kondominia** (high-rise condominium): jsou lokalizována především v centru a prestižních čtvrtích. Nejsou střežená soukromou bezpečnostní agenturou. Residenti také nemohou využívat společné zařízení (bazén, tenisový kurt, hřiště atd.) a není zde rozšířené poskytování služeb správcovskou firmou (úklid, hlídání dětí).
- **Uzavřená sídla** (exclusive villa): lokalizována v zázemí. Menší objekty, které jsou ovšem velmi luxusní. Střežené soukromou bezpečnostní agenturou (ovšem v menším rozsahu, než je u následujícího typu). Vyskytují se zde také prvotřídní sportovní zařízení a poskytování služeb správcovskou firmou.
- **Soukromá města** (private town): lokalizována v zázemí. Větší residenční objekty. Jsou, ale také nemusí být velmi luxusní. Střežené soukromou bezpečnostní agenturou. Residenti mohou využívat prvotřídní sportovní zařízení a velký rozsah v poskytování služeb správcovskou firmou.

Typologii založenou na **vzniku gated communities** uvádí například Karin Landman (2006), jež pro Jihoafrickou republiku rozděluje gated communities na **uzavřené čtvrti** (enclosed neighbourhoods), znamenající uzavření (privatizaci) již existujících residenčních oblastí (ulice dříve byly veřejným majetkem spravovaným místní správou), a **bezpečnostní obce** (security villages), která představují nové uzavřené objekty vytvořené developerem<sup>6</sup>. Velmi podobně rozdělují gated communities Stoyanov a Frantz (2006), kteří v prostředí Sofie rozdělují **samostatně organizované** (self-organized) a **developerem organizované** (developer-organized) gated communities.

Podle **typu budov** můžeme gated communities také rozdělit na **horizontální** (rodinné domy, nižší zástavba) a **vertikální** (bytové domy, vyšší zástavba). Takovou typologii použily jak Borsdorf a kol. (2007) pro studium Santiaga de Chile, tak Krupickaite a Pociute (2009), studující problematiku gated communities v Litvě.

Vlastnost **místo vzniku** využila Sarah Blandy (2006), která přidává i vlastnosti další a rozděluje tři typy anglických gated communities<sup>7</sup>.

---

<sup>6</sup> Nemusí se jednat pouze o residenční objekty. Bezpečnostní obce mohou sloužit také pro komerční a administrativní účely (například golfové kluby nebo kancelářské komplexy) (Landman 2006).

<sup>7</sup> Výzkum se věnoval pouze Anglii – ne celé Velké Británii.

- **Gated communities vystavěné na prolukách** („infill“): jsou postavené developerem na volné (či zdemolované) ploše. Jedná se především o levnější (méně luxusní) typ gated communities. Jde o nejrozšířenější typ v Anglii. Vznikají jednak objekty určené pro mladé a „cool“, tak i pro tradičněji orientované residenty.
- **Gated communities vzniklé revitalizací existujících objektů** („heritage conversion“): vznikají přeměnou již existujících budov na gated communities. Nejčastěji se jedná o revitalizované brownfieldy (pro Anglii velmi typické objekty revitalizace). Přeměněny jsou jednak bývalé neresidenční objekty (vojenské posádky, vězení, nemocnice, školy), které byly dříve oplocené, tak gated communities přeměněné z již existujících residenčních objektů.
- **Venkovské gated communities** („vilage“): jedná se především o objekty druhého bydlení. Lokalizované ve venkovské oblasti. Tento typ je blízký komunitám volného času. Jedná se o nejméně rozšířený a nejluxusnější typ v Anglii.

## 2.4. Podmíněnosti a příčiny vzniku

Jako u mnoha jiných sociálních procesů, ani v případě vzniku gated communities neexistuje jednoznačné vysvětlení, proč dochází k tomuto procesu. Jednak proto, že residenční separace je komplexní proces, na který mají vliv různorodé ekonomické či sociální faktory, a nikoliv jen jedna jasná příčina (Temelová, Sýkora 2004). Dalším důvodem je, v předchozí kapitole již zdůrazňovaná, velká diferenciace lokalit výskytu gated communities. V každé zemi, městě či lokalitě nalezneme jiné geografické, ekonomické, politické, sociální a lokální podmínky (Glasze a kol. 2006b). Příčin vzniku gated communities je tedy více a v žádném případě se nevyklučují (Cséfalvay 2007, Low 2001, Manzi, Smith-Bowers 2005).

Podle mnohých autorů (např. Manzi, Smith-Bowers 2005, Wu 2005) existují dva hlavní faktory vzniku gated communities – **strach z kriminality** (discourse of fear) a **nahrazení veřejných statků, ekonomicky výhodnějšími statky klubovými** (the club realm of consumption)<sup>8</sup>.

V této práci ovšem vycházíme z přesvědčení, že vznik gated communities je mnohem složitějším (komplexnějším) procesem, který nemůžeme vysvětlit pouze těmito dvěma faktory<sup>9</sup> (podobně např. Le Goix 2005). Odpověď na otázku, proč vznikají gated communities bychom měli hledat v celkovém charakteru současné

<sup>8</sup> Tato teorie je, narozdíl od strachu z kriminality, velmi často spojovaná se vznikem soukromých čtvrtí (např. Glasze 2003).

<sup>9</sup> Samozřejmě, že i autoři, příkládající hlavní vliv těmto faktorům, zdůrazňují také další vlivy a faktory (např. Blakey a Snyder 1997, Glasze 2005, Low 2001).

společnosti, ekonomiky, politiky a jejích přeměn<sup>10</sup>. Současná společnost a ekonomika se vyznačují několika rysy, které mají vliv na vznik gated communities – narůstající strach z kriminality, nástup politiky neoliberalismu, ekonomická restrukturalizace a s ní spojená sociální polarizace, proces globalizace, inovace jako hnací motor současné ekonomiky, částečně také současné změny ve společnosti (individualizace, nedůvěra, nejistota) a další faktory. Nyní se proto na tyto rysy blíže podíváme.

#### **2.4.1. Strach z kriminality**

Strach z kriminality, ať už násilné či majetkové, je spojován se vznikem gated communities určitě nejčastěji (např. Blakely a Snyder 1997, Landman, Schönteich 2002, Low 2001, Roitman 2005 a další). Ve společnosti narůstá strach z kriminality a násilí (Blakely a Snyder 1997, Low 2001). Lidé se více bojí chudých a přistěhovalců (imigrantů), kterých přibývá (Low 2001), příslušníků jiných ras (Durington 2006), teroristů (Glazse 2006) atd. Residenti mají představu, že v gated communities uniknou ze světa plného zloby a násilí do bezpečného a mírumilovného prostředí (Blakely a Snyder 1997, Low 2001). Podle Blakely a Snydera (1997) si skoro 90 % Američanů myslí, že kriminalita se zhoršuje.

Je ovšem tento zvyšující se strach oprávněný? Dochází skutečně k nárůstu kriminality? Blakely a Snyder (1997) uvádějí, že kriminalita v USA ve skutečnosti klesla v letech 1980 – 1989 o 25 %. Zvyšující se strach z kriminality je tady iracionální představa, živená zájmem médií, která ráda píše o různých násilných či majetkových zločinech (Blakely a Snyder, 1998, Low 2001). Naskytá se ovšem otázka, jestli tento diskurz strachu nevytvářejí sami developeři, kteří tím „vnucují“ své nadstandardní výrobky, díky nimž zvyšují své zisky (viz kapitola 2.4.4.).

Bezpečnost, ochrana či strach – to jsou hlavní důvody, proč se lidé dobrovolně stěhují do obezděných, oplocených či střežených residenčních objektů (Atkinson a kol. 2003a). Například Blakely a Snyder (1997) ve svém výzkumu, prováděném v devadesátých letech v USA, zjistili, že pro 70 % residentů byla bezpečnost velmi důležitým faktorem stěhování do gated communities (pouze pro 1 % nebyla bezpečnost důležitá). Pro prostředí USA dochází k podobným závěrům také Low (2001). Strach jako hlavní motivace přistěhování do gated community byl prokázán

---

<sup>10</sup> Mezi největší (nejslavnější) komentátory současné společnosti patří především německý sociolog Ulrich Beck (2004, 2007), Brit Anthony Giddens (2000, 2003) či britský sociolog polského původu Zygmunt Bauman (1999, 2006). Současnou ekonomiku ve světě hodnotí např. Robert B. Reich (2003) či Joseph E. Stiglitz (2003). Více informací je možné nalézt v několika dalších zdrojích – např. Keller (2007a), Petrussek (2006), Pongs (2000), Šubrt a kol. (2008a, 2008b, 2008c) a mnoho dalších.

také ve dvou studiích ve Velké Británii (Castell 1997, Lister a Blandy 2002 obojí cit. v Atkinson a kol. 2003a).

Ve státech Latinské Ameriky je situace poněkud jiná. Kriminalita je zde vysoká a nadále roste (Coy 2006, Low 2001). Sonia Roitman (2005) uvádí, že v Argentině mezi lety 1980 a 2000 vzrostla kriminalita o 376 %. Strach jako silný faktor vzniku uvádějí snad všichni autoři, zkoumající problematiku gated communities v tomto regionu. Zdaleka největší kriminalita se nalézá ve velkých městech a jejich zázemí. V chudých čtvrtích, kde není příliš vysoká koncentrace gated communities, se vyskytuje především násilná kriminalita, v lepších (bohatších) částech dochází ke kriminalitě majetkové (Coy 2006).

Velmi podobná je situace také v Jihoafrické republice<sup>11</sup>. Kriminalita zde dokonce dosahuje ještě vyšší úrovně než ve státech Latinské Ameriky (Landman, Schönteich 2002). Vysoká míra kriminality je opět soustředěna do velkých měst (hlavně Johannesburg), kde také nalezneme nejvíce objektů gated communities (Landman 2006).

V této kapitole jsme si ukázali, že strach z kriminality je opravdu silný faktor vzniku. Gated communities ovšem najdeme i v místech, kde je relativně nižší kriminalita (např. Chile, státy Blízkého východu či západní, střední a východní Evropy) a samozřejmě existuje i opačná situace, tedy výskyt gated communities ve státech s vyšší mírou kriminality, ale bez výskytu objektů gated communities (především státy subsaharské Afriky či Latinské Ameriky). Realita je tedy komplexnější (složitější) a na vznik gated communities má vliv daleko více faktorů. V dalších kapitolách se tedy podíváme na některé další faktory.

#### **2.4.2. Ekonomická restrukturalizace**

V západních zemích je ekonomická restrukturalizace charakterizována přechodem od industriální k post-industriální společnosti, tedy k vyšší zaměstnanosti lidí v různých druzích služeb (Temelová, Sýkora 2004). Tento proces je doprovázen sociální polarizací (tedy změny v sociální stratifikaci). To, že dochází k polarizaci mezi bohatými a chudými, je jasné z mnoha pramenů (např. Bauman 1999, Ehl 2001, Giddens 2000, Keller 2008, Sýkora 2000, Urban 2008)<sup>12</sup>.

---

<sup>11</sup> Dochází sice k poklesu násilné kriminality, roste ovšem kriminalita majetková. Celkově kriminalita roste (Landman 2000a).

<sup>12</sup> Jedná se o práce, kde je sledován vliv globalizace na střední třídy, respektive důsledky globalizace na společnost vůbec.

Proces „rozšiřování nůžek“, respektive úbytek střední vrstvy obyvatel, je způsoben mnoha faktory. Podle Sassen (1991 cit. v Sýkora 2000) je hlavní příčinou polarizace dopad ekonomické restrukturalizace na trh práce – růst dobře a špatně placených pracovních příležitostí. V současných (globalizujících se) městech se nacházejí jak prestižní, kvalitě placená zaměstnání (řídící a odborné profese, vyžadující kvalifikaci), tak hůře placená zaměstnání (především různé druhy služeb – např. hotely, restaurace). Dalším důvodem zvyšující se polarizace je úpadek (Hamnett 1996 cit. v Sýkora 2000) či modernizace (Keller 2006) sociálního státu. Na zvyšující se polarizaci má vliv také působení nadnárodních korporací (Keller 2000). Důvodem může být také rozvoj informační společnosti, která klade nároky na informační gramotnost (Musil 2001).

Sociální polarizace má poté značný vliv na vytváření nové prostorové diferenciaci a residenční separace a segregace (van Kempen 1994). Začíná se mluvit o duálních (Castells a Mollenkopf 1991 cit. v Sýkora, Sýkorová 2007) a rozdělených (Marcuse 1993) městech, kde pochopitelně gated communities hrají důležitou roli.

Kdybychom přístup ekonomické restrukturalizace chtěli zjednodušeně shrnout, tak by zněl asi takto: gated communities vznikají v důsledku zvyšujících se rozdílů mezi bohatými a chudými. Tato polarizace je způsobena více faktory a znamená rozdělování prostoru na separovaný (v extrémním případě gated communities) a segregovaný (extrémem je ghetto). Segregované (chudší) obyvatelstvo má poté větší tendenci ke kriminalitě (Burjanek 2005). Bohatší obyvatelstvo, které má více možností výběru bydlení, má větší tendence se chudších obyvatel obávat a uzavírat se před nimi.

### **2.4.3. Neoliberalismus a klubová teorie**

„Gated communities jsou odpovědí na politickoekonomické transformace konce 20. století v městském prostředí USA“ (Low, 2001, str. 17). Setha Low není jediná, kdo zastává takový názor. Jak je dobře známo, v osmdesátých letech byl prezidentem USA Ronald Regan, vyznávající pravicovou politiku neoliberalismu. Tato doba je charakteristická největším zrychlením ve výstavbě amerických gated communities (Blakey, Snyder 1997). Podobně i v Latinské Americe dochází k bouřivému růstu těchto objektů v době neoliberálních vlád (jedná se především o devadesátá léta dvacátého století) (Borsdorf, Hidlago 2008, Thuillier 2005).

Neoliberalismus je často představován jako ideologie volného trhu – tedy snaha o minimalizaci jakéhokoli zásahu státu do ekonomiky (např. Blažek, Uhlíř 2002, Keller 2006). Neoliberálové prosazují privatizaci jako efektivní nástroj na zvýšení ekonomické úrovně (soukromník je lepší správce než stát). S privatizací si často pojíme prodej

státních firem či bytů. V současné době se ovšem stále více začínají privatizovat i veřejné služby jako školství, zdravotnictví, sociální péče, právní ochrana či zajišťování bezpečnosti<sup>13</sup> (Keller 2007b). Privatizuje se i veřejný prostor.

Teorie klubových statků (club goods theory) byla představena americkým neoliberalním ekonomem Jamesem Buchananem v roce 1965 (Manzi, Smith-Bowers 2005). Podle této teorie existuje několik druhů statků lišících se podle možnosti či nemožnosti vyloučení ostatních na spotřebě a konkurenčnosti prostředí – obrázek 1. Klubové statky zaujímají speciální místo, protože je mohou využívat (spotřebovávat) pouze členové určitého klubu a zároveň boj o ně neprobíhá v konkurenčním prostředí. Jedná se tedy o výhodné využívání zdrojů (služeb) pro členy určitého klubu. Členem klubu se může ovšem stát pouze osoba, kterou přijmou ostatní členové. Když osoba pravidla klubu nedodrží je z klubu vyloučena (viz dodržování pravidel v gated communities, diskutované v kapitole 2.1).

**Obrázek 1: Druhy statků**

	Nekonkurenční prostředí	→	Konkurenční prostředí
Možnost vyloučení ostatních na spotřebě	<b>klubové statky</b> (soukromá bezpečnostní agentura, bazén, tenisové kurty)		<b>soukromé statky</b> (jídlo, auta, hračky)
Nemožnost vyloučení ostatních na spotřebě	<b>veřejné statky</b> (státní policie, veřejné osvětlení)		<b>běžné statky</b> (voda, ryby, lov zvěře)

*Upraveno podle Glazse (2003)*

Příkladem klubového statku může být například bazén či tenisový kurt. Residenti klubu jsou vlastníky tohoto vybavení a mohou je kdykoliv využívat. Zároveň je pro ně výhodné, že tento statek sdílejí s ostatními členy klubu – především díky snížení nákladů na údržbu. Zde se ukazuje lidská touha vlastnit nejrůznější druhy vybavení, i když je k životu vlastně vůbec nepotřebujeme a nikdy je nevyužíváme. Empiricky je tato domněnka potvrzena ve studii věnované problematice gated communities v Hongkongu (la Grange, Pretorius 2009).

Tato teorie byla využita jako příčina vzniku gated communities, resp. soukromých čtvrtí (např. Webster 2001, Glazse 2005). Podle Glazseho (2003) přinášejí gated

<sup>13</sup> V měsíčníku Ministerstva vnitra ČR – Policista bylo uvedeno: „Soukromé bezpečnostní agentury vykonávají některé úkoly stejně dobře, ale levněji než státní (obecní) policie“ (Novák 2003)



communities ekonomické výhody všem aktérům. Pro místní správu je výhodné, že se nemusí starat o různé druhy správy či služeb (úklid silnic, odklizení sněhu, zajišťování bezpečnosti). Residenti mohou využívat soukromé správy, která může být v mnoha ohledech kvalitnější, a dále profitují na využívání společných vybavení (bazén, tenisový kurt). Developeři zase mohou profitovat z prodeje úspěšného projektu<sup>14</sup>.

Zjednodušeně tedy můžeme shrnout: přístup teorie klubových statků říká, že gated communities vznikají z ekonomické racionality všech zainteresovaných aktérů. Vznik je ovšem spojen s popularitou neoliberální politiky, hlásající maximální ekonomickou svobodu a tím umožnění ekonomicky racionálního chování všem jedincům.

#### **2.4.4. Gated communities jako inovace**

V současné ekonomice začínají hrát stále větší roli inovace (např. Reich 2003)<sup>15</sup>. Výrobci jsou neustále pod tlakem vymýšlet nové produkty, kterými by zaplnili volné místo na, stále více konkurenčním, trhu. Přestože bydlení nemůžeme považovat za běžnou komoditu jako např. auto či telefon (Lux a kol. 2002), inovace jsou zde pochopitelně nutné. Aby developeři dosáhli svého hlavního cíle, tedy zisku, musí vytvořit nové produkty v oblasti bydlení. Gated communities mezi takové inovace určitě patří (Low 2001). Další takový nový residenční produkt představuje nový urbanismus (New Urbanism), který není v Česku zatím příliš známý – viz rámeček 1.

##### **Rámeček 1: Nový urbanismus**

Nový urbanismus vznikl v osmdesátých letech v USA v důsledku kritiky urban sprawlu – velmi rozšířeného typu výstavby amerických měst, jenž je ovšem velice energeticky náročný. Nový urbanismus představuje nový typ residenční výstavby a jeho hlavním cílem je především regulace automobilové dopravy a také vyšší možnost kontaktů mezi residenty. Snaží se vytvořit multifunkční prostor, kde lidé budou žít a pracovat ve vzájemném kontaktu bez potřeby používání auta (Kosárek 2001).

Vznik nového urbanismu je spojován s architekty Andrése Duany a Elizabeth Plater-Zyberk, kteří postavili vlajkový projekt Seaside na Floridě a založili kongres nového urbanismu (<http://www.cnu.org>), kde jsou popsány jeho základní prvky.

O objekty nového urbanismu je velký zájem – a to ze strany všech zainteresovaných aktérů, tedy residentů, místní správy a developerů (Schmeidler

<sup>14</sup> Tento čistě ekonomický přístup je pochopitelně velmi zjednodušující a sami autoři samozřejmě nevidí teorii klubových statků jako jediný faktor vzniku. Např. Glasze (2005) mezi další faktory uvádí: rozpad silného státu, zvětšující se strach z kriminality, změna životního stylu, potřeba nových realitních produktů na straně nabídky.

<sup>15</sup> Robert Reich (2003, str. 87) dokonce jasně říká: „inovuj, nebo zemři“.

2003). Empirický průzkum, prováděný v jednom z takových objektů, potvrdil větší spokojenost residentů (především větší pocit komunity či lepší životní podmínky) než v tradičním americkém suburbu (Kim, Kaplan 2004).

Nový urbanismus je kritizován z několika důvodů. První se týká skutečnosti, že pilotní projekty jsou postavené na zelené louce a budou se dále rozrůstat. Další se týká nedosažitelnosti cílů nového urbanismu (společné žití bohatých a chudých). Kritizuje se i ekologická náročnost hustého zalidnění. Nový urbanismus se kritizuje ze všech stran politického spektra. Právce v něm vidí vylučování osobních svobod ve prospěch kolektivismu. Levice se zase dívá na nový urbanismus jako příklad kapitalistického nadbytku a nenasytosti – objekty nového urbanismu jsou výrazněji dražší (Harvey 1997).

Gated communities a nový urbanismus na první pohled vypadají velmi rozdílně – jde především o multifunkčnost či otevřenost, která je slibovaná developery nového urbanismu. Nejedná se zde ovšem o dvě strany jedné mince? (viz Grant 2007). Otevřenost nového urbanismu má háček ve vysokých cenách residenčních objektů, které zařazují nový urbanismus mezi stejné formy residenční separace, jako jsou gated communities (Harvey 1997). Rozdíl může spočívat v kladnějším přijímání nového urbanismu vědeckou komunitou (viz Kim, Kaplan 2004, Plas, Lewis 1996).

Zjednodušeně řečeno: gated communities vznikají na straně nabídky, tedy jako inovace developerů, kteří takto hledají své místo na trhu.

#### **2.4.5. Další důvody vzniku**

V předchozích kapitolách jsme si ukázali čtyři, subjektivně vybrané, hlavní faktory, které přispívají ke vzniku gated communities. Byly to faktory jak ekonomické (inovace), tak společenské (strach z kriminality) či politické (neoliberalismus) povahy. Existují také další faktory.

Jedním z nich je zhodnocení objektů gated communities jako investice. Po objektech gated communities je vyšší poptávka. Lidé si tedy kupují bydlení v těchto objektech jako investici do budoucna, u které nehrozí takové riziko poklesu ceny (např. Landman 2000b). Na konkrétní případ takového faktoru upozornila Csizmady (2009), jež si všímá přeměn budapeštských částí panelových sídlišť v gated communities s vyšší hodnotou.

Další faktory vycházejí z motivace residentů ke stěhování do gated communities. Již bylo řečeno, že nejčastějším důvodem přestěhování se do tohoto objektu je zajištění bezpečného domova pro sebe a svoji rodinu. Další důležité důvody jsou:

zajištění soukromí, zvýšení společenské prestiže či snaha žít v oblasti s vyšším pocitem komunity (Blakely a Snyder 1997).

Vznik gated communities bychom například mohli hledat v současné společnosti, která se vyznačuje mnohem větší složitostí než společnost předcházející (Keller 2009). Již bylo řečeno, že společnost se od sedmdesátých let velmi mění. Začíná se mluvit o druhé či reflexivní modernitě, která nahrazuje modernitu industriální (především Beck 2004). Druhá modernita se vyznačuje mnoha rysy jako například: individualizace, nejistota či nedůvěra (Keller 2009). Tyto rysy mají určitě nepřímý vliv i na vznik gated communities.

## **2.5. Důsledky gated communities**

Hodnocení důsledků patří určitě mezi nejdůležitější oblasti zkoumání gated communities. Toto hodnocení je ovšem u různých autorů rozdílné. Fred Foldavry (1994 cit. v Landman 2000b), Georg Glasze (2005) či Zoltán Cséfalvay (2007) náleží mezi autory, kteří si všímají především kladných stránek – jednak efektivnějšího využívání statků, svobody jednotlivce při vybírání objektů bydlení či vyšší demokratičnosti života<sup>16</sup>. Většina ostatních vidí gated communities více kriticky (např. Atkinson a kol. 2003a, Brunn 2006, Davis 1992 cit. v Landman 2000b, Low 2001 a mnozí další) – tito autoři upozorňují na nepřirozené dělení prostoru mezi bohatými a chudými, na vytváření bariér, fragmentaci města i společnosti atd.

Tyto rozdílné názory trochu připomínají jedno ze základních sociálněvědních teoretických dilemat a to dilema, zda ve společnosti panuje spíše konsensus, či spíše konflikt (Giddens 1999, Keller 2007a). Pro jednodušší hodnocení důsledků gated communities se podíváme zvláště na důsledky pro residenty gated communities a na důsledky pro společnost jako celek.

### **2.5.1. Důsledky pro residenty**

Život v gated communities přináší residentům spíše pozitiva. Zprvé, stejně jako každá jiná residenční separace, přinášejí gated communities výhody života v homogenním sociálním prostředí. Schwab (1992 cit. v Burjanek 1997) říká, že sobě blízcí lidé mají mezi sebou větší sociální soudržnost, a tedy méně konfliktních situací. Lidem jsou vždy bližší osoby stejného životního stylu, společenského statusu nebo rasy a náboženského vyznání.

---

<sup>16</sup> Autoři si samozřejmě uvědomují i nevýhody gated communities jako je dvojí zdanění či nedostupnost gated communities pro všechny obyvatele.

Dalším takovým pozitivem je vyšší pocit bezpečí. Podle národního výzkumu Blakelyho a Snyder (1997) si většina obyvatel gated communities v USA myslí, že zdi a ploty napomáhají snižování kriminality a lidé se cítí v tomto prostředí bezpečněji – 70 % respondentů se domnívá, že v jejich gated communities je menší kriminalita než v nejbližším okolí (80 % si myslí, že menší kriminalita je díky plotům, zdím či ostraze). Podobné doklady vyššího pocitu bezpečí uvádějí také Low (2001) či Grunwald (1997 cit. v Landman 2000b).

Obyvatelé gated communities se tedy cítí bezpečněji. Studie ovšem ukazují, že realita je poněkud jiná. Majetková či násilná kriminalita se v gated communities vyskytuje a je dokonce mnohdy vyšší než v podobných, ale „neuzavřených“ objektech, resp. neexistuje mezi nimi žádný rozdíl (Abe-Kudo 2007, Atlas, Leblanc 1994 cit. v Atkinson a kol. 2003a, Blakely a Snyder 1997, Wilson-Doenges 2000). Také u existujících objektů, kde došlo k přeměně v gated communities, se nenalezly důkazy o poklesu kriminality<sup>17</sup> (Blakely a Snyder 1997). Můžeme pouze spekulovat, proč tomu tak je: zdi a ostražka mohou působit jako lákadlo – symbol bohatších residenčních objektů; vyšší snaha residentů o hlášení kriminality u soukromé ostrahy než u státní policie; nefunkčnost systému ostrahy atd.

Další výhoda bydlení v objektu gated communities je vyšší pocit komunitní sounáležitosti – tedy přátelštější prostředí, silnější vazby mezi sousedy, pořádání společných akcí, vyšší zapojování do života komunity atd. Můžeme zde opět citovat výzkum Blakelyho a Snyder (1997), kteří uvádějí, že většina residentů tento vyšší pocit komunity cítí – 64 % vidí vztahy v gated communities jako „přátelské“ (friendly); 8 % jako „komunitní“ (neighborly); 28 % jako „odtažené“ (distant); přes 40 % si myslí, že vztahy v jejich gated community jsou lepší než v nejbližším okolí.

Blakely a Snyder (1997) ovšem tvrdí, že v objektech gated communities není o nic vyšší komunitní život než v ostatních residenčních objektech – doslova říkají (s. 135) „je jisté, že zdi nepomohou zvýšit participaci nebo překonat apatii.“ Gated communities tady vytvářejí bezpečné a přátelské prostředí pouze v myslích residentů, a nikoliv v realitě.

Výhodou je také efektivnější využívání klubových statků (viz kapitola 2.4.3.), kdy mohou residenti sdílet různé vybavení (bazén, dětské hřiště) či služby. Naopak nevýhodou pro residenty je takzvané dvojí zdanění (double taxation). Residenti musejí platit dvakrát za stejné služby: jak firmě, spravující určitou gated community, tak obecní

---

<sup>17</sup> Některé drobné krádeže sice poklesly, ale pouze krátkodobě (Blakely a Snyder 1997).

samosprávě poplatky za lokální správu – úklid ulic, veřejné osvětlení atd. (např. Groves 2006).

### **2.5.2. Důsledky pro celou společnost**

Zatímco důsledky pro obyvatele gated communities jsou tedy spíše pozitivní, důsledky pro společnost jako celek jsou vnímány negativně (např. Temelová, Ouředníček 2008). Rozdíl krásně vyjádřili Blakely a Snyder (1997, str. 137): „gated communities vytvořily nový typ bydlení pro některé z nás a zároveň vytvořily nové sociální dilema pro všechny z nás.“

Gated communities představují extrémní a nejviditelnější formu residenční separace sociálně silnějšího obyvatelstva. Přestože jistá míra separace a segregace je nezbytná a funkční (Illner 2005), extrémní míry jsou jistě nežádoucí a pro celou společnost nebezpečné<sup>18</sup>. Gated communities napomáhají k vytváření nejenom residenční separaci, ale také k prohlubování dalších nerovností a zvyšování sociální polarizace<sup>19</sup>. Dochází také k polarizaci mezi městskými částmi. Oblasti odkud se lidé do gated communities stěhují, jsou zasažené snižováním sociálního statusu (Temelová, Sýkora 2004).

Na gated communities je také kritizováno vytváření bariér a snižování kontaktu mezi lidmi (Blakely a Snyder 1997). Tyto bariéry pochopitelně nepřispívají k celkové společenské soudržnosti či sociální kohezi, která je důležitá pro odstraňování či alespoň zmírňování nerovností. Lidé se přestávají zajímat o věci veřejné a dochází tak k fragmentaci společnosti, kdy vznikají objekty s vlastními bezpečnostními složkami a pravidly, kterými se residenté musejí řídit (Coy 2006).

---

<sup>18</sup> O mnoho více negativních důsledků přináší ovšem residenční segregace (Temelová, Sýkora 2004).

<sup>19</sup> Existují např. nerovnosti v příjmu. Zatímco obyvatelé gated communities mají průměrný příjem 62 000 USD, ostatní obyvatelé mají průměrný příjem 56 000 USD (jedná se údaje z USA v roce 2001) (Vesselinov a kol. 2007).

### 3. Gated communities ve vybraných státech

Gated communities se vyskytují prakticky na celém světě. Ve vyspělých i rozvojových zemích. Jejich charakteristiky a typy jsou ovšem v různých geografických jednotkách rozdílné. Je to způsobeno mnoha faktory, jako například rozdílnou ekonomickou úrovní, rozdílnou mírou kriminality, odlišným politickým systémem a dalšími faktory. Pro pochopení problematiky v současném Česku je dobré vědět, jakých podob nabývají gated communities v různých státech světa – můžeme například provádět komparaci, tedy hledat shody či odlišnosti. Ve vybraných státech budeme zkoumat vývoj výstavby, vlastnosti, geografickou lokalizaci a příčiny vzniku gated communities. Pro větší přehlednost jsou vlastnosti gated communities v dané zemi zobrazeny vždy ve speciální tabulce.

Budeme se zaměřovat jednak na státy, kde je problematika dostatečně prozkoumaná (USA, Latinská Amerika, Anglie), a také na státy, které mohou být zajímavé pro porovnání s Českem (Maďarsko, Bulharsko). Je ovšem potřeba upozornit na mnohdy rozdílné definice gated communities různých autorů<sup>20</sup> (viz kapitola 2.1.), které zhoršují (doufejme, že ne nijak zásadně) možnost mezinárodního srovnávání.

#### 3.1. USA

Fenomén gated communities vznikl ve Spojených státech amerických, kde jsou tyto objekty velice populární. V USA je také tato problematika nejvíce rozpracovaná – kromě, často citovaných, Blakelyho a Snyder (1997), můžeme uvést například Evana McKenzieho (2006), Renauda le Goix (2005) či dvojici Lang, Danielsen (1997). Jak již bylo řečeno, gated communities byly zpočátku dostupné pouze pro velmi bohaté a posléze se jejich dostupnost zvýšila. Výstavba, těchto méně luxusních gated communities začala v polovině sedmdesátých let a největší zrychlení výstavby nastalo v letech osmdesátých, tedy v době vlády neoliberálního prezidenta Ronalda Reagana.

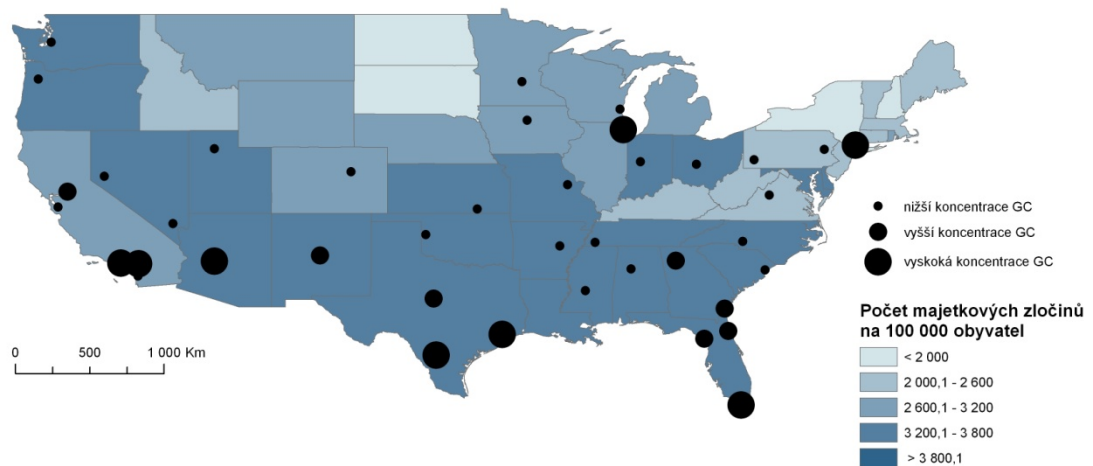
Blakely a Snyder (1997) uvedli, že za zdi a ploty žije přes 8 milionů Američanů a jejich počet se neustále zvyšuje. Autoři popisují hlavní oblasti výskytu v pásmu Sunbelt (ne všude), který zahrnuje oblasti jako jižní Kalifornie, Arizona, Texas nebo Florida. Jedná se tedy o oblasti, ve kterých od osmdesátých let dvacátého století dochází k největšímu populačnímu a ekonomickému růstu v celých USA (Jeleček, Bařtipánová 2005). Tyto státy jsou také více etnicky různorodé (ať už jde o hispánskou či černošskou menšinu) a vyskytuje se zde nejvyšší počet násilných i trestných činů na

---

<sup>20</sup> Např. zařazování neoplocených soukromých čtvrtí mezi gated communities.

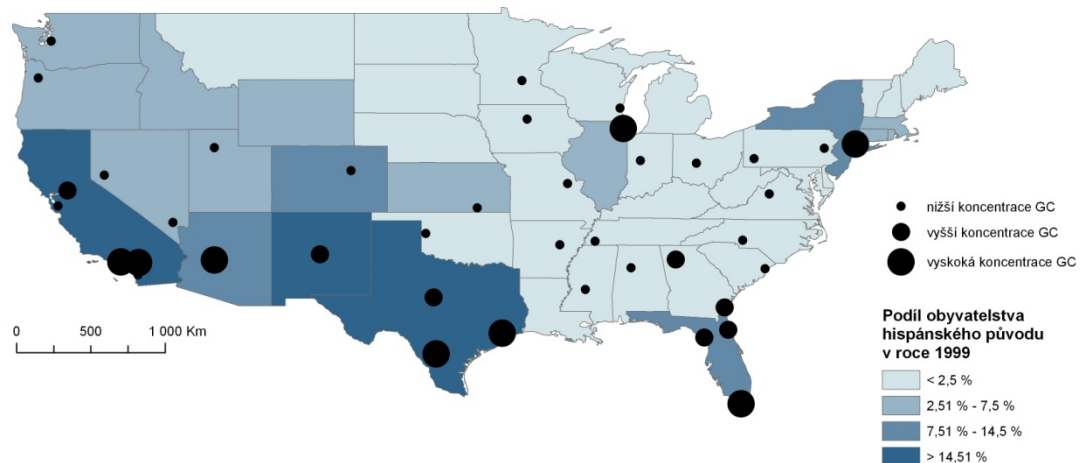
obyvatele (FBI 2008). Přehledněji je koncentrace gated communities znázorněna na obrázcích 2 a 3.

**Obrázek 2: Koncentrace gated communities v roce 1997 a podíl majetkových trestných činů na obyvatele v roce 2007 ve státech USA**



Zdroj: Blakely a Snyder (1997); FBI (2008)

**Obrázek 3: Koncentrace gated communities v roce 1997 a podíl obyvatelstva hispánského původu ve státech USA v roce 1999**



Zdroj: Blakely a Snyder (1997); ESRI ArcGIS

Gated communities jsou v USA velmi heterogenní a nabývají nejrůznějších vlastností. Jak již bylo řečeno, pro toto prostředí se rozlišují tři hlavní typy (viz kapitola 2.2.), které nabývají rozdílných charakteristik (Blakely a Snyder 1997). Pro větší ilustraci jsou vlastnosti amerických gated communities zjednodušeně zobrazeny v tabulce 3.

**Tabulka 2: Vybrané vlastnosti gated communities v USA**

Vlastnost	Příklady	Poznámky
Fyzická separace	Oplocený objekt; střežený objekt; oplocený i střežený objekt	
Smyl uzavření	Bezpečnost a ochrana je převažující funkcí	Pro 70 % residentů je bezpečnost velmi důležitým faktorem stěhování do gated communities
Zařízení a vybavení	Žádné speciální vybavení; bezpečnostní agentura; sdílení společných zařízení (např. bazén, tenisové kurty, golf)	
Typ residentů	Elity; vyšší třída; vyšší střední třída; střední třída	Jak bohatí, tak chudí; bohatí residenti ovšem mírně převažují
Vlastnictví majetku	Převažuje osobní vlastnictví	
Lokalizace	Suburbánní oblasti	
Velikost	Malé; střední; velké	
Politický kontext	Nelegálně vzniklé; legálně vzniklé	
Typ budov	Převažují horizontální	
Vznik gated communities	Developerem; samotnými residenty	

*Zdroj: Blakely a Snyder (1997); Vesselinov a kol. (2007)*

### 3.2. Latinská Amerika

Přestože Latinská Amerika je heterogenní region, pokusíme se o generalizaci v hodnocení pro celou tuto oblast, kde se gated communities<sup>21</sup> nacházejí téměř ve všech městech (Coy 2006). Pozornost bude směřovat na státy, kde je problematika gated communities nejvíce rozpracovaná – jedná se o Argentinu (Roitman 2005, Thuillier 2005), Brazílii (Coy 2006) a Chile (Borsdorf, Hidlago 2008). Ve všech těchto státech nabývají gated communities podobných vlastností.

Výstavba gated communities začala v sedmdesátých letech a nejvíce se zrychlila v letech devadesátých. Velké množství objektů se vyskytuje především v zázemí velkých městech (Buenos Aires, Rio de Janeiro, Sao Paulo, Santiago de Chile).

<sup>21</sup> Ve španělsky mluvících zemích Latinské Ameriky se tyto objekty nazývají barrios cerrados nebo urbanizaciones privadas a v Brazílii condomínios fechados.



Přestože v těchto městech je značná kriminalita a vysoká sociální polarizace, vznik gated communities je spojován spíše se vstupem Latinské Ameriky do globální ekonomiky a neoliberálními reformami. Strach z kriminality a zvýšení sociální pozice jsou nejčastější důvody, proč se lidé do oplocených areálů stěhují. Oproti USA jsou latinskoamerické gated communities dostupné pouze pro bohaté obyvatele a jsou koncentrovány v lepších čtvrtích.

**Tabulka 3: Vybrané vlastnosti gated communities v Latinské Americe**

Vlastnost	Příklady	Poznámky
Fyzická separace	Oplocený objekt; střežený objekt; oplocený i střežený objekt	
Smysl uzavření	Zajištění bezpečnosti a zvýšení prestiže jsou hlavní funkce	
Zařízení a vybavení	Žádné speciální vybavení; bezpečnostní agentura; sdílení společných zařízení (např. bazén, tenisové kurty, golf)	
Typ residentů	Bohatší obyvatelstvo	Typickými residenty jsou mladé rodiny s dětmi
Lokalizace	Suburbánní oblasti	V nejbohatších čtvrtích
Velikost	Malé; střední; velké	Někdy velmi velké
Politický kontext	Nelegálně vzniklé; legálně vzniklé	
Typ budov	Převažují horizontální	
Vznik gated communities	Developerem; samotnými residenty	

*Zdroj: Borsdorf, Hidlago (2008); Coy (2006); Roitman (2005); Thuillier (2005)*

### 3.3. Jihoafrická republika

Dalším státem, kde je fenomén gated communities velice rozšířený, je Jihoafrická republika. Vláda apartheidu zanechala v zemi značné stopy a segregace/separace obyvatel je zde velice rozšířeným jevem. Landman (2000a, 2006) poukázala na masový vzrůst počtu gated communities v posledních letech. Za jednoznačnou příčinu vzniku považuje strach z kriminality, která je v Jihoafrické republice jedna z nejvyšších na světě. Absolutně nejvíce gated communities se vyskytuje ve městě Johannesburg. Další můžeme nalézt v ostatních velkých městech jako Tshwane nebo Kapské město. Stejně jako v Latinské Americe jsou gated communities určené především pro bohatší (tedy bílé) obyvatelstvo.

**Tabulka 4: Vybrané vlastnosti gated communities v Jihoafrické republice**

Vlastnost	Příklady	Poznámky
Fyzická separace	Oplocený objekt; střežený objekt; oplocený i střežený objekt	Vyskytuje se zde hodně uzavřených ulic
Smysl uzavření	Zajištění bezpečnosti je jednoznačně hlavní funkcí	
Zařízení a vybavení	Žádné speciální vybavení; bezpečnostní agentura; sdílení společných zařízení (např. bazén, tenisové kurty, golf)	
Typ residentů	Bohatší obyvatelstvo	Ale také příslušníci střední třídy
Lokalizace	Suburbánní oblasti	Bohatší čtvrtě
Velikost	Malé; střední; velké	
Politický kontext	Převažují legálně vzniklé, ale vyskytuje se zde také mnoho ilegálně vzniklých	
Typ budov	Převažují horizontální	
Vznik gated communities	Developerem; samotnými residenty	Rozdělení na enclosed neighbourhoods a security villages

*Zdroj: Landman (2000a, 2006)*

### 3.4. Anglie

Výzkumu gated communities ve Velké Británii se věnují především Rowland Atkinson a Sarah Blandy (Atkinson a kol. 2003b, 2005, Blandy 2006). Přestože opevněné budovy mají v Anglii značnou tradici, stavba gated communities je otázkou posledních let. Jejich počet není takový jako v USA či Latinské Americe, ale neustále vzrůstá. Nejvíce gated communities se nalézají v Londýně a jeho okolí a také na jihovýchodě země. Oproti jiným státům, kde vznikají gated communities především na zelené louce, v Anglii tyto objekty často vznikají z historických budov nebo v bývalých průmyslových objektech na brownfieldech, často také v centrech a vnitřních částech měst. Hlavní motivací stěhování do gated communities je zde také, možná trochu překvapivě, strach z kriminality.

**Tabulka 5: Vybrané vlastnosti gated communities v Anglii**

Vlastnost	Příklady	Poznámky
Fyzická separace	Oplocený objekt; střežený objekt; oplocený i střežený objekt	
Funkce uzavření	Zajištění bezpečnosti je hlavní funkcí	
Zařízení a vybavení	Žádné speciální vybavení; bezpečnostní agentura; sdílení společných zařízení (např. bazén, tenisové kurty, golf)	
Typ residentů	Několik typů residentů	Bohatí převažují
Lokalizace	Suburbánní i centrální oblasti měst	Suburbánní mírně převažují
Velikost	Převažují menší	
Politický kontext	Legálně vzniklé	
Typ budov	Horizontální i vertikální	
Vznik gated communities	Developerem; samotnými residenty	

*Zdroj: Atkinson a kol. (2003b)*

### 3.5. Bulharsko

Při hodnocení gated communities v Praze může být zajímavé srovnání s Bulharskem. Stoyanov a Frantz (2006) popisují, že gated communities zde nejsou novinkou. Dříve byly v Bulharsku hlídané a oplocené budovy (dachas) sloužící pro komunistické špičky. Autoři našli celkem 13 gated communities, menší velikosti, většinou lokalizovaných v suburbánní a nejatraktivnější části Sofie. Žijí tam především bulharští zbohatlíci, nová generace podnikatelů a rodiny cizinců pracujících v Bulharsku pro nadnárodní společnosti nebo jako diplomati. Hlavní důvody vzniku vidí autoři na straně residentů, jejichž motivace jsou strach z kriminality, snaha o vlastní kontrolu nad prostorem a zvýšení sociálního statusu.

**Tabulka 6: Vybrané vlastnosti gated communities v Bulharsku**

Vlastnost	Příklady	Poznámky
Smyl uzavření	Zajištění bezpečnosti je hlavní funkcí	
Typ residentů	Pouze příslušníci vyšší a vyšší střední třídy	Žijí zde také bohatí cizinci
Lokalizace	Suburbánní oblasti měst	
Velikost	Menší	
Politický kontext	Legálně vzniklé	
Typ budov	Horizontální	

*Zdroj: Stoyanov a Frantz (2006)*

### 3.6. Maďarsko

Hodnocení gated communities v Maďarsku se věnují Cséfalvay (2008), Csizmady (2009) či Hegedűs (2008, 2009). Výstavba gated communities započala v devadesátých letech dvacátého století. Hlavní oblastí koncentrace je Budapešť a jiná větší maďarská města (Pecs, Szeged). Hlavním rozdílem oproti ostatním státům je jiná příčina vzniku než strach z kriminality. Cséfalvay (2008) i Csizmady (2009) prokázali, že bezpečnost není hlavním faktorem vzniku. Hlavní motivací stěhování do maďarských gated communities jsou především kvalitnější přírodní prostředí, snaha žít v objektu s vyšší prestiží či kvalitnější poskytování veřejných statků v objektech gated communities<sup>22</sup>. Na vznik gated communities mají také vliv developéři, kteří dělají intenzivní marketingovou kampaň, kde se snaží prodávat gated communities jako nové a lepší místo pro život (Hegedűs 2008).

**Tabulka 7: Vybrané vlastnosti gated communities v Maďarsku**

Vlastnost	Příklady	Poznámky
Fyzická separace	Oplocený objekt; střežený objekt; oplocený i střežený objekt	
Smyl uzavření	Zvýšení prestiže je hlavní funkcí díky životu v objektu s vyšší hodnotou	
Zařízení a vybavení	Žádné speciální vybavení; bezpečnostní agentura; sdílení společných zařízení (např. bazén, tenisové kurty, golf)	
Typ residentů	Především bohatší	
Lokalizace	Spíše centrální oblasti měst	
Velikost	Převažují menší	Najdeme ale i velké
Politický kontext	Legálně vzniklé	
Typ budov	Převažují vertikální	
Vznik gated communities	Developerem; samotnými residenty	

*Zdroj: Cséfalvay (2008); Csizmady (2009); Hegedűs (2009)*

<sup>22</sup> Cséfalvay (2009, str. 45) píše, že „gated communities se staly manifestací revolty vyšší střední třídy proti lokální samosprávě, která je patrně neschopná poskytovat veřejné statky jako zelené, bezpečné a prestižní prostředí“.

## 4. Obecné souvislosti

Dílčími cíli této práce je zhodnotit vývoj výstavby, vlastnosti, prostorové rozšíření, příčiny vzniku a důsledky gated communities v současném Česku a především v Praze, kde se těchto objektů vyskytuje absolutně nejvíce. Abychom tyto cíle splnili musíme se nejprve podívat na obecné souvislosti. Jako první se zaměříme na současné proměny globalizujících se měst. Jedná se tedy o města, ve kterých gated communities začínají hrát stále větší roli. Dále si zde stručně přestavíme současnou Prahu, jako příklad českého globalizujícího se města. Můžeme proto očekávat jisté podobnosti s ostatními světovými globalizujícími se městy (Sýkora 2000). Podobnosti budeme hledat především ve vlastnostech a prostorovém rozmístění objektů gated communities.

Vývoj výstavby objektů gated communities nemůžeme hodnotit bez obecných souvislostí celkové residenční výstavby v Praze. Jelikož úroveň kriminality a strach z ní jsou často uváděny jako hlavní faktory vzniku gated communities, podíváme se blížeji na úroveň kriminality a její percepci občany v Praze.

### 4.1. Současné proměny měst

Města jsou v současné době stále více ovlivňována procesem globalizace a to ve dvou dimenzích. První je vytváření nové hierarchie světových měst (rámeček 2). Druhá je změna prostorové struktury globalizujících se měst<sup>23</sup>.

Globalizující se města se vyznačují vznikem nových sociálně prostorových formací, které jsou nové ve svém rozsahu, výjimečnosti a významu (Marcuse, van Kampen 2000)<sup>24</sup>. Mezi tyto formace autoři řadí: citadely (separované čtvrti bohatých), gentrifikované čtvrtě, exkluzivní enklávy (mezi něž jsou řazeny i gated communities), městské regiony, edge cities (města na okrajích), vyloučená (segregovaná) ghetta, etnické enklávy.

Nové sociálně-prostorové formace se vyznačují relativní sociální homogenitou, koncentrovanou ve specifické lokalitě, kde se koncentruje segregované či separované obyvatelstvo. Nové sociálně-prostorové formace se dále vyznačují vnitřní integrací a diferenciací vůči okolní společnosti. Na jejich vznik a vlastnosti má vliv jak globalizace tak specifická lokální situace (Sýkora 2009).

---

<sup>23</sup> Globálními (global cities) či světovými městy (world cities) jsou nazývána města na nejvyšší úrovni světové hierarchie sídel. Termín globalizující se město (globalizing cities) poté označuje město, které je ovlivňováno procesem globalizace (Marcuse, van Kampen 2000).

<sup>24</sup> Autoři tyto nové sociálně-prostorové formace ovšem nijak přesně nedefinují.

## **Rámeček 2: Nová hierarchie světových či globálních měst<sup>25</sup>**

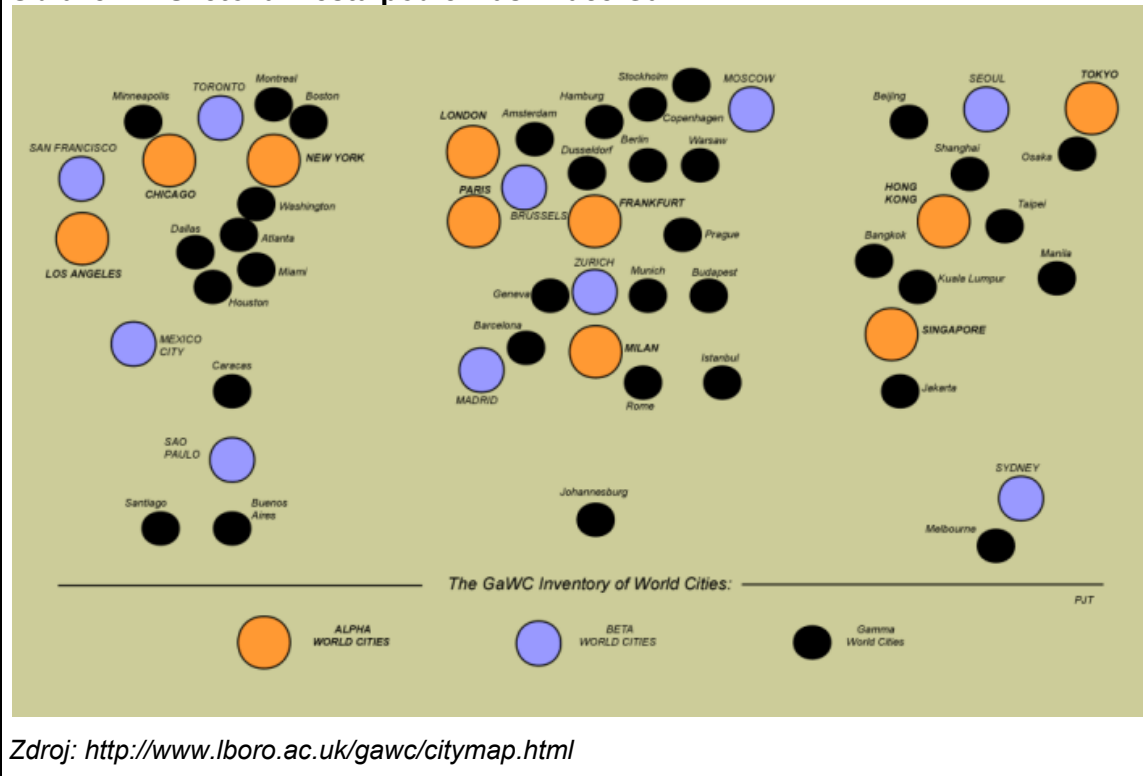
Už od šestnáctého století hrála některá města důležitou úlohu i mimo hranice svých států. Šlo především o evropská přístavní města (Janov, Antverpy, Benátky). Tato města ovšem později začala ztrácet svůj vliv, který byl přenesen na města průmyslová (Manchester, New York). Dnes mají největší vliv především města, kde se nachází nejvíce sídel mezinárodních společností (Knox 2002). Ovšem nejenom sídla mezinárodních společností (TNCs; např. Citibank, Coca-Cola, Wal-mart atd.), své ústředí mají ve světových městech také centra nevládních (NGOs; např. Greenpeace, Transparency International atd.) či mezinárodních organizací (IGOs; např. Organizace spojených národů, Světová obchodní organizace). „Světová města nemusejí být populačně velká, ale musí tam být vysoký ekonomický, kulturní kapitál a inovace“ (ibid str. 333).

Globální hierarchii světových měst se věnuje především pracovní skupina Globalization and World Cities (GaWC), jež pracuje pod vedením britského geografa prof. Petera Taylora (více online: <http://www.lboro.ac.uk/gawc/>). Hierarchie je zkoumána pomocí kvantitativních znaků jako je HDP, kvalita života, nezaměstnanost, náklady na život, počet obyvatel, počet obyvatel narozených v jiné zemi a především počet sídel nadnárodních společností. Z těchto ukazatelů poté autoři tvoří různé indexy a světová města dělí do třech skupin – alfa, beta a gamma světová města (viz obrázek 4). Praha se nachází na poměrně vysokém hierarchickém stupni (na šestém z dvanácti).

---

<sup>25</sup> Pojmy globální a světové město se mohou uvádět jako synonyma (Scott 2007). Také ovšem můžeme říci, že mezi globální města zařadíme pouze světová města na nejvyšším hierarchickém stupni tj. nejčastěji Londýn, Tokio a New York (Sassen 1991 cit. v Sýkora 2000). Pojem světová města je poté širší a zahrnuje i města na nižším stupni. V této práci bude dále používat pouze termín světové město.

**Obrázek 4: Světová města podle klasifikace GaWC**



Zdroj: <http://www.lboro.ac.uk/gawc/citymap.html>

„Téměř všechna místa na zeměkouli jsou v současnosti nějakým způsobem globalizací ovlivněna“ (Sýkora 2000, str. 71), ovšem zdaleka ne rovnoměrně. Největší vliv najdeme především ve světových městech na vyšším hierarchickém stupni (Temelová, Sýkora 2004). Tento vliv ovšem nemůžeme v žádném případě vidět jako determinující – kromě globalizace existuje mnoho dalších faktorů, ovlivňujících prostorovou strukturu globalizujícího se města. Nizozemský geograf Ronald van Kempen (2007) uvádí sedm takových faktorů, které utvářející globalizující se města: fyzická struktura města, historie, ekonomický rozvoj, nerovnost, rasismus, lokální politická moc, vládní politická moc.

Současné globalizující se město je podle Sýkory (2000) ovlivněno pěti obecnými trendy společenských změn, které mají značný vliv na utváření prostorové struktury. Zaprvé dochází k internacionalizaci kapitálu a pracovních sil. Vznikají nadnárodní společnosti (především v odvětví progresivního terciéru jako např. pojišťovnictví, poradenství či finančnictví), které své ústředí koncentrují především do světových měst na nejvyšším stupni sídelní světové hierarchie (viz rámeček 2). Ovšem dochází také k rozšiřování poboček (nižšího významu než ústředí) nadnárodních korporací také do měst na nižší hierarchické úrovni. Do takových měst se poté stěhují relativně bohatí manažeři nadnárodních korporací vyžadující určitý standard – např. luxusní vybavení, moderní design, poskytování různých služeb či zajištění bezpečnosti (tedy i vznik gated communities).

Dalším společenským trendem je vytváření postmoderního způsobu městského života<sup>26</sup>, charakterizovaného na jedné straně homogenizací spotřeby a na druhé straně možností seznámení se s „rozmanitostí kultur z různých konců světa“ (Sýkora 2000, str. 65). Ekonomická restrukturalizace (především deindustrializace a vznik nové prostorové dělby práce), deregulace vlivu veřejného života a sociální polarizace (viz kapitoly 2.4.2. a 2.4.3.) jsou dalšími významnými faktory, které mění globalizující se města.

Globalizace a sní spojená sociální polarizace se nejvíce projevují ve světových městech, která se stávají městy duálními<sup>27</sup> (Castells a Mollenkopf 1991 cit. v Sýkora, Sýkorová 2007). Dualita spočívá v narůstající polarizaci mezi koncentrovaným bohatstvím a mocí a na druhé straně bídou a úpadkem (Temelová, Sýkora 2004).

#### **4.1.1. Prostorová struktura globalizujících se měst**

Tradiční modely města vycházejí z Chicagské školy sociální ekologie a reprezentují je především Burgessův model koncentrických zón, Hoytův sektorový model a Harris-Ullmanův vícejaderný model (více v Sýkora 1993, Temelová, Sýkora 2004). Současné modely měst<sup>28</sup> nemají tak silný prostorový vzorec jako modely předchozí – např. koncept duálního města vůbec prostorový aspekt nezahrnuje (Sýkora, Sýkorová 2007). Existuje proto snaha zasadit sociální a ekonomické změny do změn v prostorovém uspořádání.

Sociální změny a ekonomické změny do prostorové struktury promítl Marcuse (1993) ve svém konceptu rozděleného města (či města čtvrtí). Marcuse (1993) říká, že rozdělené město není nic nového, že město se vždy rozdělovalo na chudé a bohaté čtvrtě – nové ovšem představuje: rozvinuté bezdomovectví, expanze gentrifikované a úpadkové zóny, vymisťování a nahrazování původního obyvatelstva, boje o identitu čtvrtí, prosazování soukromých zájmů veřejnými prostředky a měnící se povaha politického konfliktu (jako nové důležité prvky vidí také internacionalizaci, centralizaci a technický rozvoj). Marcuse zde upozorňuje na složitější povahu města – není duální ale rozdělené (či město čtvrtí – quartered city). Rozděluje pět residenčních a ekonomických zón – viz tabulka 8.

---

<sup>26</sup> Možná je zde nutno uvést, že v sociologii je pojem postmoderní společnost (nesoucí také určitý způsob života) problematická. Např. Petrušek (2006, str. 289) uvádí: „nic takového jako postmoderní společnost není, sami postmodernisté se tomuto sousloví vyhýbají“.

<sup>27</sup> Nutno říci, že Castells a Mollenkopf prováděli empirický výzkum pouze v New Yorku (podobně jako Chicagská škola zkoumala pouze Chicago třicátých let). V městech západní Evropy tak silnou polaritu nenalezneme (van Kempen 2007).

<sup>28</sup> Současné město nese několik označení. Kromě již zmíněného duálního a rozděleného také např. postmoderní, postindustriální či postfordistické.



**Tabulka 8: Město čtvrtí (quartered city) Petera Marcuse**

Residenční zóny	Ekonomické zóny
1) <b>Luxusní bydlení</b> – elity, nejbohatší obyvatelé	1) <b>Místa důležitých rozhodnutí</b> – sídla velkých firem, prostorově nevymezená místa
2) <b>Gentrifikované město</b> – yupies, mladí a bohatší obyvatelé	2) <b>Město výrobních služeb</b> – CBD, kanceláře, používání moderních technologií
3) <b>Suburbánní zóna</b> – rodiny s dětmi, střední třída, také lepší bytové domy blíže centru	3) <b>Město přímé produkce</b> – průmyslová výroba, administrativa, služby v rámci velkých firem
4) <b>Bytové město</b> – převažují nájemní domy, obyvatelé s nižšími příjmy, sociální bydlení	4) <b>Město manuálně pracujících</b> – šedá ekonomika, spotřební služby, pracující imigranti, skladiště
5) <b>Upadající město</b> – chudí, nezaměstnaní, vyloučení (segregovaní), bezdomovci	5) <b>Zbytkové město</b> – černá ekonomika, úpadkové oblasti

*Upraveno podle Marcuse (1993); Temelová, Sýkora (2004)*

Již bylo řečeno, že globalizující se města se vyznačují zvyšováním sociální polarizace, která má vliv na vznik separovaných (ghetto) a segregovaných (citadela, gated communities) nových sociálně prostorových formací. V těchto městech dochází také k nerovnoměrnému rozvoji městských čtvrtí. Marcuse a van Kampen (2000) popisují místa, kde dochází k největšímu dopadu globalizace, a tedy také k růstu a úpadku. Tato místa nazývají měkké lokality (soft locations) a pro větší přehlednost jsou znázorněny v tabulce 9.

**Tabulka 9: Měkké lokality<sup>29</sup>**

Měkká lokalita	Poznámka
Nábřeží	Populární jak pro investory, tak pro residenty
Staré průmyslové oblasti v centrálních lokalitách	Očekávané funkční změny
Brownfield	Úpadek a růstový potenciál v případě revitalizace
Území sociálního bydlení	Pokračující propad
Lokality na okrajích městského centra	Gentrifikace; změna funkčního využití
Historické struktury	Narůstající atraktivita
Veřejné prostory	Privatizace veřejného prostoru a vznik gated communities; možnost vzniku sociálních konfliktů

*Upraveno podle Marcuse, van Kempen (2000); Sýkora, Sýkorová (2007)*

<sup>29</sup> Mezi měkké lokality autoři zařazují také centra měst s několika dimenzemi (rezidentní, kancelářskou, turistickou). Tato lokalita ovšem v textu není blíže vysvětlena.

## **4.2. Současná Praha**

V předchozí kapitole jsme se věnovali proměnám globalizujících se měst, ve kterých dochází k sociální polarizaci. Následkem polarizace je zvyšující se segregace a separace, tedy vznik sociálně-prostorových formací, jako jsou gated communities. Praha se po pádu komunismu otevřela světu a plně se zapojila do procesu globalizace – stala se tedy globalizujícím se městem. Abychom lépe pochopili problematiku gated communities v Praze, musíme se stručně podívat na obecné souvislosti transformace prostorové struktury Prahy a vývoj její residenční výstavby.

### **4.2.1. Transformace prostorové struktury Prahy**

Praha po pádu komunismu prošla politickou, ekonomickou a sociální transformací. Tyto transformace měly zásadní vliv na změnu v prostorové struktuře. Sýkora (1996, 2001) uvádí několik základních procesů probíhajících v Praze od přechodu k tržní ekonomice: internacionalizace, deindustrializace, komercionalizace, suburbanizace, decentralizace, terciarizace, revitalizace, gentrifikace, zvyšování sociální polarizace a další. Každý proces má určitý vliv na změnu fyzického, funkčního a sociálního prostředí Prahy.

Sýkora (2001) uvádí tři období transformace Prahy. První bylo mezi lety 1990 až 1993, docházelo k restitucím a dokončení výstavby započaté ještě za komunismu. Další období mezi lety 1993 a 1997 bylo ve znamení tlaku investorů na centrum. Docházelo zde ke komercionalizaci, která znamenala postupné vylidňování centra a nahrazování kancelářemi a obchody. Dále docházelo ke zpomalení výstavby bytů a počátkům suburbanizace a gentrifikace. Poslední období od roku 1997 je ve znamení přesunu aktivit z centra do vnitřního, vnějšího města a suburbánní oblasti. Výstavba v centru pokračuje, ale už není hlavním těžištěm rozvoje. V tomto období je značná komerční, později i residenční suburbanizace. Dochází k proměnám nevyužitých ploch ve vnitřním městě (především Smíchov a Karlín). Pro transformující se Prahu je také typický růst sociální polarizace. Dochází k růstu dobře a špatně placené práce, tedy k poklesu střední vrstvy (Temelová, Sýkora 2007).

Praha se rozděluje na 5 geneticko-morfologických zón: historické jádro (centrum), vnitřní město, vilové čtvrti, sídliště, příměstská zóna (Sýkora 2001). Centrum a vnitřní město za komunismu chátraly a docházelo k jejich vylidňování. Proto bylo centrum logicky transformací nejvíce zasaženo. Snahou Magistrátu HMP je decentralizace. Podle strategického plánu (ÚRM, 1998) by se Praha měla stát polycentrickým městem (další centra se tvoří na Smíchově, Karlíně, Pankráci a jinde).

Vnitřní město si zachovalo svůj předválečný sociálně-prostorový vzorec patrný například v rozdílech mezi Vinohrady a Karlínem (Sýkora 2001). Přesto v poslední době dochází k přeměnám brownfieldových ploch na komerční i residenční využití. Příkladem může být proměna bývalé Tatry Smíchov na centrum Anděl City (Temelová, Novák 2007) nebo výstavba nových bytových domů (kondominií) v Karlíně (Ilík, Ouředníček 2007) a v Holešovicích.

Vnější město můžeme rozdělit na vilové čtvrti a sídliště. Vilové čtvrti byly postaveny za první republiky a dnes patří mezi nejlepší adresy v Praze. V některých sídlištních oblastech (Černý Most) probíhala výstavba kondominií, především na prolukách. Na příměstskou zónu měla největší vliv suburbanizace. Sýkora (1996) neočekával výrazný rozvoj suburbanizace podobný jako v USA. Rozvoj byl limitován nízkou kupní silou obyvatel. Později ovšem došlo k zlepšení díky hypotékám a státní pomoci (Sýkora 2001). Pro Pražský městský region má značný vliv komerční suburbanizace (především obchody, sklady, ale i kanceláře). Praha má sice dostatek ploch, ale investoři radši stavějí mimo město. Hlavním důvodem jsou levnější pozemky, ale i větší podpora menších obcí v zázemí (Ouředníček 2003, Sýkora 2001).

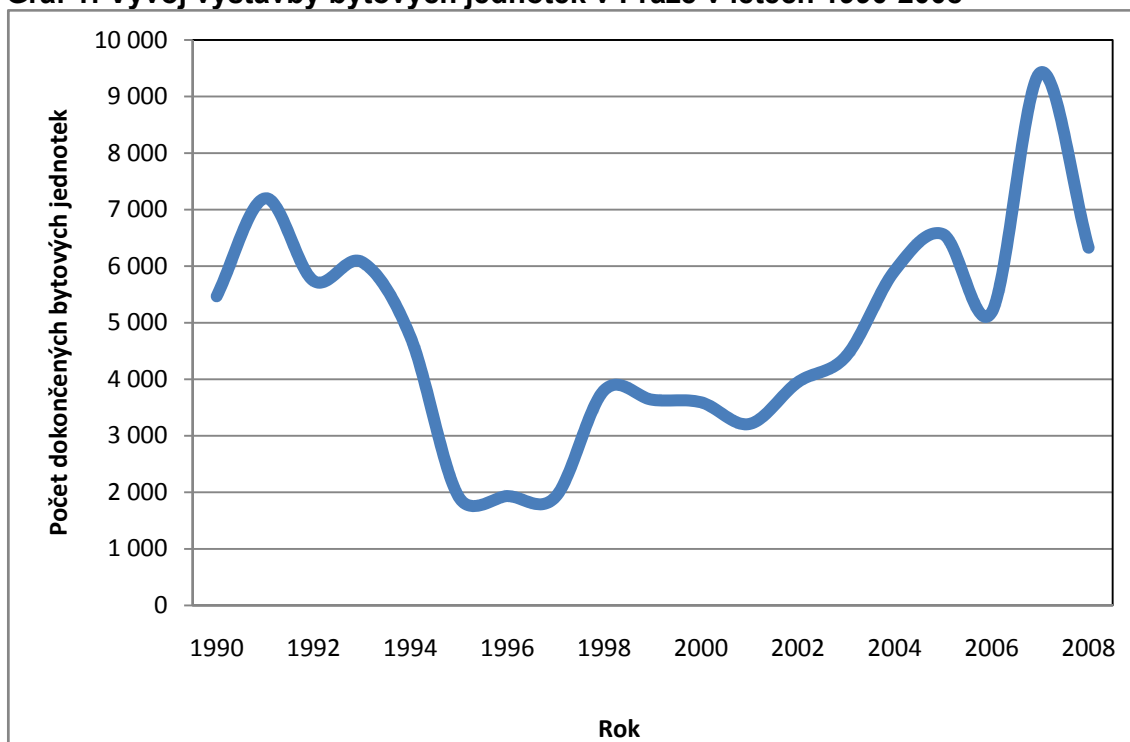
#### **4.2.2. Vývoj residenční výstavby v Praze**

Nová bytová výstavba ovlivňuje změny v prostorovém vzorci. Ouředníček a Posová (2006) rozdělují čtyři období výstavby. První fáze, probíhající v letech 1990 – 1994, byla ve znamení dokončování bytové výstavby započatých ještě za minulého režimu (Černý Most, Jihozápadní město). Ve druhé fázi (1995 – 1997) stát přestal financovat novou bytovou výstavbu, což mělo za následek výrazný pokles počtu dokončených bytů. Třetí fáze (1998 – 2001) znamenala oživení bytové výstavby, především díky využívání nových nástrojů bytové politiky (hypotéky, stavební spoření). V poslední čtvrté fázi (2002–) poté dochází ke strmému růstu výstavby, která gradovala v roce 2007. Výjimku představuje rok 2006, kdy došlo k poklesu dokončených bytových jednotek. Podle Českého statistického úřadu to bylo způsobeno obavami ze zvýšení DPH a deregulací nájemného (viz graf 1).

Prostorovým rozmístěním nové výstavby se věnuje např. Zelendová (2006), která uvádí, že nejvíce bytů bylo postaveno ve vnějším městě (11 549 bytů v letech 1997 – 2004) a vilových čtvrtích (8 020 bytů). Jsou to části s dostatkem volných ploch a relativně slušnou dopravní dostupností. 4 618 bytů bylo postaveno v okrajových částech Prahy. V zázemí Prahy, tvořené okresy Praha-východ a Praha-západ, se ovšem postavilo prakticky stejně jako ve vnějším městě (11 545 bytů). Celkem se tedy v suburbánní části Pražského městského regionu postavilo přes 16 tisíc bytů. Nejméně

bytů naopak přibýlo logicky v centru (601), kde je minimum volných a levných pozemků.

**Graf 1: Vývoj výstavby bytových jednotek v Praze v letech 1990-2008**



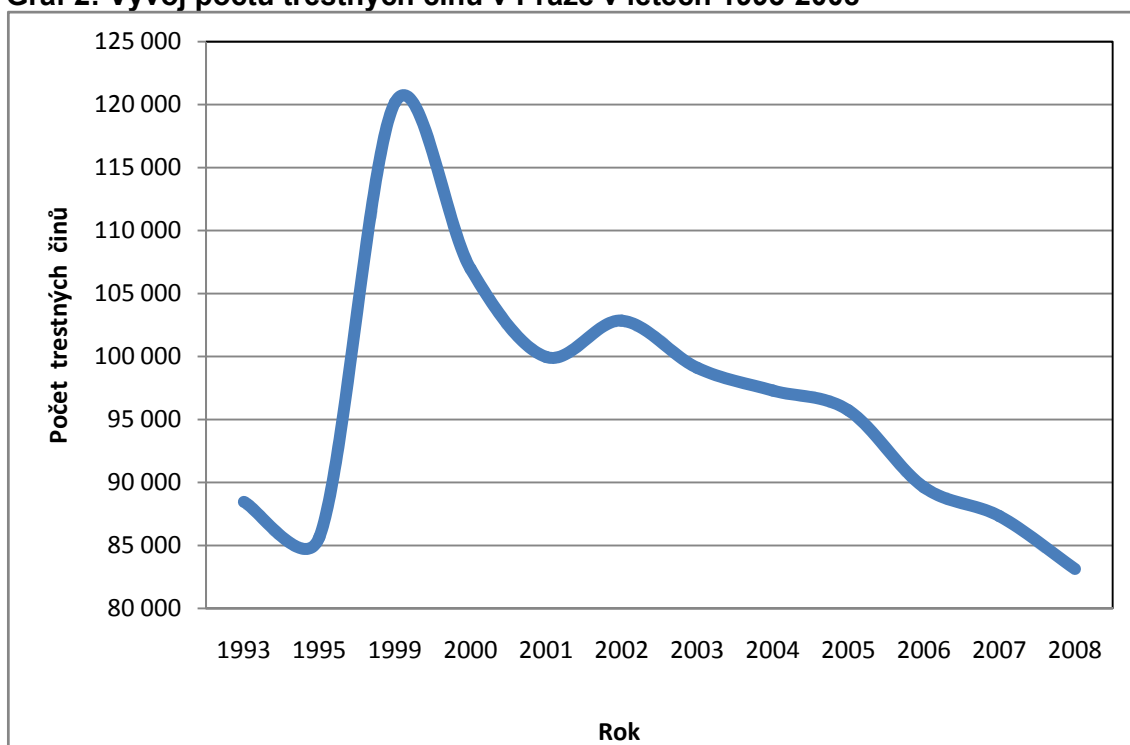
Zdroj: *Okresy České republiky 1990-2007; Bytová výstavba v roce 2008*

### **4.3. Kriminalita a její percepce v Praze**

Úroveň kriminality a strach z ní má značný vliv na vznik gated communities. Proto je důležité se podívat na úroveň kriminality a její percepce v Praze, kde bylo v roce 2008 spácháno 24,2 % z celkového počtu trestných v celém Česku – tedy jednoznačně nejvíce ze všech českých krajů (MVČR 2009).

Graf 2 ukazuje, že v druhé polovině devadesátých let dvacátého století kriminalita v Praze rostla. K její kulminaci došlo v roce 1999 a od té doby se úroveň trestných i násilných činů v Praze zmenšuje (podobný trend je také v celém Česku). Praha se tak neliší od ostatních světových metropolí. Hlavním důvodem poklesu kriminality je především využívání kamerového systému a program zefektivnění a stabilizace policejních personálních sil (ibid). Na pokles kriminality má také vliv změna vymezení trestného činu v roce 2002 (Vojáčková 2006).

**Graf 2: Vývoj počtu trestných činů v Praze v letech 1993-2008**



Zdroj: Statistická ročenka hl. m. Prahy 2008; Kriminalita, dopravní nehody, požáry v roce 2008

V teoretické části bylo řečeno, že v USA kriminalita klesá, ovšem strach z ní roste. V Praze sice počet trestných činů také klesá, ale strach z kriminality neroste. Vojáčková (2007) i pro jiné období Buriánek (2001) dokládají, že během let 1998 a 2003. resp. 1995 a 2000 se zvýšil pocit bezpečí občanů ve všech velikostních kategoriích obcí Česka, tedy i v Praze, kde možná trochu paradoxně panuje nejmenší strach z kriminality. Vojáčková (2007) také uvádí, že v okolí svého bydliště i doma se nejbezpečněji cítili obyvatelé nově postavené zástavby. Naopak největší strach z kriminality pociťovali v okolí svého bydliště obyvatelé sídlišť a doma poté lidé žijící na venkově.

Podle Analýzy pocitu bezpečí (2004), prováděné Magistrátem hl. města Prahy, se lidé nejvíce obávají kapesních a bytových krádeží, vykrádání a krádeží aut. Analýza také poukazuje na mírně klesající ochotu si připlatit 1 % ze svého příjmu na opatření zvyšující bezpečnost<sup>30</sup> a na klesající bezpečnostní opatření k ochraně majetku v posledních dvou letech či ke zvýšení osobní bezpečnosti<sup>31</sup>. Podle Analýzy jsou jako nejbezpečnější pražské obvody uváděny hlavně Praha 6, Praha 10 a Praha 1. Jiný sociologický průzkum zase prokázal, že nebezpečně se cítí v okolí svého bydliště

<sup>30</sup> Ze 44 % v roce 1999 na 42 % v roce 2004.

<sup>31</sup> Opatření k ochraně majetku v posledních dvou letech: ze 75 % v roce 1997 na 59 % v roce 2004. Opatření ke zvýšení osobní bezpečnosti: ze 66 % v roce 1997 na 50 % v roce 2004.

pouze 14 % Pražanů. Nejvíce bezpečně se cítí mladí, muži a obyvatelé s vyšším vzděláním (Ipsos Tambor 2007).

## 5. Metodika

Metody a techniky empirického výzkumu v sociálních vědách se často rozdělují na kvantitativní a kvalitativní (např. Disman 2006, Kubátová 2006, Petrusek 1993). Rozdíly jsou jednak ve filozofii výzkumu, kde kvantitativní metody vycházejí z pozitivistického přístupu a kvalitativní naopak z filosofie fenomenologie a jednak v používaných technikách výzkumu. Techniky kvantitativní jsou zaměřené na studium většího počtu zkoumaných objektů a jsou používány techniky jako dotazník či standardizovaný rozhovor. Kvalitativní techniky reprezentují především: kvalitativní studium dokumentů, pozorování, nestandardizovaný (hlubší) rozhovor. Toto rozdělení je ovšem problematické. Někteří sociální geografové (např. Rochovská a kol. 2007) mezi kvalitativní metody zařazují techniky obecně vnímané jako kvantitativní – dotazník či standardizovaný rozhovor.

Rozdíly mezi oběma metodami ovšem nemůžeme přeceňovat a vnímat je jako dichotomické<sup>32</sup>. Musíme je vnímat jako vzájemně se doplňující. Kombinace obou metod je hojně doporučována (např. Hendl 2005, Ouředníček a kol. 2009). Také v této práci využíváme přednosti obou metod. Kvantitativní výzkum reprezentuje vytvoření databáze všech pražských gated communities pomocí metody obsahové analýzy; kvalitativní poté semi-standardizované rozhovory ve vybrané pražské gated community. Obě techniky výzkumu byly doplněny terénním průzkumem a kvalitativní analýzou konkrétních internetových stránek společníků vlastníků bytových jednotek. Z vytvořené databáze gated communities můžeme zhodnotit vývoj výstavby, prostorové rozšíření a další vlastnosti, ze kterých můžeme udělat, mimo jiné, také typologii. Jen těžko ovšem z této databáze můžeme vyzkoumat příčiny vzniku a důsledky. Proto musíme použít další techniku výzkumu, a to kvalitativní techniku semi-standardizovaných rozhovorů s residenty vybrané gated community.

### 5.1. Databáze všech gated communities v Praze

Databáze gated communities byla vytvořena pomocí metody obsahové analýzy propagačních materiálů developerů, realitních inzerátů a internetových stránek věnujících se bydlení. Obsahová analýza byla poté doplněna o terénní průzkum. Výzkum byl prováděn na administrativním území Prahy a jejího zázemí, definovaném okresy Praha-východ a Praha-západ. Vzniklá databáze obsahuje všechny objekty gated communities a jejich příslušné charakteristiky – název, lokalizace (podle

---

<sup>32</sup> „Je pouze věcí terminologického nedorozumění, že oba přístupy od sebe radikálně odlišujeme“ (Lazarsfeld, Oberschall 1965 str. 185 cit. v Petrusek 2008).

katastru), jméno developera (investora), rok výstavby, počet bytových jednotek, průměrná cena bytové jednotky za m<sup>2</sup>, míru fyzické separace (zda se jedná o střežený či oplocený areál).

Při vytváření databáze jsme si nejdříve museli vytvořit definici gated communities pro české prostředí. Výsledná definice pro tuto práci je ovlivněna definicemi zahraničních autorů (viz kapitola 2.1.) a zní: *jako objekt gated communities může být prohlášen residenční areál dvou a více domů s přítomností fyzických bariér (zdi, ploty) či bezpečnostních agentur*. K této definici je důležité poznamenat, že mezi gated communities nebudeme zařazovat ulice se značkou zákazu vstupu nebo vjezdu. Hlavním důvodem je především absence fyzických bariér nebo alespoň bezpečnostní agentury.

Při vytváření databáze gated communities bylo dále postupováno podle následujícího klíče: jako první byly prostudovány propagační materiály developerů, kde byly prozkoumány jejich projekty nové či dokončené výstavby, zda mohou či nemohou být považovány za gated communities<sup>33</sup>. Přestože bylo prostudováno velké množství materiálů, je pochopitelné, že tímto způsobem nemohly být nalezeny všechny objekty, protože ne každý developer dává své projekty na internet či projekt vůbec neměl internetovou propagaci.

Další fáze byla proto zaměřena na studium internetových stránek realitních serverů<sup>34</sup> – tištěné realitní inzeráty nebyly použity z důvodu velké časové náročnosti jejich studia. Na realitních serverech byla hledána klíčová slova: uzavřená(ý), oplocená(ý) či střežená(ý) lokalita, areál, objekt. Poslední fáze byla ve znamení vyhledávání stejných klíčových slov na internetových stránkách věnujících se realitám a nové residenční výstavbě<sup>35</sup>. Při nalezení gated communities v textu bylo provedeno terénní šetření, jestli tento objekt je možné prohlásit za gated communities, či nikoliv.

Takováto metodika má samozřejmě své nedostatky – především je pochopitelné, že nebyly nalezeny všechny pražské gated communities. Ovšem abychom našli všechny tyto objekty v celém pražském městském regionu, museli bychom udělat terénní průzkum celé Prahy a jejího zázemí. Museli bychom projít všechny pražské ulice a zkoumat míru separace každého objektu. Tento úkol by byl ovšem časově

---

<sup>33</sup> Zdrojem byla internetová stránka <http://www.firmy.cz/Remesla-a-sluzby/Stavebni-sluzby/Stavebni-firmy/Novostavby/Developeri>.

<sup>34</sup> <http://www.sreality.cz>; <http://www.realtymix.cz>; <http://www.reality.cz>

<sup>35</sup> <http://bydlení.idnes.cz>; <http://www.optiservis.cz>; <http://www.archiweb.cz>; <http://www.novebydleni.cz>; <http://www.czechrealestates.com>



velice náročný, ba spíše nemožný. Problémem je také nedostatek údajů o všech objektech<sup>36</sup>.

## 5.2. Typologie

Z databáze pražských gated communities můžeme vytvořit typologii, která nám slouží k základní orientaci a nalezení jistých pravidelností v rozlišení těchto objektů. Jak bylo řečeno v teoretické části, typologie gated communities byly vytvořeny na základě jedné či více vlastností, pro prostředí mnoha států, je proto dobré pokusit se také o vytvoření typologie gated communities současné Prahy. V prvotní studii (Brabec 2007) byly pražské gated communities rozdělovány na základě jedné vlastnosti, kterou byla fyzická separace. Jelikož v této práci disponujeme větším množstvím informací než v práci předcházející, pokusíme se toto rozdělení znovu aktualizovat.

Při vytváření typologie z více kvantitativních vlastností je dobré používat statistické metody, především shlukovou analýzu. Cílem této metody je rozřadit objekty do několika kategorií (Hendl 2006). Používání shlukové analýzy se ovšem při tvorbě typologie pražských gated communities, neukázalo jako vhodné – v rozlišení těchto objektů se nenašly statisticky významné pravidelnosti. Typologii budeme opět tvořit na základě vlastnosti fyzické separace. Tedy vlastnosti, která patří mezi ty nejdůležitější (definiční).

## 5.3. Rozhovory s residenty

Jak již bylo řečeno, pro hodnocení příčin vzniku a důsledků nám vytvořená databáze pražských gated communities nestačí. Musíme proto použít další výzkumnou techniku, a to techniku semi-standardizovaných rozhovorů s residenty vybrané gated community – výzkum můžeme, z důvodů větší časové náročnosti, provádět pouze v omezeném množství vybraných případových lokalit. V této práci byl jako lokalita případové studie vybrán objekt Podvinný mlýn a to z několika důvodů. Zaprvé se jedná o oplocený a střežený objekt – tedy typ s nejsilnější fyzickou separací. Podvinný mlýn je jeden z nejstarších pražských objektů gated communities (postaven v roce 2004); residenty zde proto mají s fungováním objektu více zkušeností. Podvinný mlýn je v současné době největší gated community v Praze (345 bytových jednotek). Bylo proto jednodušší získat větší vzorek respondentů. Jednoduší byl také z důvodu ochoty bezpečnostní agentury nechat výzkum provádět. Existují totiž gated communities (např. Bělohorské Zahrady), kde by byl výzkum nemožný – bezpečností agentura zde

---

<sup>36</sup> Jednalo se ovšem o mají počet údajů – 6,39 %.

má silně negativní přístup ke všem nezvaným hostům. Podvinný mlýn také disponuje kvalitními a aktualizovanými stránkami společenství vlastníků bytových jednotek, kde můžeme nalézt mnoho zajímavých informací.

Výzkum probíhal pomocí techniky semi-standardizovaných rozhovorů – respondent tedy odpovídal na předem stanové otázky ovšem nikoliv ve stejném pořadí či stejně dlouhou dobu. Každý rozhovor trval přibližně 10 minut, přičemž byl rozdíl mezi různými respondenty. Celkem bylo provedeno 20 rozhovorů s residenty různého pohlaví (8 mužů a 12 žen) a věku (16 respondentů ve věkové skupině 30-40 let<sup>37</sup>). Výzkum probíhal ve dvou dnech – 1. 5. (státní svátek) a 3. 7. (všední den). Na státní svátek byla ochota respondentů hovořit mnohem vyšší než ve všední den, kdy více než 50 % residentů rozhovor odmítlo z důvodu nedostatku času.

Cílem rozhovorů bylo zjistit příčiny vzniku a vyhodnocení zkušeností s životem v gated community. Příčiny vzniku byly zkoumány pomocí otázky hlavní motivace výběru Podvinného mlýna jako místa pro život. Z teoretické části víme, že hlavní motivací je uváděn strach z kriminality. Zajímalo nás proto, zda toto platí také pro české prostředí. Ze všeho nejdříve byl respondent dotázán na jeho hlavní motivaci k výběru této lokality, poté jakou roli hrál v jeho výběru fakt, že areál je střežen a oplocen. Respondenti byli dále dotazováni na pocit bezpečí uvnitř a mimo areál a na to, zda k pocitu bezpečí nějak přispívá přítomnost plotu či bezpečnostní agentury. Byl sledován také jejich subjektivní pocit sounáležitosti a na to, zda v objektu existuje skutečný komunitní život. Použity byly otázky jako: jaké máte vy vztahy k ostatním obyvatelům areálu?; znáte své sousedy?; jak obecně hodnotíte vztahy v areálu?; pořádají se v objektu společné akce a účastníte se jich?

---

<sup>37</sup> Podle dotázaných respondentů se jedná o nejpočetnější věkovou skupinu, žijící v celém areálu.

## 6. Gated communities v Praze

Objekty gated communities se vyskytují na nejrůznějších místech Česka. Nalezneme je v Karlových Varech, Liberci, Olomouci, Ostravě, Čeladné, Brně, Dobříši, ve Slaném a na dalších místech. Jednoznačně nejvíce se jich ovšem nalézají v Praze a jejím okolí. Obsahovou analýzou bylo v hlavním městě nalezeno celkem 59 residenčních areálů, které mohou být prohlášeny za gated communities (16 z nich je ještě ve výstavbě). Na zbylém území Česka bylo nalezeno 16 takových objektů. Musíme ovšem poznamenat, že toto číslo není s největší pravděpodobností zcela přesné a jedná se spíše o přibližný odhad<sup>38</sup>.

### 6.1. Vývoj výstavby

Z úvodních kapitol jsme se dozvěděli, že výstavba gated communities začala v USA koncem devatenáctého století, kdy se postavilo omezené množství velmi luxusních objektů určených pro bohaté a slavné lidi. Masovější výstavba byla zaznamenána od šedesátých let století dvacátého, kdy se gated communities staly dostupné pro širokou vrstvu obyvatel. Existuje podobný vývoj také pro prostředí Prahy? Byly gated communities také nejdříve luxusním zbožím pro bohaté a poté se staly více dostupné? Dochází s vyšší dostupností také ke zvýšení jejich počtu? Na tyto otázky se pokusíme odpovědět v následujících řádcích. Blíže se proto podíváme na pražské gated communities podle roku dostavby. Je ovšem důležité zdůraznit, že tato kapitola má spíše popisný charakter. Cílem je proto popsat, jak probíhala výstavba gated communities a jak byly tyto objekty dostupné. Nebudeme se zde věnovat otázce proč k této výstavbě dochází – této problematice se budeme věnovat v kapitole 6.4.1.

Výstavba pražských gated communities začala v roce 1997, kdy byl dokončen residenční projekt Malá Šárka v Nebušicích (obrázek 5). Tento residenční areál sice není oplocen ani zde nejsou značky se zákazem vstupu, je ovšem střežen bezpečnostní agenturou, sídlící uprostřed objektu. Postaveno bylo celkem 145 luxusních vil, určených především pro zahraniční klientelu (diplomaté či manažeři)<sup>39</sup>. Separace mezi Malou Šárkou a zbytkem Nebušic je extrémní, dalo by se říci, že se jedná o dva oddělené světy bez vzájemného kontaktu (Sýkora 2007). Malá Šárka je spravovaná soukromou firmou, která residentům zabezpečuje různé druhy služeb

---

<sup>38</sup> Pro plnohodnotné vytvoření databáze všech gated communities v Česku bychom museli provádět analýzu regionálních realitních inzerátů, doplněné o terénní průzkum. Tento úkol by ovšem byl časově nesmírně náročný.

<sup>39</sup> Podle sčítání lidu v roce 2001 se v Malé Šárce nacházelo 85 % cizinců a 62,11 % vysokoškoláků (největší podíl ze všech ZSJ v Česku).

(např. odvoz odpadků, úklid silnic či odvoz sněhu) (ibid). V tomto roce byl také dokončen oplocený areál bytových domů Klausova ulice. V současné době je sice cena bytu v tomu objektu nízká (60 tis. za m<sup>2</sup>), ve své době byl ovšem považován za luxusní (viz Kubík, Slonková 2002). Nižší cena je také způsobena lokalitou, kde se objekt nalézá (sídlíště Velká Ohrada). O rok později, tedy v roce 1998, byla postavena střežená a oplocená gated community TRINITY Garden na Smíchově (obrázek 6) a jednalo se opět o luxusní residenční projekt, který byl určen pro bohaté a cizince.



**Obrázek 5: Střežený areál Malá Šárka. Foto: autor**      **Obrázek 6: TRINITY Garden. Foto: autor**

Další výstavba pokračovala v roce 2002, kdy bylo postaveno 16 luxusních rodinných domů v uzavřené lokalitě v blízkosti parku Parukářka na Žižkově. Developerská firma ING Real Estate Development ČR v letech 1999 až 2003 postavila unikátní projekt luxusního bydlení Villa Bianca (obrázek 7). Komplex sedmi budov, kterému dominuje funkcionalistická Kotěrova vila a anglický park, je oplocen i střežen. Objekt leží v atraktivní části Bubenče v okolí několika budov velvyslanectví. Villa Bianca byla postavena jako luxusní residence pro bohatou (zahraniční) klientelu. Kučera (2006) ve svém článku ovšem píše, že projekt nebyl úspěšný a poslední byty se prodaly dlouho po dostavení projektu.

V době výstavby Villa Bianca se na jiných místech Prahy stavěly další objekty gated communities. V roce 2003 byly postaveny dva objekty na Dolních Vinohradech. Prvním byl Rezidence Zvonařka. Tento objekt má pouze dva vchody, z nichž jeden vede přes recepci, kde sídlí bezpečnostní agentura střežící celý objekt i s pomocí kamerového systému. Rezidenti zde také mohou využívat společný bazén. Bydlení v této residenci je velice drahé, jeden m<sup>2</sup> bytu se zde prodává za 150 tisíc korun, to je několikrát více než průměrný pražský byt. Z ceny bytu tedy můžeme odhadnout, že zde žijí především příslušníci vyšší třídy nebo cizinci. Rezidence také krátkodobě pronajímá apartmány.

Druhým vinohradským projektem je residenční komplex Americká Park (obrázek 8), jenž byl vybudován developerskou firmou ORCO Group Property, která má v této oblasti více projektů. Objekt je celý oplocen a hlídán bezpečnostní agenturou, sídlící u hlavního vchodu. Residenti zde také mohou využívat společný bazén, fitcentrum, saunu a další vymoženosti. Je ovšem nutno říci, že residenci Americká Park často najdeme v seznamu pražských luxusních hotelů. Oplocení a ostraha by pak v hotelu nebyly známkou separace. Přesto je objekt spíše residenční (apartmány jsou volně v prodeji) a do seznamu gated communities ho můžeme zařadit.



**Obrázek 7: Vjezd do areálu Villa Bianca. Zdroj: sreality.cz**



**Obrázek 8: Residence Americká Park. Foto: autor**

V letech 2001 – 2003 byl postaven luxusní komplex Villa Park Strahov. Objekt je celý oplocený s jedním vstupem, kde je nepřetržitá recepční služba. Komplex, ležící v blízkosti Strahovského stadionu, patří mezi úspěšné a odbornou veřejností chválené projekty (zisk čestného uznání v kategorii Novostavba v Grand Prix Obce architektů 2004). Podle propagačních materiálů je projekt „určen zralým sebevědomým osobnostem“.

Jak jsme mohli vidět, první pražské gated communities byly, snad až na objekt Klausova ulice, velmi luxusní projekty určené pro vyšší třídu či cizince. Od roku 2004 postupně dochází k novému přechodu výstavby. Od této doby začíná výstavba gated communities, dostupných i příslušníkům střední třídy. V tomto roce byly postaveny residenční areály Kondominium Hamr (obrázek 9) v Záběhlicích, Podvinný Mlýn ve Vysočanech a Za Zahradami v Dolních Měcholupech.



**Obrázek 9: Vjezd do areálu Komdominium Hamr. Foto: autor**



**Obrázek 10: Vjezd do areálu Bělohorské zahrady. Foto: autor**

Dalšími příklady mohou být projekt Bělohorské zahrady (obrázek 10), dokončený v roce 2005 a residenční areál Vila Park Jinonice postavený koncem roku 2006 (obrázek 11) Mezi další neluxusní objekty gated communities, postavené v této době, můžeme zařadit i menší areály vyskytující se převážně mimo Prahu. Prvním je uzavřený areál se zahradou, bazénem a saunou v ulici Ve Žlíbku v Horních Počernicích, dále oplocené objekty Bydlení Pod Kapličkou a Bydlení u Hvězdy, střežený areál Korunní Dvůr na Vinohradech, nakonec pak uzavřené lokality rodinných domů ve Statenicích, Horoměřicích a Průhonicích.

Gated communities pro příslušníky vysoké třídy se ovšem stavěly dál. V roce 2005 developerská společnost Orco postavila luxusní residenční areál Dubový Mlýn v přírodní rezervaci Šárka (obrázek 12). Komplex sedmnácti rodinných domů je celý oplocen a u příjezdové brány je objekt střežen. V propagačních materiálech se o projektu mluví jako o „vysoce exkluzivním“. Ceny jednoho rodinného domu se pohybují od dvaceti milionů Kč výš.



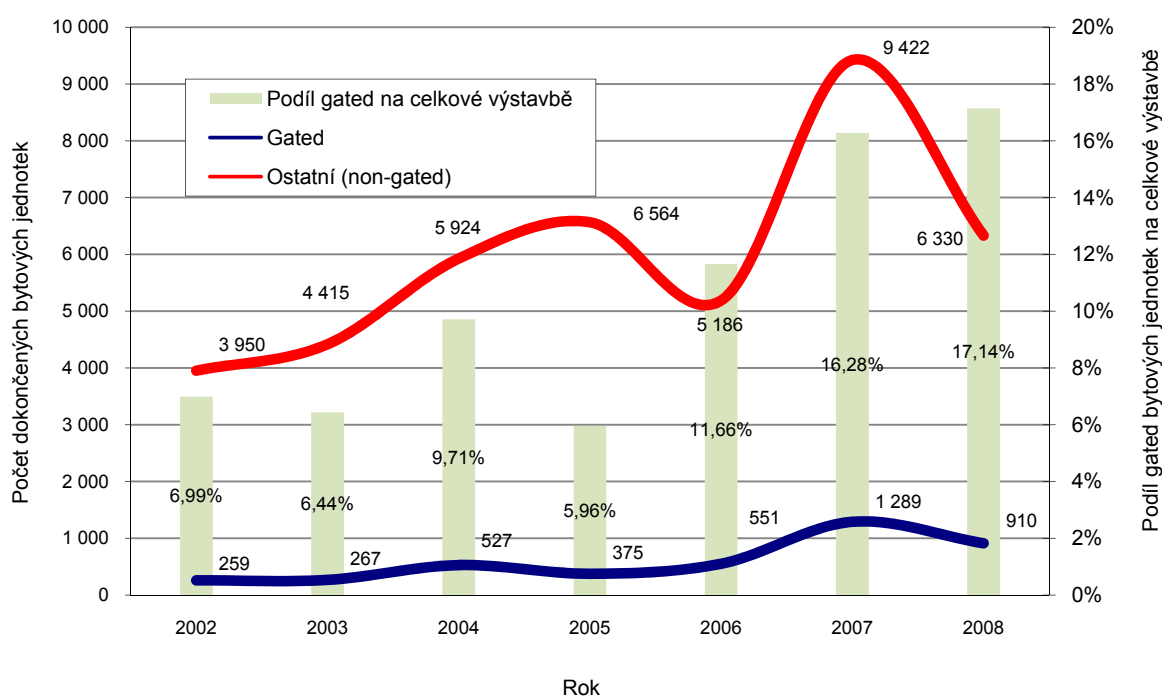
**Obrázek 11: Vjezd do areálu Vila Park Jinonice. Foto: autor**



**Obrázek 12: Vjezd do areálu Dubový Mlýn. Foto: autor**

Jak můžeme vidět na grafu 3, největší rozvoj výstavby gated communities nastal v letech 2007 až 2008, kdy bylo dokončeno 19 residenčních projektů, které mohou být prohlášeny za objekty gated communities. Také se neustále zvětšuje podíl nově postavených gated communities na celkové residenční výstavbě. Většina nových projektů je plánována méně luxusně, než byly prvotní pražské gated communities, a je zaměřena především na vyšší střední třídu. Velice luxusní projekty pro vyšší třídu a cizince se stavět nepřestaly. Příkladem může být Rezidence Riegrovy sady na Vinohradech.

**Graf 3: Vývoj výstavby gated a non-gated bytových jednotek a podíl nově postavených gated bytových jednotek na celkové výstavbě v Praze v letech 2002-2008**



Zdroj: vlastní výzkum; Okresy České republiky 1990-2007;

Bytová výstavba v roce 2008

Odhadem v těchto objektech dnes žije 13 000 tisíc Pražanů<sup>40</sup>, tedy přibližně 1,06 % z celkové populace Prahy. V porovnání s USA nebo Jihoafrickou republikou jsou tyto čísla malá. Zarážející ovšem může být jejich nárůst během posledních tří let – v roce 2006 žilo gated communities přibližně 4 800 lidí (0,4%).

Vzhledem k současné finanční a realitní krizi můžeme do budoucna očekávat pokles residenční výstavby. Krize ovšem může přinést také zvýšení sociální polarizace, tedy i residenční segregaci/separaci a vznik gated communities. Další vzrůst gated

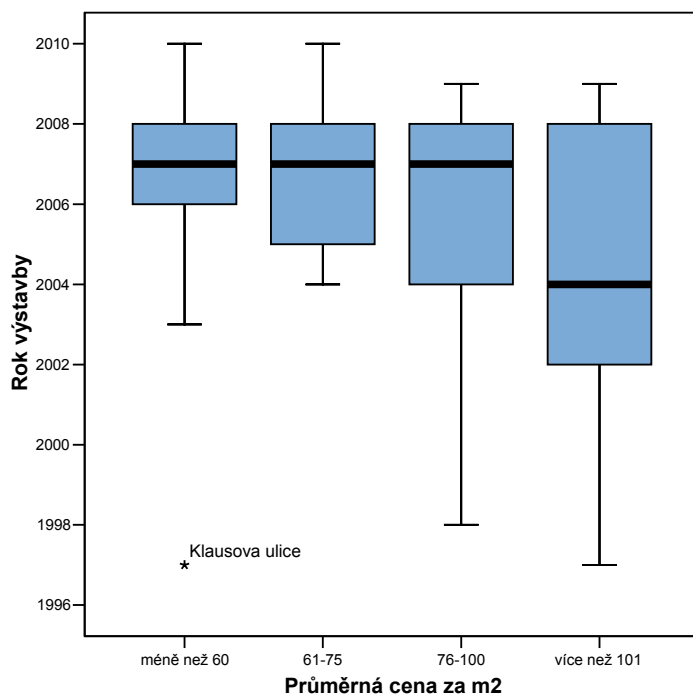
<sup>40</sup> Jde však o pouhý hrubý odhad, který vznikl vynásobením počtu bytových jednotek gated communities podílem jednoho bytu na jednoho obyvatele v Praze při SLDB 2001 (2,12).

communities můžeme také očekávat díky působení globalizace. Jak bylo řečeno v kapitole o současných proměnách měst, Praha patří mezi globalizující se města, která se vyznačují zvyšující se sociální polarizací, a tedy i vznikem gated communities.

Z předešlých řádků je tedy jasně patrné, že vývoj výstavby je podobný, jako tomu bylo v USA, tedy gated communities byly nejdříve luxusní residenční objekty pro bohaté a postupem času se staly více dostupné. Toto tvrzení můžeme také statisticky otestovat, když budeme poměřovat závislost mezi rokem výstavby a průměrnou cenou za m<sup>2</sup>. Korelace mezi zmíněnými proměnnými skutečně existuje<sup>41</sup> – platí tedy, že čím starší gated communities, tím vyšší má průměrnou cenu za m<sup>2</sup> (je tedy více luxusní).

Pro větší názornost je tato závislost zobrazena v boxplotech (graf 4). S vyšší dostupností dochází také ke zvýšení jejich počtu (viz graf 3).

**Graf 4: Box-ploty roku výstavby v porovnání rozdílných průměrných cen bytových jednotek za m<sup>2</sup>**



Zdroj: vlastní výzkum;

pozn. pro roky 2009 a 2010 se jedná o odhad v současných podmínkách (je možné, že vzniknou další gated communities, které nejsou nyní v plánech developerů).

## 6.2. Vlastnosti a typologie

Jak již bylo výše uvedeno, gated communities jsou nositeli různých vlastností a při určitém zjednodušení můžeme vytvořit typologii. Cílem této kapitoly je popsat vlastnosti

<sup>41</sup> Hodnota Spearmanova korelačního testu je -0,286; signifikace je 0,028.



gated communities v Praze, poukázat na odlišnosti oproti jiným státům a z vlastnosti fyzická separace vytvořit typologii. Pro vyšší názornost jsou tyto vlastnosti zobrazeny v tabulce 10. Pro porovnávání vlastností s jinými státy je ovšem důležité říci, že objektů gated communities v Praze je, oproti městům v USA či Latinské Americe, o mnoho méně a nejsou ani tolik navzájem rozdílné.

**Tabulka 10: Vybrané vlastnosti gated communities v Praze**

Vlastnost	Příklady	Poznámky
Fyzická separace	Oplocený objekt; střežený objekt; oplocený i střežený objekt	
Smysl uzavření	Zvýšení prestiže je hlavní funkcí díky životu v objektu s vyšší hodnotou	
Zařízení a vybavení	Žádné speciální vybavení; bezpečnostní agentura; sdílení společných zařízení (např. bazén, tenisové kurty)	Převažují objekty bez speciálního vybavení
Typ residentů	Elity; vyšší třída; vyšší střední třída	V poslední přibývá objektů pro vyšší střední třídu
Vlastnictví majetku	Převažuje osobní vlastnictví	
Lokalizace	Převažuje vnitřní a vnější město	
Velikost	Malé; střední	Malé převažují
Politický kontext	Legálně vzniklé	
Typ budov	Převažují vertikální	
Vznik gated communities	Pouze developerem	

*Zdroj: vlastní výzkum*

Stejně jako ve městech jiných států, také v Praze najdeme gated communities bez speciálního vybavení (např. Za Zahradami), stejně jako komplexy, kde residenti mohou sdílet dětské hřiště (např. Residence Cibulka), společný bazén (např. Ve Žlábku), saunu (např. Kejrův mlýn) nebo tenisový kurt (např. Uzavřená lokalita Statenice). Rozdílné není ani vlastnictví majetku. Developéři staví v gated communities bytové jednotky určené k prodeji do osobního vlastnictví, a ne k pronájmu. Snad jedinou výjimku představuje Albertov Rental Apartments. Jak již z názvu vyplývá, byty v této gated community se neprodávají, ale pronajímají.

Oproti jiným státům se ovšem pražské gated communities liší ve smyslu uzavření a v lokalizaci, se kterou je spojen také jiný typ budov. V Praze jsou, narozdíl od Latinské Ameriky a Jihoafrické republiky, pouze legálně vzniklé gated communities, které staví developer a nikoliv sami residenti. Těmto odlišnostem se budeme blíže věnovat v následujících kapitolách (prostorové rozšíření a příčiny vzniku).

V USA je život v gated communities dostupný pro široký okruh residentů (Blakely a Snyder, 1997). Jiná je situace v Latinské Americe, Jihoafrické republice (Landman,

2000a) či Bulharsku (Stoyanov a Frantz, 2006), kde se do gated communities mohou nastěhovat pouze movitější obyvatelé. Situace v Praze je prozatím podobná spíše té v Latinské Americe. Pražské gated communities jsou stále známkou lepšího bydlení, které je určeno především pro příslušníky vyšší střední třídy. Průměrné ceny bytů a rodinných domů jsou v těchto objektech nadprůměrné oproti běžným cenám v Praze<sup>42</sup>. Průměrné ceny standardního bytu jsou dvakrát nižší než ceny bytů v objektech gated communities. Nižší ceny bytů jsou také v nově postavených residenčních objektech, které nenesou znaky gated communities<sup>43</sup>. Dostupnost gated communities se ovšem stále zvyšuje a dnes je jen přibližně 15 % pražských gated communities považováno za luxusní objekty pro nejbohatší obyvatele – za hranici luxusního bydlení považujeme hranici 100 tis. Kč za m<sup>2</sup> u bytu a 20 milionů Kč za rodinný dům (viz Boušová 2007, Kupčková, Hudečková 2009).

Již bylo řečeno, že typologie pražských gated communities bude vytvořena na základě jedné vlastnosti, kterou je fyzická separace. Podle této vlastnosti můžeme gated communities rozdělit do tří typů, které se kromě fyzické separace vyznačují i dalšími rozdílnými vlastnostmi (velikost, typ residentů). Rozdíly ovšem nejsou statisticky významné.

Prvním typem jsou **střežené objekty** (26 % ze všech pražských gated communities), které se vyznačují slabší formou fyzické separace. Vyznačují se absencí fyzických bariér (areál není oplocen) a přítomností soukromé bezpečnostní agentury, která má v objektu vlastní sídlo a střeží celý areál 24 hodin denně, často za pomoci kamerového systému. Jedná se především o větší residenční areály, které mohou (Malá Šárka) i nemusejí být luxusní (Nová Liboc, Korunní Dvůr).

Dalším typem jsou **oplocené objekty** (28,6 % ze všech pražských gated communities), které nemají vlastní bezpečnostní agenturu ani kamerový systém. Tyto objekty se oproti ostatním residenčním objektům odlišují přítomností fyzických bariér, které představují především oplocení celého areálu. Tyto objekty mají často jeden přístup, jež je uzavřen branou, kterou mohou otevřít pouze residenti areálu. Mezi takové objekty patří především menší uzavřené komplexy rodinných domů (např. Exkluzivní bydlení Na Pískách v Nových Jirnách, Rezidenční komplex Beránka) či menší uzavřené skupiny bytových domů nebo viladomů (např. Kondominium Hamr,

---

<sup>42</sup> Je ovšem potřeba upozornit, že cena standardního bytu je ovlivněna opotřebeností (průměrně 30 %). Zdrojem průměrné ceny standardního bytu je Cenová mapa Institutu regionálních informací (IRI 2009). Zdrojem průměrných cen bytů v gated communities je vlastní průzkum.

<sup>43</sup> Zatímco průměrná cena nově postaveného bytu v Praze je 40 až 60 tis. Kč za m<sup>2</sup> (Kupčková, Hudečková 2009), průměrná cena bytu v objektu gated communities je kolem 80 tis. Kč za m<sup>2</sup>.

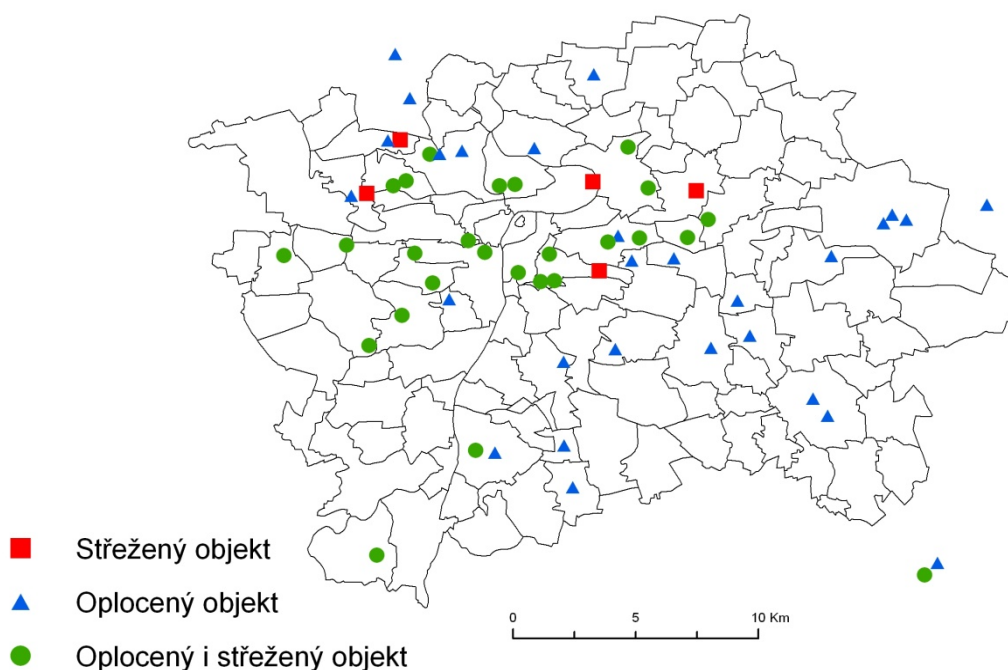
Residence Panorama). Až na výjimky (Villas Šárka a Šárka Valley) se jedná o méně drahé (méně luxusní) gated communities.

Posledním typem gated communities v Praze je kombinací předchozích typů a nazývá se **oplocené i střežené objekty** (45,4 % ze všech pražských gated communities). Fyzická separace je zde proto nejsilnější – areál je jak oplocen tak střežen soukromou bezpečnostní agenturou. Ceny bytů jsou v těchto objektech nejvyšší.

### 6.3. Prostorové rozšíření

Cílem této kapitoly je popsat, v jakých oblastech se nejvíce koncentrují pražské gated communities, a poukázat na různé odlišnosti oproti jiným státům. V USA (Blakely a Snyder, 1997), Jihoafrické republice (Landman, 2000a) nebo Anglii (Atkinson a kol. 2003b) se gated communities vyskytují především v suburbánních oblastech s dostatkem volného prostoru. Jak je ovšem možné vidět na obrázcích 13, 14 a 15, v Praze je situace poněkud odlišnější a gated communities se vyskytují, podobně jako v Budapešti (Cséfalvay 2009), především ve vnitřním a vnějším městě. V celém Pražském městském regionu je pouze 5 objektů gated communities mimo administrativní hranice Prahy.

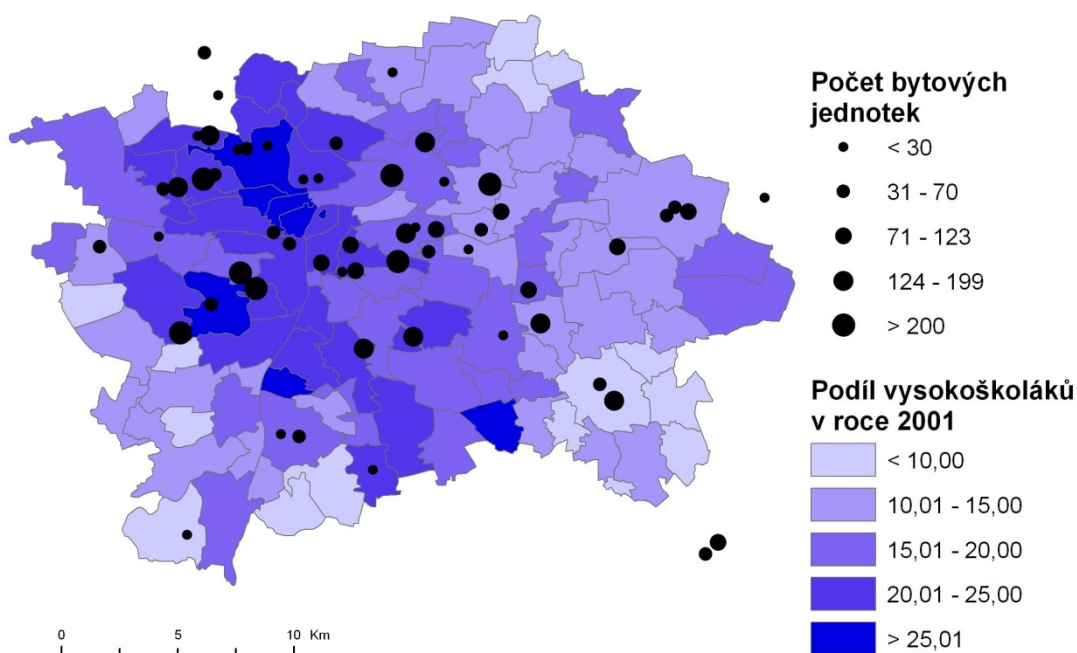
**Obrázek 13: Prostorové rozšíření gated communities v Praze v první polovině roku 2009**



Zdroj: vlastní výzkum

Přesto v pražské suburbánní oblasti několik gated communities nalezneme. Jsou to především menší komplexy rodinných domů, bez velké známky fyzické separace (objekt je uzavřen jednou bránou u příjezdové komunikace). Oplocené objekty se nacházejí jednak ve vesnicích mimo administrativní hranice Prahy, jednak v jihovýchodní a severovýchodní části města (Uhřetěves, Písnice, Horní Počernice, Klánovice).

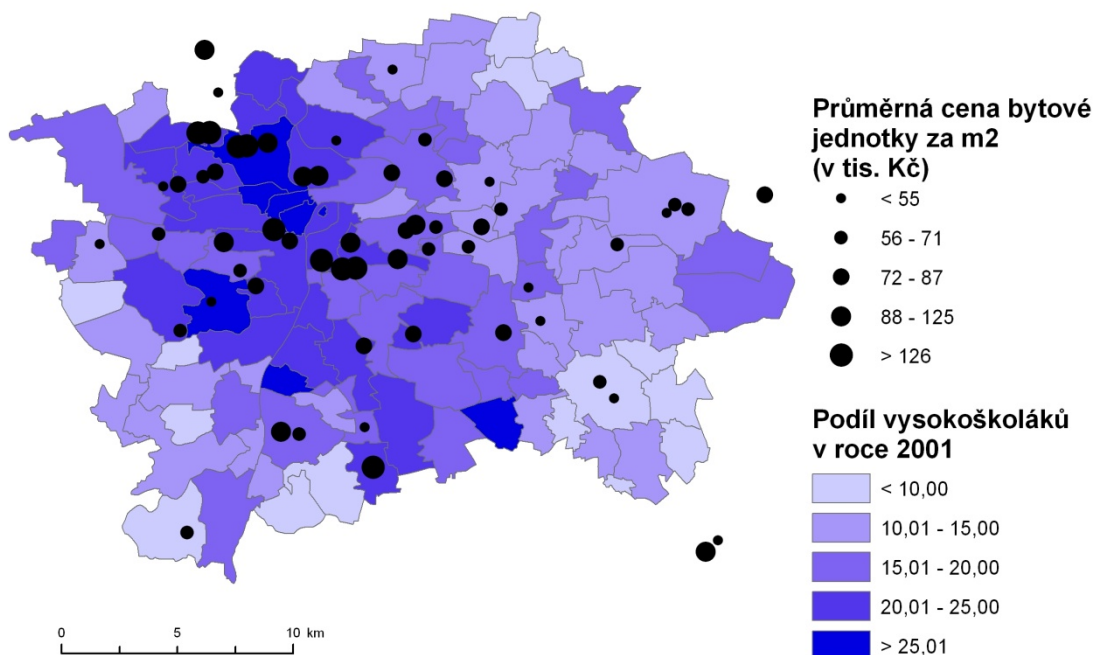
**Obrázek 14: Velikost gated communities a podíl vysokoškoláků v pražských katastrech v roce 2001**



*Zdroj: SLDB 2001; vlastní výzkum*

Suburbánní lokality s relativně kvalitnějším životním prostředím představují první oblast vyšší koncentrace gated communities. Další takovou oblastí jsou čtvrtě s vysokým sociálním statusem, jehož nejnvhodnější charakteristika je míra vzdělání (Šnejdová 2006). Na obrázku 14 vidíme, že podle podílu vysokoškoláků můžeme v Praze nalézt oblasti s vyšším sociálním statusem především v severozápadní části Prahy. Mezi tyto čtvrtě s tradiční dobrou adresou patří především: Dejvice (Heřmanův dvůr), Bubeneč (Villa Bianca), Vokovice (Na Krutci) či Liboc (Bydlení u Hvězdy). Na obrázku 15 si také můžeme povšimnout, že v této oblasti jsou lokalizovány především luxusnější gated communities.

**Obrázek 15: Průměrná cena bytové jednotky v objektech gated communities a podíl vysokoškoláků v pražských katastrech v roce 2001**



*Zdroj: SLDB 2001; vlastní výzkum*

Gated communities se vyskytují také v dalších oblastech s vyšším sociálním statusem (Jinonice, Trója, Krč či Záběhlice). Statisticky průkazná závislost ovšem mezi podílem bytových jednotek na počet obyvatel katastru a podílem vysokoškoláků prokázána nebyla<sup>44</sup>. Podobně nebyla prokázána ani závislost mezi rozložením gated communities a podílem vysokoškoláků v roce 1991 či indexem změny mezi lety 2001 a 1991. Korelace neexistuje s ohledem na katastry s vysokým sociálním statusem v centru města (Staré Město, Hradčany), kde se gated communities, především z důvodu nedostatku volných ploch, nevyskytují.

V kapitole o obecných souvislostech bylo řečeno, že v globalizujících se městech se globalizace a sní spojený vznik gated communities nejvíce projevuje v takzvaných měkkých lokalitách. Poslední oblastí vyšší koncentrace pražských gated communities jsou právě tyto lokality. *Lokalitu na okraji městského centra* reprezentuje pražská čtvrť Vinohrady (Temelová a Hrychová 2004), kde v současnosti nalezneme 4 objekty gated communities. Po období socialismu, kdy docházelo k chátrání domů, jsou dnes Vinohrady dynamicky měnící se lokalitou. Dochází zde k procesu gentrifikace, jehož hlavními aktéry jsou především zahraniční firmy (Sýkora 2001). Jedná se především

<sup>44</sup> Hodnota Spearmanova korelačního testu je 0,177; signifikace je 0,61.

o lucemburskou developerskou společnost ORCO Group Property, která zde uskutečnila celkem 15 projektů spočívajících v revitalizaci domu. Na proluce v nejjihnější části Vinohrad také společnost postavila velmi luxusní střežený a oplocený komplex Americká Park. Podobě luxusní jsou i gated community Residence Zvonařka či Rezidence Riegrovy Sady.

*Lokalitou na okraji městského centra* může být také pražská čtvrť Žižkov. Na rozdíl od Vinohrad tato čtvrť nepatří mezi oblasti s dobrou adresou. Díky výhodné poloze a dostatku volných stavebních ploch se na Žižkově postavilo nebo bude stavět několik nových residenčních staveb včetně 4 objektů gated communities. Vysočany, Smíchov, Holešovice, Modřany či Malešice zase představují příklady *starých průmyslových oblastí v centrálních lokalitách*. Také v těchto katastrech jsou lokalizovány gated communities. Ovšem pouze výjimečně jsou gated communities postavené také na *nábřežích* (Prague Marina) či revitalizaci *brownfieldů* (Dvůr nad Rokytkou).

Gated communities v dalších oblastech Prahy stojí především osamoceně a nemůžeme zde najít příliš velké zákonitosti. Mezi další pražské čtvrti, kde by mohly vyrůst další objekty gated communities, bychom mohli zařadit čtvrtě s dobrou dostupností do centra, relativně lepším životním prostředím a dostatkem volných pozemků. Mezi tyto čtvrtě můžeme zařadit například: Hostivař, Košíře, Záběhlice, Hrdlořezy nebo Libeň.

#### **6.4. Případová studie gated community Podvinný Mlýn**

Pro vyhodnocení příčin vzniku a důsledků pražských gated communities použijeme metodu rozhovorů s residenty vybraného objektu. Pro výzkum byl vybrán oplocený a střežený objekt Podvinný Mlýn, který si nejdříve stručně představíme. Podvinný Mlýn se nachází v katastrálním území Libeň v blízkosti nádraží Praha-Vysočany. Tato oblast patří mezi jednu z nejdynamičtěji se měnících pražských lokalit. Z tradiční průmyslové oblasti se stal přitažlivý obvod, kde se za posledních deset let vystavělo a ještě se zřejmě postaví mnoho residenčních i neresidenčních projektů.

Areál je celý oplocen a střežen dvěma strážníky soukromé bezpečnostní agentury. Je zde ovšem několik dalších vchodů pro chodce, které se většinou nezamykají, proto není těžké se dostat do objektu – snahou residentů je ovšem tento stav změnit a bezpečnost posílit. Podvinný Mlýn byl postaven ve třech etapách v letech 2003 a 2005 developerskou firmou ICKM Real Estate, s. r. o. (dnes součástí developerské skupiny CRESTYL a.s.). Podle residentů developer nedokončil slíbenou výstavbu parku a dětského hřiště v jižní části areálu. Nedokončený park je podle residentů hlavní

problém v tomto objektu. Dalším problémem je špatná a neosvětlená cesta, vedoucí přilehlým parkem a spojující Podvinný Mlýn se stanicí metra Českomoravská. Jak můžeme vidět na obrázku 16, areál bytových domů byl vystavěn na nezastavěné proluce prakticky bez návaznosti na starší zástavbu. V okolí se nachází nově zrekonstruovaný park, sportovní areál a omezené množství starších domů, kde v roce 2001 žilo 84 obyvatel<sup>45</sup>.

**Obrázek 16: Lokalizace areálu Podvinný Mlýn**



Zdroj: mapy.cz

Se 345 bytovými jednotkami je Podvinný Mlýn jednoznačně největší za všech pražských gated communities. Areál plní pouze residenční funkci (výjimkou přestavuje jen pizzerie TIAMO). Všechny domy jsou ve výborném fyzickém stavu. Podle residentů zde žijí především mladé rodiny (průměrný věk residentů je 30-40 let) lepšího sociálního postavení. Nejbližší okolí se areálu se vyznačuje o mnoho nižším sociálním statutem – ve zbylém urbanistickém obvodu Podvinní byl v roce 2001 značně vysoký index stáří (275) a pouze 5,3 % vysokoškoláků (Zelendová 2006).

Vyskytují se zde 5 společenství vlastníků bytových jednotek. Každé společenství má vlastní domovní řád a schůze. Na záležitostech, týkajících se celého areálu se ovšem musejí dohodnout všechna společenství. Takovou záležitostí je především posilování bezpečnostních opatření – např. zvýšení počtu hlídačů z jednoho na dva v roce 2008, snaha o instalaci kamerového systému v garážích či samozamykacích zámků u přístupových branek (kompletní výčet uvažovaných změn a možná koncepce bezpečnosti je v příloze 5).

<sup>45</sup> Zdrojem je Sčítání lidu, domů a bytů 2001. Podvinný Mlýn se nachází v urbanistickém obvodu Podvinní.



Obrázek 17: Západní vjezd do areálu Podvinný Mlýn. Foto: autor



Obrázek 18: Severní vjezd do areálu Podvinný Mlýn. Foto: autor

### 6.4.1. Příčiny vzniku

V teoretické části bylo řečeno, že na vznik gated communities mají hlavní vliv především strach z kriminality, nástup neoliberalismu, ekonomická restrukturalizace a inovace jako hnací motor současné ekonomiky. Nyní se podíváme jaké z těchto faktorů mají hlavní vliv na vznik gated communities v Praze.

Strach z kriminality je se vznikem gated communities spojován určitě nejčastěji. Výzkumy prokázaly, že v USA (Blakely a Snyder 1997, Low 2001), Argentíně či Anglii (Lister a Blandy 2002 cit. v Atkinson a kol. 2003) je snaha o zajištění vyšší bezpečnosti hlavní motivací stěhování do objektů gated communities. Obava z kriminality je velmi silným faktorem vzniku také v Jihoafrické republice (Landman, Schönsteich 2002) či ve státech Latinské Ameriky (Coy 2006, Thuillier 2005). Jiné hlavní důvody stěhování se do gated communities byly nalezeny v Maďarsku (Csizmadya 2009) či polské Wroclawi (Kajdanek 2009). Jaká je tedy situace v Praze?

Jako první je nutno říci, že úroveň kriminality je v Česku o poznání menší než v Jihoafrické republice, Latinské Americe, ale i USA<sup>46</sup>. Jak bylo řečeno, v Praze od roku 1999 stále klesá počet evidovaných trestných činů. Snižuje se také, na rozdíl od USA, obava obyvatel z kriminality. Přesto se počet objektů gated communities zvyšuje. Stěhují se tedy do gated communities, obyvatelé s prokazatelně vyšším strachem? Napovídaly by tomu i snahy o zkvalitnění zabezpečovacího zařízení, které je často nejdiskutovanějším tématem na výborech společenství vlastníků bytových jednotek

---

<sup>46</sup> V roce 2004 bylo v Jihoafrické republice spácháno 54,24 vražd na tisíc obyvatel (2. místo v pořadí států); v Brazílii bylo spácháno 28,5 vražd na tisíc obyvatel (12. místo); v USA 5,75 vražd na tisíc obyvatel (92. místo); v Česku 1,75 vražd na tisíc obyvatel (148. místo) – celé pořadí v příloze 6 (OSN 2009)



(nejen v Podvinném Mlýně, ale také např. v oploceném objektu Zahrady Uhříněves či oploceném a střeženém objektu Bydlení Mazanka).

Rozhovory s residenty ovšem žádnou zvýšenou obavu z kriminality neodhalily. Žádný z dvaceti respondentů nevedl, že bezpečnost pro něho byla důležitým faktorem přestěhování se do Podvinného Mlýna. Přítomnost oplocení či bezpečnostní agentury u všech residentů nehrála prakticky žádnou roli (někteří o oplocení ani nevěděli). Hlavními důvody výběru tohoto místa byla blízkost parku, dostatek zeleně v okolí či výhodná poloha objektu. Obyvatelé Podvinného Mlýna také nepocítují větší strach z kriminality než ostatní Pražané – prakticky všichni respondenti uváděli, že se cítí bezpečně a z kriminality velké obavy nemají. Odpovídá to také již citovanému výzkumu (Ipsos Tambor 2007), který poukázal na to, že 82 % obyvatel se cítí v okolí svého bydliště bezpečně – a to především mladší (ve věku 25-34 let) a vzdělanější lidé, tedy častí residenti gated communities. Zdá se tedy, že na vznik pražských gated communities nemá strach z kriminality takový vliv jako v některých jiných státech. Tím hlavním motivem stěhování je především zvýšení sociální prestiže a snaha žít v kvalitnějším fyzickém či sociálním prostředí. K podobným výsledkům dospěli také Temelová a Sýkora (2007), kteří, pomocí obsahové analýzy denního tisku, zkoumali příčiny residenční separace (především separaci obyvatel v nově postavených rodinných domech) v Česku.

Na vznik gated communities má vliv také, hlavně ve státech Latinské Ameriky či USA, neoliberální politika, hlásající ekonomickou svobodu a privatizaci veřejného prostoru jako ekonomicky výhodný nástroj jak pro obecní samosprávu, tak pro residenty a developery. Tato politika minimálních státních zásahů do rozvoje byla v Praze velmi populární hned po pádu komunismu – na územní plánování se pohlíželo jako na těžkopádný proces, limitující příležitosti a flexibilitu (Stanilov 2007)<sup>47</sup>. Gated communities se ovšem začaly stavět později a jejich vznik tedy s neoliberalismem zřejmě tolik nesouvisí.

Silným faktorem vzniku gated communities v Maďarsku je kvalitnější poskytování veřejných statků (bezpečnost, zeleň) v těchto objektech (Cséfalvay 2009). V Praze tento faktor určitě hraje svoji roli, ale určitě ne tu hlavní. Spokojenost s prací Policie ČR se během let 2004 a 2007, zvýšila z 56 % na 67 % (Ipsos Tambor 2007). Podle výběrových šetření Centra pro výzkum veřejného mínění se spokojenost s fungováním úřadů, s čistotou ulic či údržbou obecních bytů za posledních pět let, respektive dva

---

<sup>47</sup> Územní plán Prahy byl schválen v roce 1999; strategický plán o rok později.

roky nijak dramaticky nesnížila<sup>48</sup>. Přestože tyto údaje jsou za celé území Česka, můžeme předpokládat, že v Praze bude situace podobná a na vznik gated communities nebude mít vliv rostoucí nespokojenost s produkováním veřejných statků samosprávou. Ani rozhovory s residenty výraznou nespokojenost nepotvrdily.

Jak bylo zmíněno v kapitole o obecných souvislostech, po pádu komunismu začalo v Praze probíhat několik základních procesů, typických i pro mnohá další globalizující se města. Na vznik gated communities má určitě vliv internacionalizace, která je ve znamení příchodu zahraničního kapitálu. Do Prahy se přestěhovali relativně bohatší manažeři nadnárodních korporací, kteří zde vyžadovali určitý standard. Pro ně tedy vznikaly luxusní gated communities, jako např. Malá Šárka (Sýkora 2007) či Americká Park. Vliv na vznik Gated communities v Praze má určitě vliv také ekonomická restrukturalizace a sociální polarizace, která vede také k vyšší separaci a segregaci (Temelová, Sýkora 2007). Tyto faktory jsou určitě důležité, masivní vzrůst počtu objektů gated communities v posledních letech ovšem nevysvětlují. Výstavba luxusních gated communities pro zahraniční manažery již dnes nepřevažuje (viz kapitola 6.1). V posledních letech ani nedochází k tak velkému růstu sociální polarizace, abychom tím vysvětlili masivní vzrůst nově postavených objektů gated communities během posledních tří let.

V teoretické části byl také zdůrazněn vliv developerů, kteří se snaží vymýšlet inovace v oblasti bydlení, jimiž by zvýšily své zisky. V kapitole 4.2.2. jsme viděli, že od roku 2002 dochází, především díky nástrojům bytové politiky (hypotéky, stavební spoření), ke strmému růstu nově postavených bytových jednotek. Zvyšující se výstavba byla logicky doprovázena také zvýšením počtu developerů. V tomto konkurenčním prostředí proto developeři byly nuceni nalézat nové produkty, kterými by nalákaly co největší množství zákazníků. Takovým produktem se staly gated communities. Tyto objekty jsou v propagačních materiálech prezentovány jako bezpečné, luxusní a výjimečné místo pro každého. Lidé na reklamy developerů slyší a za bydlení v gated communities jsou ochotni si připlatit<sup>49</sup>.

---

<sup>48</sup> Z 33 % nespokojených občanů s fungováním úřadů v roce 2003 na 35 % nespokojených v roce 2008 (CVVM 2008). Nespokojenost s čistotou ulic vzrostla během let 2004 a 2006 z 35 % na 37 %. Nespokojenost s udržováním obecních bytů klesla během stejné doby z 44 % na 40 % (CVVM 2006).

<sup>49</sup> Např. v Podvinném Mlýně jsou residenty ochotni platit za ostrahu přes 190 tisíc Kč měsíčně (přibližně 560 Kč měsíčně za byt) – jde o 45 % ze všech poplatků.

#### 6.4.2. Důsledky

Již bylo zmíněno, že důsledky gated communities pro samotné residenty jsou většinou pozitivní. Lidé zde pocítují vyšší pocit bezpečí a sounáležitosti (Blakely a Snyder 1997) či efektivnější využívání klubových statků (Cséfalvay 2009). Tyto pozitivní důsledky nalezneme ve všech státech a z našeho výzkumu vyplynulo, že v Praze je situace stejná.

Všichni respondenti uvedli, že se v areálu Podvinného Mlýnu cítí bezpečně. Mimo areál je pocítován větší strach a to především u žen (muži se většinou cítí bezpečně všude). Většina se zde cítí bezpečněji než v místě předchozího bydliště – platí to především pro lidi, kteří se přistěhovali ze sídliště či ze čtvrtí jako Karlín či Vršovice. Sedm respondentů uvedlo, že přítomnost oplocení a bezpečnostní agentury má pozitivní vliv na jejich vyšší pocit bezpečnosti. Např. jedna respondentka řekla: „i když všem kriminálním činům zamezit nelze, tak alespoň tohle trochu pomůže.“ Ostatní si toto nadstandardní bezpečnostní vybavení příliš neuvědomují či by nepocítovali strach, ani kdyby areál nebyl ani oplocen ani střežen nebo říkali, „že se to stejně nedá uhlídat; lidé tudy procházejí; je to moc velké, aby to uhlídali dva strážníci“.

Obyvatelé se tedy cítí bezpečněji, drobná kriminalita se zde ovšem vyskytuje. Nejčastějším trestným činem je podle respondentů vykrádání auta (a to i v garážích). K vloupání do bytu ovšem prakticky nedochází – za poslední tři roky došlo ke dvěma vloupáním. Situace v gated community Podvinný Mlýn je tedy na první pohled podobná těm v USA a jiných státech (Blakely a Snyder 1997). Musíme ovšem zdůraznit, že v Podvinném Mlýně není kriminalita prokazatelně vyšší než v okolí – např. podle průzkumu prováděného městskou částí Praha 9 v roce 2007 nebyl Podvinný Mlýn zařazen mezi 40 nejnebezpečnějších míst ve čtvrti.

Všichni respondenti, kromě jednoho, také považují Podvinný Mlýn za přátelské místo, kde nedochází ke konfliktům a vzájemné vztahy mezi residenty jsou zde dobré. Velmi dobré vztahy panují především v rámci jednotných společenství vlastníků bytových jednotek. Zřejmě nejsilnější pocit sounáležitosti panuje v nejstarším společenství (tzv. 1. etapa), které pořádá společné akce s hojnou účastí jako je např. zahradní grilování. Většina respondentů ovšem připustila, že znají pouze své nejbližší sousedy a s dalšími se nemají zájem blížeji seznamovat – např. jedna respondentka řekla: „jsem příliš vytížená si tady hledat nové přátele.“ Podle většiny respondentů toto platí o všech ostatních residentech. Celkově tedy pocit sounáležitosti nebude o tolik vyšší než v jiných lokalitách nové výstavby v Praze.

Separace v gated communities tedy přináší residentům pozitiva. Pro společnost jako celek jsou tyto důsledky spíše negativní. Podle Temelové a Sýkory (2007) přináší residenční separace v Česku mnoho záporných důsledků, jako je nedostatek služeb v lokalitě, zintenzivnění dopravy, odlišný styl života starousedlíků a novousedlíků či přeplnění základních škol. Jedná se ovšem především o důsledky nově postavených rodinných domků v suburbánních oblastech. Důsledky gated communities v Praze se tolik problematické nezdají být – např. místní samosprávě i residentům vyhovující dva oddělené světy v gated community Malá Šárka (Sýkora 2007). Zdá se, že existence Podvinného Mlýnu pro nejbližší okolí také v současnosti nepřestává být problémem. Objekt stojí mimo zastavěné území a neplatí zde ani přísný zákaz vstupu. Tato situace se ovšem může změnit a jakmile se budou zamykat přístupové brány a zákaz vstupu bude platit, existence objektu se stane problematickou především pro obyvatele bydlící severně od objektu, kteří areálem procházejí k zastávce metra.

Takové zamezování průchodu představuje problém i pro další obyvatele, jejichž nejkratší cesta vede přes objekty gated communities (např. Zahrady Uhříněves, Residence Zvonařka). Gated communities tedy mohou být zárodkem konfliktů a problémů, které mohou mít dlouhodobý dopad pro celou společnost. Tyto negativní důsledky již byly popsány v kapitole 2.5.2. – jde především o posilování sociální polarizace, oslabování sociální koheze, vytváření umělých bariér mezi lidmi, fragmentace města i společnosti atd.

## 7. Závěr

Hlavním cílem práce bylo stát se úvodní empirickou studií pro české prostředí a tím přispět k celkovému poznání gated communities. Hlavní zaměření bylo především na zhodnocení vývoje výstavby, vlastností, prostorového rozšíření, příčin vzniku a důsledků gated communities v Praze. První tři dílčí cíle jsme zkoumaly pomocí vytvořené databáze všech pražských gated communities. Příčiny vzniku a důsledky jsme hodnotily především pomocí případové studie gated community Podvinný Mlýn, kde probíhaly rozhovory s residenty. V závěrečné kapitole si nyní shrneme nejdůležitější výsledky práce.

V úvodu bylo řečeno, že v každé publikaci o gated communities je napsáno, že počet lidí žijících v těchto objektech se neustále zvyšuje. Tato práce není výjimkou. Výstavba českých gated communities začala v roce 1997, kdy byl dokončen projekt Malá Šárka v pražských Nebušicích. V současné době se gated communities vyskytují na nejrůznějších místech Česka. Nalezneme je jak ve větších (např. Brno, Liberec, Olomouc, Ostrava, Karlovy Vary), tak v menších městech (např. Čeladná, Dobříš, Slané). Jednoznačně nejvíce se jich ovšem nalézá v Praze a jejím nejbližším okolí. V současnosti se v hlavním městě vyskytuje 59 (některé jsou ovšem stále ve výstavbě) residenčních objektů, které mohou být prohlášeny za gated communities. V těchto objektech dnes žije v přibližně 13 000 lidí (1,06 % z celkové populace Prahy). Počet obyvatel v pražských gated communities během posledních tří let více než dvojnásobil a také do budoucna můžeme očekávat spíše růst počtu těchto objektů.

Vývoj výstavby gated communities v Praze můžeme rozdělit do tří období. První období bylo ve znamení výstavby gated communities jako vysoce exkluzivních objektů, které byly určeny pouze pro vyšší třídu a bohaté cizince (1997-2004). Ve druhém období došlo ke změně přístupu developerů a gated communities začaly být dostupné také pro příslušníky vyšší střední třídy (2004-2006). Třetí období probíhá od roku 2007 a je ve znamení bouřlivé výstavby (2007-).

Ceny bytových jednotek jsou sice v gated communities stále vyšší než ostatních (neuzavřených) residenčních komplexech, nejsou ovšem nijak závratně vysoké – gated communities, jež můžeme prohlásit za luxusní a nedostupné je v současnosti pouze 15 % ze všech objektů.

Pražské gated communities rozdělujeme podle vlastnosti fyzické separace na tři základní typy – střežené, ale neoplocené (26 %); oplocené, ale nestřežené (28,6 %); či oplocené a střežené zároveň (45,4 %).

Zatímco ve světě jsou gated communities lokalizovány především v zázemí měst. V Praze je jejich výskyt nejvyšší ve vnitřním či vnějším městě. Vysoká koncentrace gated communities je v tradičně kvalitních čtvrtích s vyšším počtem vysokoškoláků (Dejvice, Bubeneč či Vokovice). Další objekty gated communities nalezneme v suburbánních lokalitách (Uhřetěves, Průhonice, Horní Počernice, Klánovice). Hojně se tyto objekty vyskytují také v takzvaných měkkých lokalitách. Patří mezi ně především lokality na okraji městského centra (Vinohrady, Žižkov) a staré průmyslové oblasti v centrálních lokalitách (Smíchov, Vysočany).

Vznik gated communities je komplexním procesem, který nemá pouze jednu příčinu. V různých prostředích ovšem existuje hlavní příčina, která má rozhodující vliv na vznik těchto objektů. V mnoha státech je touto příčinou strach z kriminality (především v Latinské Americe, Jihoafrické republice či USA). V Praze ovšem tato příčina rozhodující roli nehraje. Rozhovory s residenty prokázaly, že strach není hlavní motivací stěhování se do uzavřeného a střeženého objektu. Respondenti uváděli, že při výběru bydlení, pro ně bezpečnostní vymoženosti nehrály podstatnou roli. Důraz přikládají spíše umístění lokality či dostatku zeleně.

Další faktory vzniku (politika neoliberalismu, sociální polarizace či nespokojenost s poskytováním veřejných statků) mají nesporně důležitý vliv, ale tím klíčovým faktorem nejsou. Můžeme předpokládat, že pražské gated communities vznikají na straně nabídky. Tedy u developerů, kteří se v nabitém konkurenčním prostředí snaží nabídnout nové produkty, kterými by nalákaly co největší množství zákazníků. Lidé na reklamy developerů slyší, o bydlení v gated communities mají zájem a jsou ochotni si za nadstandardní vybavení připlatit.

Důsledky gated communities pro samotné residenty jsou pozitivní. Stejně jako v ostatních státech, i v uzavřeném a střeženém areálu Podvinný Mlýn se lidé cítí bezpečně a cítí vyšší pocit sounáležitosti. Gated communities ovšem mohou přinášet negativní důsledky pro společnost jako celek či nejbližší sousedy, kteří objektem nemohou procházet.

Na závěr můžeme říci, že fenomén gated communities zatím nepřestavuje v Praze a v celém Česku vážný problém. Za několik let se ovšem situace může změnit. Při současném vzrůstu oblíbenosti těchto objektů může nastat, že v gated communities bude žít daleko více lidí. Je sice velmi málo pravděpodobné, že v těchto objektech bude žít 16 % obyvatel, jako je tomu v USA. Přesto k růstu dochází a přináší sebou i své negativní dopady jako: posilování sociální polarizace, oslabování sociální

koheze, vytváření umělých bariér mezi lidmi, fragmentace atd. Tento fenomén by se proto měl dál studovat a diskutovat.

## 8. Literatura a zdroje dat

### Odborná literatura:

ABE-KUDO J. (2007): Vertical gated communities in Tokyo. International Conference Private Urban Governance and Gated Communities, Paris (5-8. 6. 2007), (on-line: <http://gated.parisgeo.cnrs.fr/> – staženo 2. 9. 2008).

ATKINSON, R., BLANDY, S. (2005): Introduction: International Perspectives on The New Enclavism and the Rise of Gated Communities. *Housing Studies*, 20 (2), str. 177-186.

ATKINSON, R. BLANDY, S. (eds.) (2006): *Gated Communities: International Perspectives*. Taylor and Francis, London. 169 str.

ATKINSON, R., BLANDY, S., FLINT, J., LISTER D. (2003a): *Gated Communities: A Systematic Review of the Research Evidence*. ESRC Centre for Neighbourhood Research. Glasgow. 65 str.

ATKINSON, R., BLANDY, S., FLINT, J., LISTER D. (2003b): *Gated Communities in England*. ESRC Centre for Neighbourhood Research. Glasgow. 56 str.

ATKINSON, R., BLANDY, S., FLINT, J., LISTER, D. (2005): Gated cities of today? Barricaded residential development in England, *Town Planning Review*, 76 (4), str. 417-437.

BAUMAN, Z. (1999): *Globalizace. Důsledky pro člověka*. Mladá Fronta, Praha, 160 str.

BAUMAN, Z. (2006): *Úvahy o postmoderní době*. Sociologické nakladatelství, Praha, 165 str.

BECK, U. (2004): *Riziková společnost. Na cestě k jiné modernitě*. Sociologické nakladatelství, Praha, 431 str.

BECK, U. (2007): *Vynalezení politiky. K teorii reflexivní modernizace*. Sociologické nakladatelství, Praha, 273 str.

BLAKELY, E. J. A SNYDER, M. G. (1997): *Fortress America: Gated Residential Communities in the United States*. Brookings/John Hopkins Press. Washington, D.C. 209 str.

BLAKELY, E.J., SNYDER, M.G. (1998). Separate places: Crime and security in gated communities. In: M. Felson a R.B. Peiser (eds.): *Reducing crime through real estate development and management*, Washington, D.C.: Urban Land Institute, str. 53-70.

BLANDY, S. (2006): Gated communities in England: historical perspectives and current developments. *GeoJournal*, 66 (1-2), str. 15-26.



- BLAŽEK, J., UHLÍŘ D. (2002): Teorie regionálního rozvoje; nástin, kritika, klasifikace. Nakladatelství Karolinum, Universita Karlova v Praze, Praha, 212 str.
- BORSODORF, A., HIDLAGO, R. (2008): New dimensions of social exclusion in Latin America: From gated communities to gated cities, the case of Santiago de Chile. *Land Use Policy*, 25 (2), str. 153-160.
- BORSODORF, A., HIDLAGO, R., SANCHEZ, R. (2007): A new model of urban development in Latin America: The gated communities and fenced cities in the metropolitan areas of Santiago de Chile and Valparaíso. *Cities*, 24 (5), str. 365–378.
- BOUŠOVÁ, K. (2007): Kolik stojí luxusní bydlení v Čechách? *Stavební fórum* (online: <http://www.stavebni-forum.cz> – staženo 15. 8. 2008)
- BRABEC, T (2007): Gated communities v Praze. Bakalářská práce. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, 38 str.
- BRABEC, T., SÝKORA, L. (2009): Gated Communities in Prague. In: Smigiel, Ch., ed.: *Gated and Guarded Housing in Eastern Europe*. Forum IFL, Heft 11. Leipzig, Leibnitz-Institut für Länderkunde, str. 83-89.
- BRUNN, D. S. (2006): Gated minds and gated lives as worlds of exclusion and fear. *GeoJournal* 66, str. 5-13.
- BRUNN, S. D., Frantz, K. (2006): Introduction. *GeoJournal*, 66 (1-2), str. 1-3.
- BURIÁNEK, J. (2001): Bezpečnostní rizika a jejich percepce českou veřejností. *Sociologický časopis* 37 (1), str. 43-64.
- BURJANEK, A. (1997): Segregace. *Sociologický časopis* 33 (4), str. 423-434.
- CSÉFALVAY, Z. (2007): New Segregation with New Conflicts - Gated communities in Hungary. *International Conference Private Urban Governance and Gated Communities*, Paris (5-8. 6. 2007), (online <http://gated.parisgeo.cnrs.fr/> – staženo 2. 9. 2008).
- CSÉFALVAY, Z. (2009): Demythologising gated communities in Budapest. In: Smigiel, Ch., ed.: *Gated and Guarded Housing in Eastern Europe*. Forum IFL, Heft 11, Leipzig, Leibnitz-Institut für Länderkunde, str. 35-47.
- CSIZMADY, A. (2009): Housing parks, fate or future for large housing estates? Příspěvek na konferenci ENHR 2009, Praha, 28. 6. – 1. 7. 2009.
- COY, M. (2006): Gated communities and urban fragmentation in Latin America: the Brazilian experience. *GeoJournal*, 66 (1-2), str. 121-132.

- DISMAN, M. (2006): Jak se vyrábí sociologická znalost. Karolinum, Praha, 374 str.
- DOSTÁL, P. (2008): Changing geographical systems and risk processes: general considerations. In: Dostál, P. (ed.): Evolution of Geographical Systems and Risk Processes in the Global Context. Charles University of Prague, Faculty of Science, Nakladatelství P3K, (online: <https://www.natur.cuni.cz/geografie/vzgr/> – staženo 18. 2. 2009)
- DURINGTON, M. (2006): Race, space and place in suburban Durban: an ethnographic assessment of gated community environments and residents. *GeoJournal*, 66 (1-2), str. 147-160.
- EHL, M. (2001): Globalizace pro a proti. Academia, Praha, 185 str.
- GENIS, S. (2007): Producing Elite Localities: The Rise of Gated Communities in Istanbul. *Urban Studies*, 44 (4), str. 771–798.
- GIDDENS, A. (1999): Sociologie. Argo, Praha, 595 str.
- GIDDENS, A. (2000): Unikající svět. Sociologické nakladatelství, Praha, 135 str.
- GIDDENS, A. (2003): Důsledky modernity. Sociologické nakladatelství, Praha, 200 str.
- GLASZE, G. (2003): Private neighbourhoods as club economies and shareholder democracies. *BelGeo*, 4 (1), str. 87-98.
- GLASZE, G. (2005): Some Reflections on the Economic and Political Organisation of Private Neighbourhoods. *Housing Studies*, 20 (2), str. 221-230.
- GLASZE, G. (2006): Segregation and seclusion: the case of compounds for western expatriates in Saudi Arabia. *GeoJournal*, 66 (1-2), str. 83-88.
- GLASZE, G., WEBSTER, CH., FRANTZ, K. (2006a): Private cities: global and local perspectives. Routledge. London. 242 str.
- GLASZE, G., WEBSTER, Ch., FRANTZ, K. (2006b): Introduction. Global and local perspectives on the rise of private neighbourhoods. In: Glasze, G., Webster, Ch., Frantz, K.: Private cities: global and local perspectives. Routledge. London, str. 1-8.
- GRANT, J. (2007): Two Sides of a Coin? New Urbanism and Gated Communities. *Housing Policy Debate* 18 (3), str. 481-501.
- GRANT, J., MITTELSTEADT, L. (2003): Types of gated communities. *Environment and Planning B: Planning and Design*, 31 (6), str. 913–930.

- GROVES, J. R. (2006): All Together Now? An Empirical Study of the Voting Behaviors of Homeowner Association Members in St. Louis County. *Review of Policy Research*, 23 (6), str. 1199-1218.
- HARVEY, D. (1997): The New Urbanism and the Communitarian Trap. *Harvard Design Magazine*, 1. str 1-3.
- HEGEDŰS, G. (2008): Some general features of Gated Communities in Hungary. *EGEA Magazine*, 3. str. 28-31.
- HEGEDŰS, G. (2009): Features of Gated Communities in the Most Populous Hungarian Cities. In: Smigiel, Ch., ed.: *Gated and Guarded Housing in Eastern Europe*. Forum IFL, Heft 11, Leipzig, Leibnitz-Institut für Länderkunde, str. 91-99.
- HENDL, J. (2005): Kvalitativní výzkum. Základní metody a aplikace. Portál, Praha, 408 str.
- HENDL, J. (2006): Přehled statistických metod zpracování dat. Portál, Praha, 583 str.
- ILÍK, J., OUŘEDNÍČEK, M. (2007): Karlín a jeho proměny v souvislostech postsocialistické transformace Prahy. *Geografie - Sborník České geografické společnosti* 112 (3), str. 292-314.
- ILLNER, M. (2005): Je residenční segregace vždy jen sociální problém? In: Sýkora, L., Temelová, J. (eds.): *Prevence prostorové segregace*. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, Ministerstvo pro místní rozvoj, str. 40-43.
- JELEČEK, L., BAŘTIPÁNOVÁ, Z. (2005): Změny socioekonomické a regionální geografie USA a Kanady na konci 20. století. Studijní text k přednášce „Socioekonomická geografie Severní Ameriky“. 2. upravené a rozšířené vydání, PŘF UK, KSGRR, Praha, 27 s.
- KAJDANEK, K. (2009): Is suburban housing in Wroclaw gated and why? In: Smigiel, Ch., ed.: *Gated and Guarded Housing in Eastern Europe*. Forum IFL, Heft 11, Leipzig, Leibnitz-Institut für Länderkunde, str. 49-54.
- KELLER, J. (2000): Vzestup a pád středních vrstev. Sociologické nakladatelství, Praha, 123 str.
- KELLER, J. (2006): Soumrak sociálního státu. Sociologické nakladatelství, Praha, 157 str.
- KELLER, J. (2007a): Dějiny klasické sociologie. Sociologické nakladatelství, Praha, 529 str.
- KELLER, J. (2007b): Teorie modernizace. Sociologické nakladatelství, Praha, 193 str.

- KELLER, J. (2008): Proces globalizace a střední vrstvy. In: Hrubec a kol.: Sociální kritika v éře globalizace. Odstraňování sociálně-ekonomických nerovností a konfliktů. Filosofie, Praha, str. 129-141.
- KELLER, J. (2009): Nejistota a důvěra aneb K čemu je modernitě dobrá tradice. Sociologické nakladatelství, Praha, 174 str.
- KIM, J., KAPLAN, R. (2004): Physical and Psychological Factors in Sense of Community: New Urbanist Kentlands and Nearby Orchard Village. Environment and Behavior, 36 (3), str. 313-340.
- KNOX, P. L. (2002): World Cities and the Organization of Global Space. In: Johnston, R. J., Taylor P. T., and Watts, M. J.: Geographies of Global Change. Blackwell Publishing Ltd, str. 328-339.
- KOSÁREK, J. (2001): Nový urbanismus: vesnické retro zažívá v USA boom. (online: <http://www-staveni-forum.cz> – staženo 25. 1. 2008).
- KRUPICKAITE, D. A POCIŪTĚ, G. (2009): Gated and Guarded Housing in Lithuania. In: Smigiel, Ch., ed., Gated and Guarded Housing in Eastern Europe. Forum IFL, Heft 11, Leipzig, Leibnitz-Institut für Länderkunde, str. 75-81.
- KUBÁTOVÁ, H. (2006): Metodologie sociologie. Univerzita Palackého v Olomouci, Filozofická fakulta. Olomouc, 197 str.
- KUČERA, J. (2006): Rezidenční výstavba: trh spolkně vše. Ekonom, (online: <http://reality.ihned.cz/> – staženo 22. 4. 2007).
- KUBÍK, J., SLONKOVÁ, S. (2002): Jak se mají ministři ČSSD? Dobře. MF Dnes. (online: <http://zpravy.idnes.cz/> – staženo 10. 7. 2009)
- KUPČEKOVÁ, A., HUDEČKOVÁ, K. (2009): Luxusní byty v Praze stojí i desítky milionů. MF Dnes. (online: <http://bydleni.idnes.cz/> – staženo 13. 8. 2009)
- LANDMAN, K. (2000a). An overview of enclosed neighbourhoods in South Africa. Pretoria: CSIR publication. BOU/I 187. 36 str.
- LANDMAN, K. (2000b) Gated communities: An international review. Pretoria, CSIR Publication: BOU/I 186. 22 str.
- LANDMAN, K. (2000c): Gated Communities and Urban Sustainability: Taking a Closer Look at the Future. Proceedings: Strategies for a Sustainable Built Environment. Pretoria, str. 23-25.

- LANDMAN, K. (2006): Privatising public space in post-apartheid South African cities through neighbourhood enclosures. *GeoJournal*, 66 (1-2), str. 133-146.
- LANDMAN, K., SCHÖNTEICH, M (2002): Urban Fortresses: Gated Communities as a reaction to crime. *African Security Review*, 11 (4). Institute for Security Studies. (online: <http://www.iss.co.za/pubs/ASR/11No4/Landman.html> – staženo 20. 4. 2009)
- LANG, R. E., DANIELSEN, K. A. (1997): Gated Communities in America: Walling Out the World? *Housing Policy Debate*, 8 (4), str. 867-899.
- LA GRANGE, A., PRETORIUS, F. (2009): Gating Hong Kong. Příspěvek na konferenci ENHR 2009, Praha, 28. 6. – 1. 7. 2009.
- LE GOIX, R. (2005): Gated Communities: Sprawl and Social Segregation in Southern California. *Housing Studies*, 20 (2), str. 323-343.
- LEISCH, H. (2002): Gated communities in Indonesia. *Cities*, 19 (5), str. 341-350.
- LOW, S. M. (2001): *Behind the Gates: Life, Security, and the Pursuit of Happiness in Fortress America*. Routledge. New York, 275 str.
- LUX, M. A KOL. (2002): Bydlení – věc veřejná. Sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie. Sociologické nakladatelství, Praha, 287 str.
- MACLEOD, G., WARD, K. (2002): Spaces of Utopia and Dystopia: Landscaping the Contemporary City. *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography*, 84 (3-4), str. 153-170.
- MARCUSE P. (1993): What's so new about divided cities? *International Journal of Urban and Regional Research* 17, str. 355-365.
- MARCUSE, P., VAN KEMPEN, R. (2000): Conclusion. A Changed spatial order. In: Marcuse, P., van Kempen, R. (eds.): *Globalizing Cities: A New Spatial Order?* Oxford: Blackwell, 249-275 str.
- MAREŠ, P. (2004) Sociální exkluze a inkluze. In: Sirovátka (ed.): *Sociální exkluze a sociální inkluze menšin a marginalizovaných skupin*. Brno. Masarykova univerzita a Georgetown, str. 15-29.
- MANZI, T., SMITH-BOWERS, B. (2005): Gated Communities as Club Goods: Segregation or Social Cohesion? *Housing Studies*, 20 (2), str. 345-359.
- MCKENZIE, E. (2006): Emerging trends in state regulation of private communities in the U.S. *GeoJournal*, 66 (1-2), str. 89-102.

- MCKENZIE, E. (2005): Constructing The Pomerium in Las Vegas: A Case Study of Emerging Trends in American Gated Communities. *Housing Studies*, 20 (2), str. 187-203.
- MOSTOWSKA, M. (2009): Provision of private services and enforcing neighbours' behaviour in one of Warsaw's gated neighbourhoods. In: Smigiel, Ch., ed., *Gated and Guarded Housing in Eastern Europe*. Forum IFL, Heft 11, Leipzig, Leibnitz-Institut für Länderkunde, str. 69-74.
- MUSIL, J. (2002): Co je urbanizace. In: Horská, P., Maur, E., Musil, J.: *Zrod velkoměsta. Urbanizace českých zemí a Evropa*. Praha-Litomyšl: Paseka. Str. 7-53.
- NOVÁK, F. (2003). Privatizovat, ale co a jak? *Policista – měsíčník Ministerstva vnitra České republiky*, 7(1). (online: <http://web.mvcr.cz/> – staženo 18. 2. 2009).
- OUŘEDNÍČEK, M. (2003): Suburbanizace Prahy. *Sociologický časopis* 39 (2), str. 235-253.
- OUŘEDNÍČEK, M., NOVÁK, J., TEMELOVÁ, J., PULDOVÁ, P. (2009): Metody geografického výzkumu města. In Ferenčuhová, S., Hledíková, M., Galčanová, L., Vacková, B. (eds.): *Město: Proměnlivá ne/samozřejmost*. Pavel Mervart/Masarykova universita, Brno, str. 93-128.
- OUŘEDNÍČEK, M., POSOVÁ, D. (2006): Suburbánní bydlení v Pražském městském regionu: etapy vývoje a prostorové rozmístění. In: Ouředníček, M. (ed.): *Sociální geografie Pražského městského regionu*. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje. Praha, str. 96-113.
- PETRUSEK, M. (1993): *Teorie a metoda v moderní sociologii*. Karolinum, Praha, 204 str.
- PETRUSEK, M. (2006): *Společnosti pozdní doby*. Sociologické nakladatelství, Praha, 459 str.
- PETRUSEK, M. (2008): Neopozitivistická sociologie: Sociologie jako výzkum. In Šubrt, J. a kol.: *Soudobá sociologie II (Teorie sociálního jednání a sociální struktury)*. Nakladatelství Karolinum, Universita Karlova v Praze, Praha, str. 9-34.
- PLAS, J. M., LEWIS, S. E. (1996): Environmental factors and sense of community in a planned town. *American Journal of Community Psychology*. 24 (1), str. 109-143.
- PONGS, A. (2000): *V jaké společnosti vlastně žijeme? Společenská koncepce - srovnání*, svazek 1. ISV, Praha, 286 str.

- POW, C. P. (2007): Constructing a new private order: gated communities and the privatization of urban life in post-reform Shanghai. *Social & Cultural Geography*, 8 (6), str. 813 – 833.
- RAPOSO, R. (2006): Gated communities, commodification and aestheticization The case of the Lisbon metropolitan area. *GeoJournal*, 66 (1-2), str. 43-56.
- REICH, R. B. (2003): V pasti úspěchu. Diagnóza kapitalismu 21. století. Prostor, Praha, 424 str.
- RICHTER, C., GOETZ, A. R. (2007): Gated Communities in the Denver-Boulder Metropolitan Area: Characteristics, Spatial Distribution, and Residents' Motivations. *Housing Policy Debate*, 18 (3), str. 535-555.
- ROCHOVSKÁ, A., BLAŽEK, M., SOKOL, M. (2007): Ako zlepšiť kvalitu geografie: o dôležitosti kvalitatívneho výskumu v humánnej geografii. *Geografický časopis*, 59 (1), str. 323-358.
- ROITMAN, S. (2005): Who Segregates Whom? The Analysis of a Gated Community in Mendoza, Argentina. *Housing Studies*, 20 (2), str. 303-321.
- SCOTT, S. (2007): The ability of "world city" theory to explain contemporary patterns and processes of intra-European labour migration. *Migrationonline.cz*, (online: [www.migrationonline.cz/themes/political\\_economy/](http://www.migrationonline.cz/themes/political_economy/) – staženo 16. 4. 2009).
- SHEINBAUM, D. (2007): Divided City: An historical perspective on gated communities in Mexico City. International Conference Private Urban Governance and Gated Communities, Paris (5-8. 6. 2007), (online: <http://gated.parisgeo.cnrs.fr/> – staženo 2. 9. 2008).
- STANILOV, K. (2007): Urban planning and the challenges of post-socialist transformation In: Stanilov, K., ed., *The Post-Socialist City: Urban Form and Space Transformations in Central and Eastern Europe after Socialism*, Springer, str. 413-425.
- STIGLITZ, J. E. (2003): Jiná cesta k trhu. Hledání alternativy k současné podobě globalizace. Prostor, Praha, 408 str.
- STOYANOV, P., FRANTZ, K. (2006): Gated communities in Bulgaria: interpreting a new trend in post-communist urban development. *GeoJournal*, 66 (1-2), str. 57-63.
- SÝKORA, L. (1993) Teoretické přístupy ke studiu města. In: Sýkora (ed.): *Teoretické přístupy a vybrané problémy v současné geografii*. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje PŘF UK Praha, str. 64-99.

- SÝKORA, L. (1996): Transformace fyzického a sociálního prostředí Prahy. In: Hampl, M. a kol.: Geografická organizace společnosti a transformační procesy v České republice. Přírodovědecká fakulta University Karlovy. Praha, str. 361-394.
- SÝKORA, L. (2000): Globalizace a její společenské a geografické důsledky. In: Jehlička, P. Tomeš, J. a Daněk, P. (eds.): Stát, prostor, politika: vybrané otázky politické geografie. Praha: PŘF UK, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, str. 59-79.
- SÝKORA, L. (2001): Proměny prostorové struktury Prahy v kontextu postkomunistické transformace. In: Hampl, M a kol.: Regionální vývoj: specifika české transformace, evropská integrace a obecné teorie. Přírodovědecká fakulta University Karlovy. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje. Praha, str. 127-166.
- SÝKORA, L. (2007): Praha-Nebošice, Malá Šárka. In: Sýkora a kol.: Segregace v České republice: stav a vývoj, příčiny a důsledky, prevence a náprava. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, Ministerstvo pro místní rozvoj, str. 66-75. (online: <http://web.natur.cuni.cz/segregace> – staženo 5. 12. 2007).
- SÝKORA, L. (2009): New Socio-spatial Residential Formations in Post-socialist Cities. Příspěvek na konferenci ENHR 2009, Praha, 28. 6. – 1. 7. 2009. (online: <http://www.enhr2009.com/> – staženo 23. 8. 2009).
- SÝKORA, L., SÝKOROVÁ, I. (2007): Růst a úpadek metropole: věčné téma výzkumu měst. Geografie – Sborník ČGS, č. 3, str. 237-249.
- SÝKORA, L., TEMELOVÁ, J., POSOVÁ, D. (2007): Identifikace lokalit koncentrace sociálních skupin a jejich typologie. In: Sýkora a kol.: Segregace v České republice: stav a vývoj, příčiny a důsledky, prevence a náprava. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, Ministerstvo pro místní rozvoj, str. 29-58. (online: <http://web.natur.cuni.cz/segregace> – staženo 5. 12. 2007).
- ŠNEJDOVÁ, I: (2006): Změny ve vzdělanostní struktuře obyvatelstva Pražského městského regionu. In: Ouředníček, M. (ed.): Sociální geografie Pražského městského regionu. Univerzita Karlova v Praze. Přírodovědecká fakulta. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje. Praha, str. 114-127.
- ŠUBRT, J. (2008): Druhá moderna a její rizika: Ulrich Beck. In Šubrt, J. a kol.: Soudobá sociologie I (Teoretické koncepce a jejich autoři). Nakladatelství Karolinum, Universita Karlova v Praze, Praha, str. 212-240.
- ŠUBRT, J. A KOL (2008a): Soudobá sociologie I (Teoretické koncepce a jejich autoři). Nakladatelství Karolinum, Universita Karlova v Praze, Praha, 334 str.



- ŠUBRT, J. A KOL (2008b): Soudobá sociologie II (Teorie sociálního jednání a sociální struktury). Nakladatelství Karolinum, Universita Karlova v Praze, Praha, 392 str.
- ŠUBRT, J. A KOL (2008c): Soudobá sociologie III (Diagnózy soudobých společností). Nakladatelství Karolinum, Universita Karlova v Praze, Praha, 382 str.
- TEMELOVÁ, J., HRYCHOVÁ, H (2004): Globalization, eyes and urban space: visual perception of globalizing Prague. In: Eckardt, F. & Hassenpflug, D. (eds.): Urbanism and Globalization (The European City in Transition, Vol. 2), New York & Frankfurt/M, Peter Lang, str. 203-221.
- TEMELOVÁ, J., NOVÁK, J. (2007): Z průmyslové čtvrti na moderní městské centrum: proměny ve fyzickém a funkčním prostředí centrálního Smíchova. Geografie - Sborník České geografické společnosti 112 (3), str. 315-333.
- TEMELOVÁ, J., OUŘEDNÍČEK, M. (2008): Suburbanizace: nikoli nutně negativní jev. Stavební fórum, (online: <http://www.stavebni-forum.cz> – staženo 10. 2. 2009).
- TEMELOVÁ, J., SÝKORA, L. (2004): Možnosti využití územního plánování pro prevenci prostorové segregace. Pracovní materiál k projektu MMR. Univerzita Karlova v Praze. Přírodovědecká fakulta. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje a Centrum pro výzkum měst a regionů, 58 str.
- TEMELOVÁ, J., SÝKORA, L. (2007): Podmínky, příčiny, mechanismy a důsledky segregace. In: Sýkora a kol.: Segregace v České republice: stav a vývoj, příčiny a důsledky, prevence a náprava. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, Ministerstvo pro místní rozvoj, str. 29-58. (on-line: <http://web.natur.cuni.cz/segregace> – staženo 5. 12. 2007).
- THUILLIER, G. (2005): Gated Communities in the Metropolitan Area of Buenos Aires, Argentina: A challenge for Town Planning. Housing Studies 20 (2), str. 255-271.
- TOWNSHEND, I. J. (2006): From public neighbourhoods to multi-tier private neighbourhoods: the evolving ecology of neighbourhood privatization in Calgary. GeoJournal, 66 (1-2), str. 103-120.
- URBAN, L. (2008): Globalizace. In: Šubrt, J. a kol.: Soudobá sociologie III (Diagnózy soudobých společností). Nakladatelství Karolinum, Universita Karlova v Praze, Praha, str. 316-340.
- VAN KEMPEN, E. (1994): The dual city and the poor: social polarisation, social segregation and the life changes. Urban Studies 31 (7), str. 995-1015.

- VAN KEMPEN, R. (2007): Divided cities in the 21st century: challenging the importance of globalisation. *Journal of Housing and the Built Environment* 22 (1), str. 13-31.
- VOJÁČKOVÁ, L. (2006): Pocit bezpečí: sociálně-prostorové aspekty. Bakalářská práce. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, 41 str.
- VESSELINOV, E., CAZESSUS, M., Falk, W. (2007): Gated communities and spacial inequality. *Journal of Urban Affairs*, 29 (2), str. 109-127.
- WEBSTER, C. (2001): Gated Cities of Tomorrow. *Town Planning Review*, 72 (2), str. 149-169.
- WEBSTER, C., GLASZE, G., FRANTZ, K. (2002): The global spread of gated communities. *Environment and Planning B: Planning and Design*, 29 (3), str. 315-320.
- WEBSTER, C., LE GOIX, R. (2005): Planning by Commonhold. *Economic Affairs*, 25 (4), str. 19-23.
- WILSON DOENGES, G. (2000): An Explanation of Sense of Community and Fear of Crime in Gated Communities. *Environment and Behaviour*, 32 (5), str. 597-611.
- Wu, F. (2005): Rediscovering the 'Gate' Under Market Transition: From Work-unit Compounds to Commodity Housing Enclaves. *Housing Studies*, 20 (2), str. 235-254.
- WU, F., WEBBER, K. (2004): The rise of "foreign gated communities" in Beijing: between economic globalization and local institutions. *Cities*, 21(3), str. 203–213.
- ZELEDOVÁ, S (2006): Nová bytová výstavba v Praze a její dopady na sociálně prostorovou strukturu čtvrti. Magisterská práce. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, 130 str.

### **Statistické podklady:**

Analýza pocitu bezpečí (2004). Magistrát hlavního města Prahy. Praha  
(online: <http://www.praha-mesto.cz/> – staženo 25. 7. 2009).

Bytová výstavba v roce 2008. Český statistický úřad. Praha.

CVVM (2006): Spokojenost s životními podmínkami v místě bydliště. Centrum pro výzkum veřejného mínění. Sociologický ústav AV ČR, Praha.  
(online: <http://www.cvvm.cas.cz/> – staženo 19. 8. 2009).

CVVM (2008): Spokojenost se stavem vybraných oblastí veřejného života. Centrum pro výzkum veřejného mínění. Sociologický ústav AV ČR, Praha.  
(online: <http://www.cvvm.cas.cz/> – staženo 19. 8. 2009).

ESRI ArcGIS:– ESRIDATA – USA. Shapes file: States.

FBI (2008): Crime in the United States, 2007.  
(online: <http://www.fbi.gov/ucr/cius2007/> – staženo 10. 7. 2009).

Ipsos Tambor (2007): Spokojenost občanů s prací Policie ČR. Výsledky za kraj Praha. Praha. (online: <http://www.mvcr.cz> – staženo 27. 7. 2009).

IRI (2009): Cenová mapa Institutu regionálních informací.  
(online: <http://bydleni.idnes.cz> – staženo 29. 12. 2008).

Kriminalita, dopravní nehody, požáry v roce 2008. Český statistický úřad, Hl. město Praha.

MVČR (2009): Zpráva o situaci v oblasti vnitřní bezpečnosti a veřejného pořádku na území České republiky v roce 2008 (ve srovnání s rokem 2007). Ministerstvo České republiky. Praha. (online: <http://www.mvcr.cz> – staženo 6. 7. 2009).

Okresy České republiky v letech 1990–2007, Český statistický úřad, Praha.

OSN (2009): Intentional homicide statistics. The United Nations Office on Drugs and Crime (UNODC). (online: <http://www.unodc.org/> – staženo 6. 7. 2009).

Sčítání lidu, domů a bytů 2001. Český statistický úřad. Praha.

Statistická ročenka hl. m. Prahy 2008. Český statistický úřad, Hl. město Praha.

ÚRM (1998): Strategický plán hl. m. Prahy. Praha. (online: <http://www.praha-mesto.cz> – staženo 17. 4. 2007).

## **Další zdroje:**

### **Internetové stránky realitních serverů:**

<http://www.sreality.cz>

<http://www.realtymix.cz>

<http://www.reality.cz>

### **Internetové stránky developerů:**

<http://www.nizkoenergetickydum.net> – AVP REAL stavební s.r.o.

<http://www.nadrokytkou.cz> – BCD Group

<http://www.bttb.cz> – BTTB spol. s r.o.

<http://www.bydlenidevelopment.cz> – Bydlení Development

<http://www.central-group.cz> – CENTRAL GROUP a.s.

<http://www.coninvest.cz> – CON INVEST a.s.

<http://www.centralparkpraha.cz> – CPP Development, s.r.o.

<http://www.ctrgroup.cz> – CTR group a.s.

<http://www.finep.cz> – FINEP & partners, a.s

<http://www.geosan-development.cz> – GEOSAN DEVELOPMENT a. s.

<http://www.hochtief.cz> – HOCHTIEF CZ

<http://www.ickm.cz> – ICKM Real Estate, s. r. o

[http://www.ingrealestate.com/dev/cz\\_cz](http://www.ingrealestate.com/dev/cz_cz) – ING Real Estate Development CR

<http://www.ipbreal.cz> – IPB Real a.s.

<http://www.juinvest.cz> – JUINVEST s.r.o.

<http://www.metrostav.cz> – Metrostav a.s

<http://www.lipence.net> – Mikrotechna s.r.o.

<http://www.michaeldevelopment.cz> – MICHAEL Development

<http://www.modinvest.cz> – MOD-INVEST s.r.o.

<http://www.neocity.cz> – Neocity Hights s.r.o.

<http://www.tulipamodrany.cz> – Nové Modřany, s.r.o.

<http://www.orco.cz> – ORCO Group Property  
<http://www.p-h-a.cz> – P.H.A., a. s.  
<http://www.vokovicerezidence.cz> – Palace Engel Estate  
<http://www.korunnidvur.cz> – PRAHA-SEN, s.r.o.  
<http://www.chkreality.cz> – Realitní kancelář - Chládková & Klimo  
<http://www.rodop.cz> – Rodop a.s.  
<http://www.riegrovyssady.cz> – RS residence s.r.o.  
<http://www.rezidencehornokrcska.cz> – Santé Modřany - s.r.o.  
<http://www.stargroup.cz> – Star Group Ltd  
<http://www.ubm.cz> – UBM Bohemia, s.r.o.  
<http://www.vinvest.cz> – V Invest CZ a.s  
<http://www.whitehill.cz> – White Hill Development s.r.o.  
<http://www.bydlenivzahradkach.cz> – Zahrádky plus, s.r.o

**Internetové stránky věnující se realitám a nové výstavbě:**

<http://bydlení.idnes.cz> – Bydlení.iDNES.cz – Vše o bydlení  
<http://www.optiservis.cz> – poradenská firma  
<http://www.archiweb.cz> – internetový portál do světa moderní architektury  
<http://www.novebydleni.cz> – internetový časopis  
<http://www.czechrealestates.com> – Zpravodaj českého realitního trhu, nemovitostí a stavebnictví

**Další internetové zdroje:**

<http://www.firmy.cz/Remesla-a-sluzby/Stavebni-sluzby/Stavebni-firmy/Novostavby/Developeri>  
<http://www.lboro.ac.uk/gawc/> – Globalization and World Cities (GaWC)  
<http://mapy.cz> – mapový server  
<http://www.podvinnymlyn.info/> – společenství vlastníků bytových jednotek gated community Podvinný mlýn

<http://podvinnymlyn.sweb.cz/> – společenství vlastníků bytových jednotek gated community Podvinný mlýn

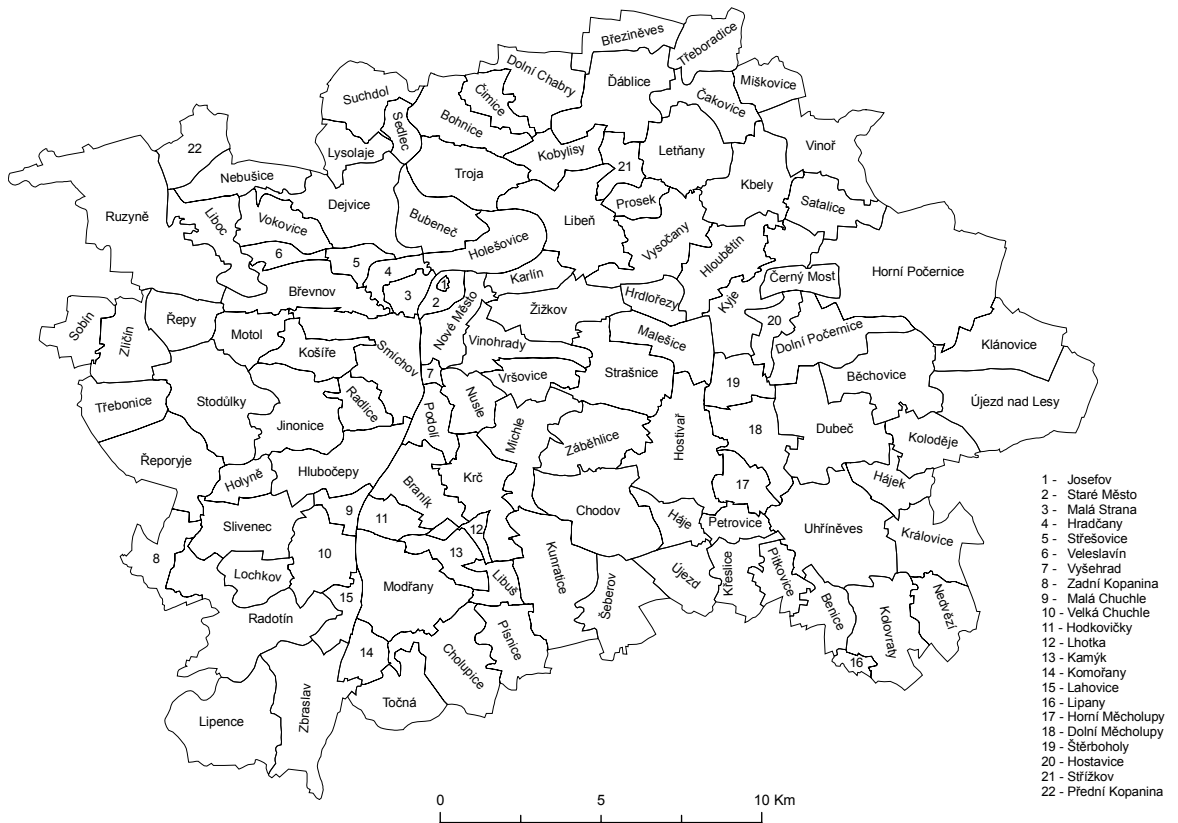
<http://www.belohorskezahrady.eu/> – společenství vlastníků bytových jednotek gated community Bělohorské Zahrady

<http://www.zahradyuhrineves.net/> – společenství vlastníků bytových jednotek gated community Zahrady Uhříněves

<http://www.mazanka.cz/> – společenství vlastníků bytových jednotek gated community Bydlení Mazanka

## 9. Přílohy

### Příloha 1: Názvy pražských katastrů



## Příloha 2: Seznam pražských gated communities

Název	Lokalita	Rok zbudování	Developer	Počet bytů, (RD)	Cena bytu (domu)	Fyzická separace
12 Lofts	Bubeneč	2008-12/2009	HOCHTIEF CZ	12		Oplocený a střežený areál
Albertov Rental Apartments	Nové Město	2008	CTR group a.s.	269		Oplocený a střežený areál
Americká Park	Vinohrady	3/2002-9/2003	ORCO Group Property	76 apartmánů	151 - 200 tis./m <sup>2</sup>	Oplocený a střežený areál
Andersenova	Štěrboholy	léto 2007		6 bytových domů	50 tis./m <sup>2</sup>	Oplocený areál
Bělohorské Zahrady	Řepy	2005	White Hill Development s.r.o.	144	62 tis./m <sup>2</sup>	Oplocený a střežený areál
Bydlení Mazanka	Libeň	2005	FINEP & partners, a.s.	171	71 tis./m <sup>2</sup>	Oplocený a střežený areál
Bydlení Pod Kapličkou	Strašnice	2006	P.H.A., a. s.	56		Oplocený areál
Bydlení u Hvězdy	Liboc	3/2003-1/2005	HOCHTIEF CZ	43	50-60 tis./m <sup>2</sup>	Oplocený areál
Bydlení V Zahrádkách	Žižkov	4/2006-10/2007	Zahrádky plus, s.r.o.	84 bytů, 4 ateliery	60 tis./m <sup>2</sup>	Oplocený a střežený areál
Bydlení Smetanka	Hrdlořezy	11/2005-2007	CON INVEST a.s.	55	70 - 85 tis./m <sup>2</sup>	Oplocený a střežený areál
Bytový komplex Dolní Chabry	Dolní Chabry	2006-2008	JUINVEST s.r.o.	36	45 tis./m <sup>2</sup>	Oplocený areál
Central Park Praha	Žižkov	2006 (1. etapa)	CPP Development, s.r.o.	185 (1. etapa)	75-100 tis./m <sup>2</sup>	Oplocený a střežený areál
Dubový Mlýn	Dejvice	2004-3/2005	ORCO Group Property	17 RD	31 mil.	Oplocený a střežený areál
Dvůr nad Rokytkou	Vysočany	10/2006-12/2008 1. etapa	BCD Group	270	50-65 tis./m <sup>2</sup>	Střežený areál
Exkluzivní bydlení Na Pískách	Nové Jirny	11/2006-5/2008	BTTB spol. s r.o.	8 RD		Oplocený areál
Heřmanův dvůr	Dejvice	2007-7/2008	MOD-INVEST s.r.o.	11	100 tis./m <sup>2</sup>	Oplocený areál
Hostivařský dvůr	Hostivař	2007-2009	HOCHTIEF CZ	28	85 - 90 tis./m <sup>2</sup>	Oplocený areál
Kejřův mlýn	Hlobětín	2007-2009	Star Group Ltd	78	55 - 60 tis./m <sup>2</sup>	Oplocený a střežený areál
Klausova ulice	Stodůlky	1997			60 tis./m <sup>2</sup>	Oplocený a střežený areál
Kondominium Hamr	Záběhlice	2003-2004	GEOSAN DEVELOPMENT a. s.	152		Oplocený areál
Koruní Dvůr	Vinohrady	2/2006	PRAHA-SEN, s.r.o.	255	50 tis./m <sup>2</sup>	Střežený areál
Lipence	Lipence	3/2007-5/2008	Mikrotechna s.r.o.	20 RD	6,1-7,6 mil.	Oplocený a střežený areál
Malá Šárka	Nebušice	1996-1997	Hines Interest Limited Partnership	145 RD	18 mil.	Střežený areál
Na Krutci	Vokovice	2007-2008	Metrostav a.s	54 bytů, 16 RD	70 -90 tis./m <sup>2</sup>	Oplocený a střežený areál
Cibulka	Košíře	2002			70 tis./m <sup>2</sup>	Oplocený a střežený areál
Neozličín	Zličín	4/2006-2010	Neocity Hights s.r.o.	(64 1. etapa; 2. 75)		Střežený areál
Nová Liboc	Liboc	1/2005-6/2007	ING Real Estate Development CR	184	70-80 tis./m <sup>2</sup>	Oplocený areál
Oáza pod javory	Horní Počernice	4/2007-6/2008	Realitní kancelář - Chládková & Klíma	52	44 tis./m <sup>2</sup>	Oplocený areál
Obytný komplex U ZÁMKU	Troja	léto 2007		38		Oplocený areál
Parukářka	Žižkov	1998-2002	IPB Real a.s.	16 RD		Oplocený areál
Písnické Zahrady	Písnice			27 RD	34 mil.	Oplocený a střežený areál
Podvinný Mlýn	Libeň	6/2003-10/2004	ICKM Real Estate, s. r. o	345	75-95 tis./m <sup>2</sup>	Střežený areál

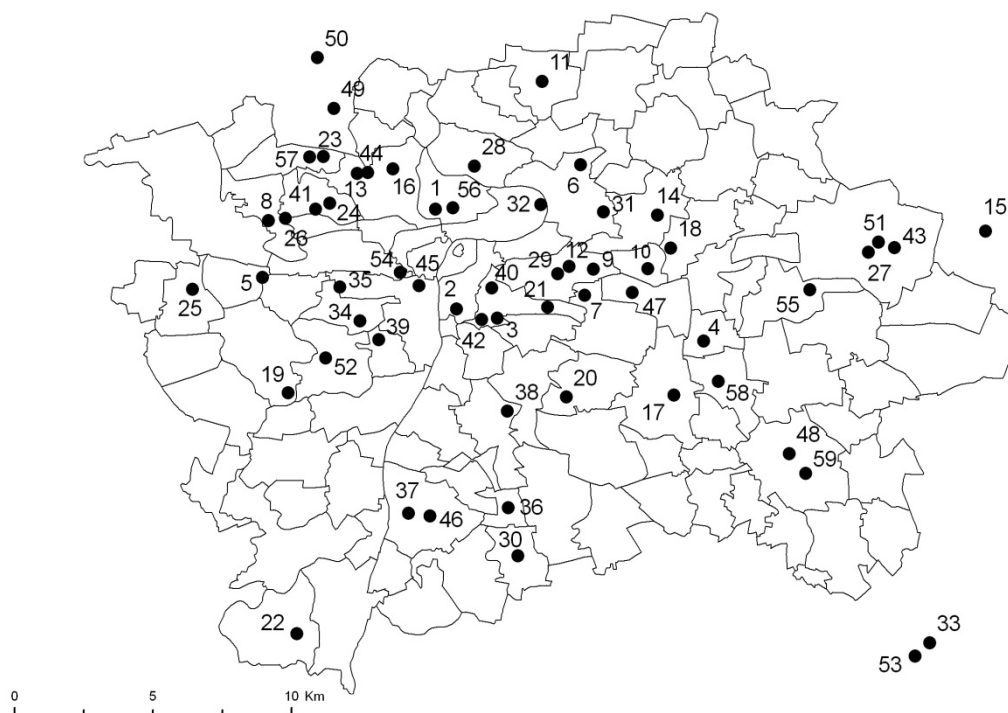


Prague Marina	Holešovice	2009	Prague Marina, a.s.	340	66-90 tis./m <sup>2</sup>	Oplocený areál
Průhonická brána	Průhonice	2006	Bydlení Development	21	50 tis./m <sup>2</sup>	Oplocený a střežený areál
Residence Císařka	Smíchov	2007 (1.etapa)	FINEP & partners, a.s.	207 (1. etapa)	100 tis./m <sup>2</sup>	Oplocený a střežený areál
Residence Libuš	Libuš	zima 2010	SICOM spol. s r.o.	48	50 tis./m <sup>2</sup>	Oplocený areál
Rezidence Belárie Modřany	Modřany	5/2007-9/2008	MICHAEL Development	87		Oplocený a střežený areál
Rezidence Hornokrčská	Krč	6/2006-10/2007	Santé Modřany - s.r.o.	26	73 tis./m <sup>2</sup>	Oplocený areál
Rezidence Panorama	Radlice	5/2006-12/2007	CENTRAL GROUP	146	70 -80 tis./m <sup>2</sup>	Oplocený areál
Rezidence Riegrovy Sady	Vinohrady	7/2006-12/2007	RS residence s.r.o.	151	100-133 tis./m <sup>2</sup>	Oplocený a střežený areál
Rezidence Vokovice	Vokovice	2007-2009	Palace Engel Estate	123	55-85 tis./m <sup>2</sup>	Oplocený a střežený areál
Rezidence Zvonařka	Vinohrady	2002	UBM Bohemia, s.r.o.	225	95 -183 tis./m <sup>2</sup>	Oplocený a střežený areál
Rezidenční komplex Beránka	Horní Počernice	2007		14 RD	6 915 025	Oplocený areál
Šárka Valley	Dejvice	začátek 2009		10 RD	49,5 mil.	Oplocený areál
TRINITY Garden - Holečkova	Smíchov	1997-1998	DDC s.r.o.	50	70-105 tis./m <sup>2</sup>	Oplocený a střežený areál
Tulipa Modřanská rokle	Modřany	2009	Nové Modřany, s.r.o.	120	55-75 tis./m <sup>2</sup>	Oplocený areál
U Tvrze	Malešice				65 tis./m <sup>2</sup>	Oplocený areál
Ulice Vlárská	Uhřetěves	jaro 2009	AVP REAL stavební s.r.o.	58 RD		Oplocený areál
Uzavřená lokalita Hořoměřice	Hořoměřice	2005			46 tis./m <sup>2</sup>	Oplocený areál
Uzavřená lokalita Statenice	Statenice			4 RD		Oplocený areál
Ve Žlíbku	Horní Počernice	2004			60-70 tis./m <sup>2</sup>	Oplocený areál
Vila Park Jinonice	Jinonice	12/2004-12/2006	V Invest CZ a.s	55	35 - 60 tis./m <sup>2</sup>	Oplocený a střežený areál
Vila park Průhonice	Dobřejšovice – Osnice	2005-2006	CON INVEST a.s.	53 RD	16 mil.	Oplocený a střežený areál
Vila Park Strahov	Břevnov	9/2001-2/2003	Metrostav - Navatyp a.s	58	150 tis./m <sup>2</sup>	Oplocený a střežený areál
Vilapark Za Klánovickým lesem	Hostavice	4/2007-12/2008	P.H.A., a. s.	45	62 tis./m <sup>2</sup>	Oplocený areál
Villa Bianca	Bubeneč	10/1999-4/2003	ING Real Estate Development CR	83	100 -140 tis./m <sup>2</sup>	Oplocený a střežený areál
Villas Šárka	Nebušice			7 RD		Oplocený areál
Za Zahradami	Dolní Měcholupy	1996-2003			40-50 tis./m <sup>2</sup>	Oplocený areál
Zahrady Uhřetěves	Uhřetěves	4/2006-6/2007	V Invest CZ a.s	180		Oplocený areál

Zdroj: vlastní šetření

Poznámka: chybějící údaje se nepodařilo zjistit

### Příloha 3: Názvy pražských gated communities



Zdroj: vlastní šetření

Název	Název	Název	Název		
12 Lofts	1	Koruní Dvůr	21	Rezidence Vokovice	41
Albertov Rental Apartments	2	Lipence	22	Rezidence Zvonafka	42
Americká Park	3	Malá Šárka	23	Rezidenční komplex Beránka	43
Andersenova	4	Na Krutci	24	Šárka Valley	44
Bělohorské Zahrady	5	Neozličín	25	TRINITY Garden - Holečkova	45
Bydlení Mazanka	6	Nová Liboc	26	Tulipa Modřanská rokle	46
Bydlení Pod Kapličkou	7	Oáza pod javory	27	U Tvrze	47
Bydlení u Hvězdy	8	Obytný komplex U ZÁMKU	28	Ulice Vlárská	48
Bydlení V Zahrádkách	9	Parukářka	29	Uzavřená lokalita Hořoměřice	49
Bydlení Smetanka	10	Písnické Zahrady	30	Uzavřená lokalita Statenice	50
Bytový komplex Dolní Chabry	11	Podvinný Mlýn	31	Ve Žlíbku	51
Central Park Praha	12	Prague Marina	32	Vila Park Jinonice	52
Dubový Mlýn	13	Průhonická brána	33	Vila park Průhonice	53
Dvůr nad Rokytkou	14	Residence Cibulka	34	Vila Park Strahov	54
Exkluzivní bydlení Na Pískách	15	Residence Císařka	35	Vilapark Za Klánovickým lesem	55
Heřmanův dvůr	16	Residence Libuš	36	Villa Bianca	56
Hostivařský dvůr	17	Rezidence Belárie Modřany	37	Villas Šárka	57
Kejřův mlýn	18	Rezidence Hornokrčská	38	Za Zahradami	58
Klausova ulice	19	Rezidence Panorama	39	Zahrady Uhříněves	59
Kondominium Hamr	20	Rezidence Riegrovy Sady	40		

#### Příloha 4: Vybrané charaktericky pražských katastrů v první polovině roku 2009

Název	Počet GC	Průměrná cena GC (tis./m <sup>2</sup> )	Průměrná cena standardního bytu (tis./m <sup>2</sup> )	Podíl ceny GC na standardní byt	Podíl bytů GC na počet obyvatel	Podíl vysokoškolařů v roce 2001
Břevnov	1	150	53,63	2,797	0,000	23,7
Bubeneč	2	120	53,63	2,238	0,000	24,4
Dejvice	3	166	53,63	3,095	0,000	30,7
Dolní Chabry	1	45	43,17	1,042	0,000	13,3
Dolní Měcholupy	1	45	45,19	0,996	0,002	14,8
Hloubětín	1	57	43,14	1,321	0,000	12,4
Holešovice	1	80	47,95	1,668	0,004	17,9
Horní Počernice	3	58	44,47	1,312	0,000	13,8
Hostavice	1	62	43,14	1,437	0,000	10,3
Hostivař	1	87	45,19	1,925	0,000	16,5
Hrdlořezy	1	77	44,36	1,736	0,000	11,4
Jinonice	1	45	51,39	0,876	0,002	25,2
Košíře	1	70	51,39	1,362	0,011	17,9
Krč	1	73	47,13	1,549	0,015	20,9
Libeň	1	71	44,36	1,601	0,000	16,8
Liboc	2	65	53,44	1,216	0,000	23,4
Libuš	1	50	44,55	1,122	0,000	16
Lipence	1	65	44,90	1,448	0,000	8,8
Malešice	1	65	46,98	1,384	0,007	14,4
Modřany	2	88	45,40	1,928	0,000	17,3
Nebušice	2	175	44,76	3,910	0,000	20,2
Nové Město	1	150	77,37	1,939	0,010	22
Písnice	1	200	44,55	4,490	0,000	20,1
Radlice	1	75	51,39	1,460	0,000	21,5
Řepy	1	62	43,71	1,418	0,007	17,7
Smíchov	2	93	51,39	1,800	0,027	20,4
Stodůlky	1	60	43,71	1,373	0,002	20,5
Strašnice	1	70	46,98	1,490	0,000	19,1
Štěrboholy	1	50	45,19	1,106	0,111	15,4
Troja	1	55	47,87	1,149	0,000	22,3
Uhřetěves	2	55	42,84	1,284	0,000	9,6
Vinohrady	4	135	61,71	2,188	0,014	22,2
Vokovice	2	75	53,44	1,403	0,000	23,4
Vysočany	2	61	44,36	1,375	0,000	14,8
Záběhlice	1	80	46,98	1,703	0,000	20,8

Zličín	1	45	43,71	1,030	0,000	12,2
Žižkov	3	81	47,95	1,682	0,000	17,2

*Zdroj: vlastní výzkum; SLDB 2001; IRI (2009)*

*Poznámka: Standardní byt je definovaný jako: družstevní i osobní vlastnictví - podlahová plocha 68 m<sup>2</sup>, opotřebení cca 40%*

## Příloha 5: Návrh zabezpečení objektu Podvinný mlýn

Velmi vážné a důležité téma, které se skládá z několika oblastí a mnohdy vyžaduje spolupráci s dalšími etapami. Protože je to ale téma, které zajímá každého z Vás - požádal jsem jednoho známého, který je specialista v zabezpečení objektů o názor, jak tuto záležitost nejlépe na PM řešit, jaká jsou tzv. bezpečnostní rizika objektu, atd. Jeho specializace jsou sice banky a finanční instituce ale bylo to zadarmo :-)) a alespoň jakýs takýs náhled nám to poskytlo, takže zde je trochu detailnější pohled:

Objekt našeho typu lze při rozumných nákladech zabezpečovat v následujících krocích.

a) První je eliminace nežádoucích vjezdů do objektu. Ta bude možná až s novou bránou v hlavním vjezdu. Info od Yvexu: do konce ledna má dodavatel brány předložit řešení situace - tedy technický návrh brány či závory, který bude funkční a bude splňovat požadavky na frekventovaný provoz plus termín splnění. Teprve pak má smysl zvýšit počet členů ostrahy na 2. Jeden bude neustále u vjezdu a ovládat bránu, můžeme požadovat i např. evidenci vjezdů a výjezdů, časem doplnit i sledování a záznam prostřednictvím kamery, atd. Druhý člen ostrahy by prováděl pochůzku. V současné době trvá jedno "kolečko" asi 40 minut a po kompletním osazení i třetí etapy se protáhne na cca 1h. Budou se tedy střídát a budou mít službu hodinu na vrátnici a hodinu pochůzek. Minimálně v první fázi můžeme "dvojmužný" systém mít pouze na noc (např. 22.00 až 6:00) a tak ušetřit. Druhý člen ostrahy by zvýšil cenu za ostrahu, kterou máte v měsíčním vyúčtování o cca 60% ale myslete na skokové snížení této částky po nastěhování třetí etapy (náklady na ostrahu jsou pevné a rozpočítávají podle "aktivních" podílů – tedy platících lidí). Kdo to neví - po celém objektu PM jsou umístěny kontrolní body, které musí ostraha "navštívit" a elektronicky zaregistrovat průchod. Chodit po objektu tedy MUSÍ. Na druhou stranu proto toho zatím jednoho člověka tak málo vidíme ve vrátnici. Měl by velké problémy, kdyby systém na trase nahlásil, že nechodí. Tedy nová brána a stálý člověk na vrátnici řeší vjezdy.

b) Eliminace vstupu a pohybu nežádoucích osob po celém prostoru PM. To je nejsložitější část, nelze zcela vyřešit (znovu - při rozumných nákladech) a zcela 100% vyžaduje koordinaci s dalšími etapami.

Pro Vaši informaci: 1. etapa - jedno Společenství, 2. etapa jdou dvě Společenství a 3. etapa budou také dvě Společenství vlastníků. Dohodnout se tedy musí celkem 5 Výborů zastupujících zájmy zhruba 400 vlastníků!

b.1) Eliminace "běžného" vstupu do areálu. Po obvodu jsou celkem 2 vjezdy do areálu, 1 vnější vjezd do garáží a celkem 5 branek (zatím). Všichni asi chápeme, že není možné spoléhat na kázeň rezidentů, na spolehlivé zamykání. Náhradou tedy může být osazení branek a brány vedle pizzerie nějakým z typů tzv. samozamykacího zámku. Je to zařízení, které se automaticky zamkne a otevřít lze pouze klíčem. Je elektrické, lze samozřejmě vypnout a to i časově nebo dálkově. Není to bzučák, co máme na vchodových dveřích - ten jenom "zaklapne", nezamkne ale. Výhoda: Za každým kdo projde a zavře dveře se automaticky zamkne a branka pak nelze otevřít. Při napojení na dálkové ovládání nebo časovač můžeme nastavit, že systém bude funkční např. opět jen v noci a tak návštěvy, pošťáci atd. budou mít přes den do objektu přístup. Nevýhoda - samozřejmě to něco stojí (zajistíme kalkulaci) a také je nutný přívod elektřiny ke každé brance.

b.2) Eliminace "násilného" vniknutí do areálu (např. přes plot) je při rozumných nákladech nemožná a musí ji zastoupit pochůzky ostrahy. Slušný kamerový systém pro

areál naší velikosti, pokrývající všechny rizikové prostory a centralizovaný na vrátnici, by šel do milionů. Např. celá jižní strana našeho areálu (k Rokytce) totiž za a) má mizerný plot a za b) není osvětlena, takže by se musel použít i osvětlovací systém (náklady, spotřeba proudu a design "věznice") nebo kamery i s nočním viděním (strašlivá cena). Doporučení: řešit až jestliže se to ukáže jako vážný problém a řešit to zvýšením počtu strážných.

c) Eliminace nežádoucího vstupu přímo do domů. Tam musíme postupovat v koordinaci se Společenstvím 2A - máme společný vjezd do garáží a ty jsou průchozí (etapa 2A jsou 2 domy "za" vrátnicí). Včera jsem měl schůzku s p.Šimonem - předsedou výboru 2A a kroky tedy už koordinujeme. Můžeme opět použít samozamykací zámky na druhé vchodové dveře a na dveře z garáží na schodiště. (ty by mohly být zapnuty stále - tudíž návštěvy ani pošťák nechodí). Opět připravím kalkulace. Systém lze doplnit o mnoho dalších vylepšení, např. vstup přes čip (nemusí se hledat klíče), protipožární ochranu (zámky se automaticky odemykají při zvýšené teplotě, atd). Teoreticky lze zabezpečit už bránu do garáže a chránit tak i auta. Tam je to ale složitější (napojení na "infra klíčenku", atd.) Doporučení: Vyměnit v bráně zámeček středních dveří po pěší (určitě je ještě má spousta lidí ze stavby) a auta chránit pouze obchůzkou ostrahu (na obou koncích garáží jsou kontrolní body). Případný zloděj, který pomocí učícího se dálkového ovladače "ukradl" náš signál pro otevření vrat by měl být podezřelý vrátnému u vjezdu. Mimochodem tam naopak je doporučení na kameru. Nemusí být drahá, krátká vzdálenost k vrátnici umožňuje bezdrátový přenos a člověk bez vozu stupující pěšky branou bude podezřelý (náklady č/b kamera + monitor jsou cca 3-4000 Kč).

Chystáme samozřejmě výběrové řízení na ostrahu abychom zjistili, zda-li je současná ostraha opravdu to nejlepší a cenově nejvýhodnější řešení ale jak "dvojmužný" provoz tak případná změna agentury má smysl až s novou bránou. Tak to je asi vše k zabezpečení co jsme zatím zjistili. Ta analýza vypadá velmi rozumně a navrhne ji jako podklad pro jednání s Výbory dalších Společenství PM. Máte-li někdo nějaký komentář, návrh či doplnění - prosím kontaktujte nás. Bezpečnost samozřejmě zvýší i opravení a zprovoznění všech světel - toto je v reklamačním řízení.

*Zdroj: stránky společenství vlastníků bytových jednotek – Společenství Podvinný mlýn 2348 a 2349 (<http://podvinnymlyn.sweb.cz/zabezpeceni.htm>)*

**Příloha 6: Počet vražd na 100 tis. obyvatel ve státech v roce 2004**

Stát	Počet vražd na 100 tis. obyvatel	Pořadí
Salvador	56,95	1
Jihoafrická republika	54,25	2
Kolumbie	53,30	3
Côte d'Ivoire (Pobřeží slonoviny)	45,70	4
Jamajka	45,00	5
Burundi	35,40	6
Konžská demokratická republika	35,20	7
Venezuela	34,75	8
Guatemala	31,35	9
Středoafriická republika	29,10	10
Súdán	28,60	11
Brazílie	28,50	12
Belize	26,00	13
Lesotho	25,30	14
Rusko	24,30	15
Rovníková Guinea	24,00	16
Honduras	23,00	17
Zambie	22,90	18
Zimbabwe	20,65	19
Angola	20,60	20
Mosambik	20,20	21
Niger	20,20	22
Dominikánská republika	20,00	23
Haiti	20,00	24
Čad	19,00	25
KLDR	18,90	26
Konžská republika	18,50	27
Guyana	18,45	28
Burkina Faso	18,10	29
Malawi	18,00	30
Mali	18,00	31
Sierra Leone	18,00	32
Botswana	17,85	33
Ekvádor	17,65	34
Guinea	17,30	35
Gabon	17,10	36
Bahamy	17,00	37
Tanzánie	16,95	38
Svazijsko	16,90	39
Libérie	16,80	40
Paraguay	16,55	41
Filipíny	16,45	42

Guinea-Bissau	16,30	43
Uganda	16,25	44
Eritrea	15,90	45
Myanmar (Barma)	15,70	46
Rwanda	15,35	47
Mauritánie	15,20	48
Papua-Nová Guinea	15,20	49
Namibie	15,10	50
Nikaragua	14,70	51
Kazachstán	14,05	52
Keňa	14,00	53
Togo	13,70	54
Gambie	13,50	55
Barbados	13,00	56
Benin	12,80	57
Etiopie	12,70	58
Panama	12,45	59
Somálsko	11,70	60
Východní Timor	11,70	61
Kambodža	11,10	62
Mexiko	11,10	63
Kamerun	11,00	64
Surinam	11,00	65
Kapverdy	10,70	66
Dominika	10,30	67
Nigérie	10,00	68
Ukrajina	10,00	69
Nauru	9,90	70
Litva	9,70	71
Lotyšsko	9,40	72
Komory	9,30	73
Bělorusko	9,25	74
Indonésie	8,90	75
Thajsko	8,60	76
Kyrgyzstán	8,35	77
Turkmenistán	8,30	78
Jordánsko	8,00	79
Senegal	8,00	80
Estonsko	7,80	81
Antigua a Barbuda	7,70	82
Moldavsko	7,70	83
Seychely	7,65	84
Mongolsko	7,50	85
Srí Lanka	7,05	86



Ghana	6,90	87
Kostarika	6,75	88
Irák	6,70	89
Kiribati	6,50	90
Kuba	6,00	91
Spojené státy americké	5,75	92
Alžírsko	5,50	93
Argentina	5,40	94
Laos	5,40	95
Malajsie	5,40	96
Svätý Tomáš a Princův ostrov	5,40	97
Uruguay	5,35	98
Albánie	5,20	99
Bangladéš	5,05	100
Nepál	5,05	101
Gruzie	4,95	102
Pákistán	4,95	103
Turecko	4,90	104
Grenada	4,90	105
Bolívie	4,50	106
Peru	4,35	107
Indie	4,25	108
Chile	4,20	109
Guam	4,20	110
Palestinian	4,00	111
Makedonie	3,80	112
Černá Hora	3,60	113
Uzbekistán	3,60	114
Izrael	3,50	115
Džibutsko	3,50	116
Afghánistán	3,40	117
Bhútán	3,35	118
Madagaskar	3,30	119
Monako	3,10	120
Bulharsko	3,05	121
Arménie	2,90	122
Lichtenštejnsko	2,90	123
Jemen	2,85	124
Rumunsko	2,85	125
Írán	2,80	126
Finsko	2,70	127
Mauricius	2,60	128
Ázerbájdžán	2,60	129
Libye	2,55	130

Vietnam	2,50	131
Libanon	2,45	132
Tádžikistán	2,30	133
Korejská republika	2,20	134
Maďarsko	2,15	135
Slovensko	2,15	136
Maledivy	2,10	137
Saudská Arábie	2,10	138
Čína	2,05	139
Fidži	1,90	140
Chorvatsko	1,90	141
Švýcarsko	1,90	142
Belgie	1,85	143
Bosna a Hercegovina	1,85	144
Marshallovy ostrovy	1,80	145
Slovinsko	1,80	146
Švédsko	1,80	147
Česká republika	1,75	148
Kanada	1,75	149
Polsko	1,65	150
Portugalsko	1,60	151
Spojené království	1,60	152
Nový Zéland	1,50	153
Omán	1,50	154
Sýrie	1,50	155
Šalamounovy ostrovy	1,50	156
Andorra	1,40	157
Austrálie	1,40	158
Srbsko	1,40	159
Nizozemsko	1,30	160
Španělsko	1,30	161
Brunej	1,25	162
Francie	1,20	163
Kuvajt	1,20	164
Malta	1,20	165
Itálie	1,10	166
Samoa	1,10	167
Bahrajn	1,05	168
Island	1,00	169
Kypr	1,00	170
Tonga	1,00	171
Vanuatu	1,00	172
Egypt	1,00	173
Dánsko	0,95	174

Řecko	0,95	175
Irsko	0,90	176
Mikronésie	0,90	177
Palau	0,90	178
Singapur	0,90	179
Německo	0,85	180
Katar	0,80	181
Maroko	0,80	182
Norsko	0,80	183
Tunisko	0,80	184
Lucembursko	0,75	185
Rakousko	0,75	186
Hongkong	0,60	187
Spojené arabské emiráty	0,60	188
Japonsko	0,50	189

*Zdroj: OSN (2009)*

**Příloha 7: Počet dokončených bytů v Praze v letech 1990-2008**

Rok	Dokončené byty
1990	5 470
1991	7 201
1992	5 742
1993	6 074
1994	4 750
1995	1 916
1996	1 934
1997	1 925
1998	3 805
1999	3 637
2000	3 593
2001	3 210
2002	3 950
2003	4 415
2004	5 924
2005	6 564
2006	5 186
2007	9 422
2008	6 328

*Zdroj: Okresy České republiky v letech 1990–2007;  
Bytová výstavba v roce 2008*

**Příloha 8: Počet zjištěných trestných činů v Praze v letech 1993-2008**

Rok	Absolutně	Na 1 000 obyvatel
1993	88 457	72,6
1995	85 677	70,7
1999	120 166	101,0
2000	106 974	90,4
2001	99 966	85,8
2002	102 847	88,8
2003	99 107	85,3
2004	97 302	83,5
2005	95 731	81,4
2006	89 618	75,7
2007	87 319	72,0
2008	83 125	67,4

*Zdroj: Statistická ročenka hl. m. Prahy 2008;  
Kriminalita, dopravní nehody, požáry v roce 2008*