

Vysoká škola ekonomická v Praze

Národohospodářská fakulta

Hlavní specializace: Hospodářská politika

**PROPRIETÁRNÍ KOMUNITY A
SOUKROMÉ POSKYTOVÁNÍ VEŘEJNÝCH
STATKŮ**

diplomová práce

Autor: Josef Tětek

Vedoucí práce: Prof. Ing. Josef Šíma, Ph.D.

Rok: 2011

Čestně prohlašuji, že jsem diplomovou práci vypracoval samostatně a s použitím uvedené literatury.

Josef Tětek

V Praze, dne 13. 5. 2011

Obsah

PODĚKOVÁNÍ.....	- 4 -
1. ÚVOD	- 6 -
2. PŘEHLED EXISTUJÍCÍ LITERATURY	- 8 -
2.1 ČESKÁ LITERATURA.....	- 8 -
2.2 ZAHRANIČNÍ LITERATURA.....	- 8 -
3. VEŘEJNÉ STATKY A PROBLÉM ČERNÉHO PASAŽÉRA	- 11 -
3.1 POHLED EKONOMIE HLAVNÍHO PROUDU	- 11 -
3.2 ALTERNATIVNÍ POHLED	- 12 -
3.2.1 Coase: soukromé majáky.....	- 12 -
3.2.2 Hoppe: metodologický subjektivismus a hodnotová neutralita	- 13 -
3.2.3 Černé pasažérství: neřešitelný problém či cenná motivace?.....	- 14 -
4. PROBLEMATIKA PLÁNOVÁNÍ.....	- 17 -
4.1 TRH JAKO NÁSTROJ DECENTRALIZOVANÉHO PLÁNOVÁNÍ	- 17 -
4.2 ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ JAKO DEBATA O EKONOMICKÉ KALKULACI	- 18 -
5. TEORIE PROPRIETÁRNÍCH KOMUNIT	- 20 -
5.1 VLASTNICKÁ PRÁVA.....	- 20 -
5.2 SMLUVNÍ VZTAHY	- 22 -
5.3 LICENCE.....	- 23 -
5.3.1 Výsadní licence.....	- 23 -
5.3.2 Překrývající se licence.....	- 24 -
5.3.3 Konkurence na volném trhu.....	- 24 -
6. REÁLNÉ PŘÍKLADY – SPOJENÉ STÁTY AMERICKÉ	- 26 -
6.1 MĚSTSKÝ PARK: BRYANT PARK, NEW YORK	- 27 -
6.2 PRŮMYSLOVÝ AREÁL – CHICAGO CENTRAL MANUFACTURING DISTRICT	- 29 -
6.3 REZIDENČNÍ ČTVRTI: ST. LOUIS PLACES	- 33 -
6.4 VESNICE: ARDEN, DELAWARE	- 37 -
6.5 MĚSTO: CELEBRATION, FLORIDA.....	- 40 -
6.6 SHRNUÍ: AMERICKÉ PROPRIETÁRNÍ KOMUNITY JAKO MODEL SOUKROMÉ VLÁDY.....	- 43 -
7. REÁLNÉ PŘÍKLADY – ČESKÁ REPUBLIKA	- 46 -
7.1 BB CENTRUM.....	- 46 -
7.2 CENTRAL PARK PRAHA	- 50 -
7.3 GATED COMMUNITIES	- 55 -
7.4 SHRNUÍ.....	- 57 -
8. ZÁVĚR.....	- 58 -
ZDROJE.....	- 59 -

Poděkování

Rád bych tímto vyjádřil vděčnost vedoucímu diplomové práce, prof. Ing. Josefu Šímovi, PhD., za vypsání podnětného tématu a následné cenné rady a konstruktivní kritiku.

Zároveň děkuji mé přítelkyni Aleně Bahushevich za trpělivost, kterou projevovala při náročném úkolu, jakým poskytování podpory při psaní diplomové práce bezesporu je.

Děkuji mé matce za dlouhodobou důvěru.

Veškeré případné nedostatky této práce zůstávají mojí chybou.

Abstrakt

Existence veřejných statků bývá často pokládána za dostatečný důvod pro jejich vládní poskytování, a to následkem fenoménu černého pasažérství. V dané práci je tento přístup podroben kritice pomocí diskuze alternativních pohledů na problematiku veřejných statků s odkazem na reálné příklady soukromého poskytování veřejných statků, jako je územní plánování, tvorba pravidel či výstavba infrastruktury. V rámci výzkumu soukromého poskytování se autor zaměřuje na funkci soukromých vlastnických práv a smluvních vztahů a na nich založených vlastnických komunitách. Autor zkoumá komunity ve Spojených státech amerických a České republice a dokládá, že soukromé poskytování veřejných statků je na trhu poptávané a tato poptávka je v kontextu vhodného institucionálního prostředí uspokojována.

Abstract

The fact that public goods exist is often taken as a rationale for government provision of such goods, mostly because of the free rider phenomenon. In the given paper the author challenges this view through theoretical discussion of alternative views on public goods and empirical evidence of private provision of public goods, such as zoning, rule creation and infrastructure development. Private property rights and contracting with communities based on these institutional tools are the main focal point in the research of private provision. Author examines proprietary communities in USA and Czech Republic and shows that private provision of public goods is subject to market demand and this demand is met with supply, given the appropriate institutional context.

JEL klasifikace: R5

Klíčová slova: územní plánování, územní správa, veřejné statky

1. Úvod

Mohlo by se zdát, že myšlenka poskytování veřejných statků na soukromém základě je poměrně nové téma, pomocí kterého se ekonomické a politicko-filozofické školy, jež jsou nakloněny volnému trhu, snaží proniknout do dříve neprobádaných oblastí společenských věd. Opak je však pravdou: koncept poskytování veřejných statků na soukromém základě je v zahraniční literatuře již poměrně obsáhle rozvinut.

Debata ohledně vlastnických práv ve vztahu k půdě sahá až k autorům 17. a 18. století, jmenovitě Johnu Lockovi či Thomasu Spencovi. V jednadvacátém století se tomuto tématu dostává stále hlubší pozornosti s tím, jak se model vlastnických komunit šíří v rezidenční i komerční výstavbě – a to nejen v zahraničí, ale i v České republice. Zatímco však v americkém akademickém prostředí je tématu proprietárních komunit ze strany ekonomů věnována poměrně hluboká pozornost, mezi českými ekonomy je, zdá se, prozatím opomíjeno. V mé diplomové práci tak nabízím úvod do této problematiky a analyzuji nejen americké příklady proprietárních komunit, ale i příklady české.

V této práci se zabývám soukromým poskytováním služeb územního plánování, tj. rozvržení zástavby v prostoru a budování infrastruktury. Rovněž se v rámci daného tématu věnuji aktivitám vedoucím k internalizaci negativních a pozitivních externalit a tvorbě pravidel v dané vlastnické komunitě. Jak se snažím na příkladech ukázat, tyto služby jsou na trhu poptávány a soukromí poskytovatelé z řad developerů mají motivaci i schopnosti tuto poptávku uspokojit. Toto zjištění stojí v protikladu s některými standardními učebnicovými texty, kde je například výstavba městské infrastruktury považována za aktivitu stojící mimo trh, a to následkem fenoménu černého pasažérství.

Struktura mé práce je následující: v úvodních teoretických kapitolách přiblížím mechanismy, na kterých jsou vlastnické komunity založené – tj. soukromá vlastnická práva a smluvní vztahy. Zároveň v této části práce předložím analýzu teorie veřejných statků a možnosti jejich poskytování prostřednictvím soukromých subjektů. V empirické části práce se věnuji nejprve americkým příkladům, kde identifikuji společné prvky i vzájemné rozdíly mezi danými komunitami a aplikuji poznatky

získané v teoretické části. Obdobně postupuji i u českých příkladů. V práci docházím k závěru, že v případě vhodného institucionálního prostředí mohou být veřejné statky v podobě poskytování městské infrastruktury, územního plánování a tvorby pravidel poskytovány na soukromém základě.

2. Přehled existující literatury

2.1 Česká literatura

V českém akademickém prostředí je dané téma propracováno výrazně méně než v zahraničí. Autor se setkal pouze se dvěma pracemi na téma gated communities (podmnožiny proprietárních komunit), ovšem z oboru sociologie (Brabec (2009), Jindrová (2010)). Tyto práce jsou však vzhledem ke svému zaměření na české prostředí vhodným odrazovým můstkem empirické části mé práce, ve které aplikuji teoretické poznatky načerpané ze zahraniční literatury a nastíním funkčnost modelu proprietárních komunit v České republice.

Protože je dané téma v českém prostředí zmapováno pouze okrajově (a v oboru ekonomie není navíc zpracováno vůbec), podíváme se nyní na autory píšící v anglickém jazyce, jejichž díla sloužila jako inspirační rámec pro napsání této práce.

2.2 Zahraniční literatura

Zahraniční literatura týkající se tématu vlastnických komunit je obsáhlá. Za první teoretiky na tomto poli je možné označit autory Johna Locka (17.stol.), Thomase Spence (18.stol.) a Henryho George (19.stol.).

John Locke, americký vzdělanec stavící na konceptu přirozených lidských práv, předestřel teorii prvotního přivlastnění, tzv. *homesteadingu*, kterým dochází ke vzniku vlastnických práv k předem nevlastněnému přírodnímu zdroji. Locke v rámci teorie prvotního přivlastnění předkládá myšlenku, že nevlastněný pozemek může být volně přivlastněn a užíván kýmkoli, kdo s pozemkem spojí svou práci (Locke (1690), kap.5). Popírá tak myšlenku soudobé politické filosofie pravící, že právoplatným majitelem veškerých pozemků je politická entita – král či stát.

Thomas Spence (1775) a Henry George¹ ve svých dílech prosazovali uvalení 100% daně na pozemkovou rentu, což bychom v současnosti nazvali jejím znárodněním. Neznamená to však, že by tito autoři byli zastáncem silného státu a znárodnování; příjem z pozemkové renty považovali Spence a George za jediný

¹ Viz heslo „Henry George“ v *The Concise Encyclopedia of Economics*, <http://www.econlib.org>, přístup 25.4.2011.

legitimní státní příjem – ekonomika tedy měla být v ostatních oblastech osvobozena od daní a ponechána tržním procesům. Veřejné služby hrazené pouze z pozemkové daně se již přibližují schématu proprietární komunity, kdy jeden vlastník půdu pronajímá nájemcům a z placeného nájmu poskytuje určité služby (či půdu postupně rozprodá, mezi novými vlastníky však budou nadále panovat smluvní vztahy). Negativní dopady georgistické jediné daně z pozemkové renty analyzuje Murray Rothbard v knize *Ekonomie státních zásahů*².

Ve dvacátém a jednadvacátém století téma vlastnických komunit rozvinuli zejména Spencer Heath a jeho vnuk Spencer Heath MacCallum; Alexander Tabarrok, Peter Gordon, David Beito, Fred Foldvary, Evan McKenzie, Robert Nelson, Chris Webster, Georg Glasze a Klaus Frantz.

Heath (viz MacCallum 2003:2) s MacCallumem (2003:1) ve svých dílech zdůrazňují roli vlastníků nemovitostí jako budovatelů soukromých komunit a poukazují na fakt, že právě tito vlastníci jsou nejvhodnějšími poskytovateli veřejných statků, protože poskytováním statků, po nichž existuje poptávka, zvyšují atraktivitu vlastní komunity.

Tabarrok, Gordon a Beito (Eds., 2002), editoři sbírky *The Voluntary City*, předkládají historické důkazy nenahraditelné funkce vlastnických práv v efektivním zajištění veřejných statků, jako jsou městská infrastruktura a ochrana majetku. Tato sbírka se rovněž zabývá kritikou stávajícího politického územního plánování a vysvětluje, v čem územní plánování oproti přístupu založenému na vlastnických právech selhává.

Fred Foldvary (1994) ve své disertační práci *Public Goods and Private Communities* nabízí hlubokou analýzu možností soukromých komunit a porovnává je s politickými alternativami. Foldvary vyzdvihuje fakt, že takové komunity jsou založeny na explicitním smluvním uspořádání, na které se vztahuje standardní smluvní právo, včetně možnosti právního napadení porušení smlouvy. Rozhodovací moc je tak v rámci komunit na rozdíl od politické alternativy značně omezena, protože musí vycházet z oboustranné smlouvy. Komunita rovněž nemá pravomoc přerozdělovat

² Rothbard (2005 [1977]), oddíl „Jedinná daň“ z *pozemkové renty*.

bohatství členů komunity bez jejich předchozího souhlasu, jako se běžně děje v rámci politického modelu (tedy provádění tzv. sociální politiky).

Evan McKenzie (2005) a Robert Nelson (2004) se zabývají modely vlastnických družstev a kondominií a poukazují na vzestupný trend v popularitě tohoto typu bydlení ve Spojených státech. Ten vysvětlují jako odpověď na selhání územního plánování, které se začalo v této zemi silněji prosazovat počátkem 30.let 20. století.

Chris Webster, Georg Glasze a Klaus Frantz (Eds., 2006) ve své knize *Private Cities. Global and Local Perspectives* předkládají empirický materiál týkající se soukromých rezidenčních komunit z celého světa. Tým autorů v této publikaci dokazuje, že komunitní bydlení není pouze jakýmsi americkým výstřelkem, nýbrž globálním fenoménem, jehož popularita je na vzestupu.

3. Veřejné statky a problém černého pasažéra

3.1 Pohled ekonomie hlavního proudu

Veřejným statkem je v ekonomii chápán statek, který se vyznačuje nevylučitelností ze spotřeby. Typickým veřejným statkem je pouliční osvětlení či armádní ochrana (Holman 2001). Mezi současnými ekonomy tzv. hlavního proudu panuje konsenzus v tom, že veřejné statky nemohou být financovány z dobrovolných plateb:

„Na rozdíl od takových statků, jako je parkování na náměstí nebo obecní pastvina, veřejné statky nemohou být zpoplatněny a musí být poskytovány bezplatně. (...) Podívejte se znovu na příklady pouličního osvětlení a armády. Proč nemohou být soukromými statky? Protože by soukromá firma nebyla schopna vybírat od uživatelů poplatky – není schopna ty, kdo nezaplatí, vyloučit ze spotřeby takového statku. (...) Veřejné statky nemusí být nutně poskytovány státními podniky nebo státními úřady a institucemi, ale musí být financovány z veřejných rozpočtů – tedy z daní.“ (Holman 2001, str. 405, 406 a 407)

„Docházíme k tomu, že trh není příliš vhodným mechanismem pro alokaci veřejných statků. Musejí k tomu být použity jiné společenské instituce, například volby.“ (Varian 1992, str.415)

„Jelikož veřejné statky nejsou vylučitelné, problém černého pasažéra brání soukromým podnikatelům je na trhu nabízet. Vláda ovšem někdy může tento problém vyřešit. Jestliže se vláda rozhodne, že celkové přínosy převýší celkové náklady, může poskytnout veřejný statek, zaplatit za něj výnosy z daní a všem tak přilepšit.“ (Mankiw 1999, str. 234.)

Mankiw (1999) rovněž uvádí, že problematika veřejných statků je spojena s nedostatečným vymezením vlastnických práv. Při absenci vlastnických práv chybí motivace veřejný statek (ať už jím je cokoli) poskytovat, protože poskytovatel nemůže jeho spotřebitele zpoplatnit a dosáhnout tak zisku. Jak uvidíme dále, proprietární komunity, jak ostatně jejich název napovídá, jsou založeny právě na dostatečně vymezených vlastnických právech.

3.2 Alternativní pohled

Výše uvedené názory, totiž že veřejné statky trh poskytovat nemůže a do hry musí vstoupit vláda s vynucenými platbami k jejich financování, nejsou v ekonomické vědě přijímány s úplnou samozřejmostí. Pochybnosti o tom, zda musejí veřejné statky být poskytovány veřejným sektorem, či zda tyto statky zvládne poskytovat sektor soukromý, vnesl do ekonomie Ronald Coase (1974) svým článkem *Lighthouses in economics*.³

V této kapitole si ukážeme, proč nemusí být samotná existence veřejných statků a černých pasažérů prohibitivním problémem ve vztahu k jejich soukromému poskytování, a jak se mohou podnikatelé s těmito fenomény vypořádat.

3.2.1 Coase: soukromé majáky

Coasovým motivem pro napsání článku *Lighthouses in Economics* byla kritika Samuelsonových tvrzení ohledně majáků v Samuelsonově učebnici ekonomie. Samuelson, stejně jako jiní autoři před ním, poukázal na to, že u majáků existuje fenomén nevylučitelnosti ze spotřeby a proto je výstavba a správa soukromým subjektem nepravděpodobná. K tomuto tvrzení však Samuelson dodává, že i kdyby mohl soukromý subjekt vybírat poplatky za užívání majáku, nebylo by to společensky optimální, protože mezní náklady na užívání majáku jednou další lodí jsou nulové: „(...) každá loď, která bude platbou poplatku odrazena od plavby v tamních vodách, tak bude představovat ekonomickou ztrátu pro společnost – i v případě, že celkové vybrané příjmy budou použity pouze na pokrytí dlouhodobých nákladů na správu majáku.“ (Coase 1974, str. 359) Samuelson tedy v podstatě tvrdí, že majáky musí vláda poskytovat vždy, bez ohledu na to, zda by to samé mohl zajistit trh.

³ Ačkoli je třeba zdůraznit, že Coase nebyl prvním ekonomem, kdo se tématem soukromého poskytování veřejných statků zabýval. Gustave de Molinari, zamýšlející se nad problematikou poskytování služeb obrany, se již roku 1849 ptá: „Co je tím zvláštním důvodem, proč poskytování bezpečnosti nemůže být přenecháno volné konkurenci? Proč by mělo toto odvětví podléhat jinému principu a být uspořádáno dle jiného systému?“ (Šíma ed., 1999, str. 54). A vzápětí dodává: „Považuji ekonomické zákony za srovnatelné se zákony fyzikálními a mám v sobě právě tolik víry v princip dělby práce a princip svobody práce a obchodu, jako mám v obecný zákon gravitační. Domnívám se, že ačkoliv tyto principy mohou být *oslabovány*, nemohou připouštět žádné výjimky. Je-li tomu tak, poskytování bezpečnosti by nemělo být odebráno z působnosti volné konkurence a stane-li se tak, utrpí tím společnost jako celek ztrátu. Buď je tento závěr logický a pravdivý, anebo jsou principy, na nichž je vybudována ekonomická věda, neplatné.“ (Ibid., str.54, kurzíva původní)

Coase v daném článku poukazuje na fakt, že anglické majáky byly po staletí stavěny soukromými společnostmi, a jednalo se o ziskové podnikání. Coase cituje příklad majáku u skalisek Eddystone, 14 mil od pobřeží města Plymouth. Již roku 1699 stál v této nebezpečné oblasti první maják, postavený čistě se ziskovým motivem. „Pokud by stavba majáků byla jen záležitostí mužů, kteří mají na srdci pouze veřejný zájem, nestál by u Eddystone ještě dlouhou dobu žádný maják.“ (Ibid, str. 366) Mechanismus, na kterém soukromá výstavba a správa majáků fungovala, byl takový, že loď po zakotvení v přístavu zaplatila současně s poplatkem za užití přístavu i poplatek za maják, okolo kterého při cestě do přístavu proplula. Loď, která světlo majáku při své cestě při pobřeží využila, avšak v přístavu nekotvila, poplatek za jeho užití neplatila.

Snaha zpoplatnit všechny projíždějící lodě, kupříkladu jejich pronásledováním a vyžadováním platby, by byla příliš nákladná. Racionálním jednáním (ve vztahu k maximalizaci zisku) ze strany provozovatelů tak bylo ponechat černé pasažéry na pokoji a vybírat poplatky od ostatních prostřednictvím svázaných plateb. Jak ostatně uvádí Coase, výstavba a provozování soukromých majáků byla zisková i přes existenci těchto černých pasažérů.

Coase se ke konci článku věnuje kritice teoretizování některých ekonomů bez ohledu na reálný svět: „Navzdory širokému užívání příkladu majáků se žádný ekonom, pokud je mi známo, nikdy nepustil do hlubšího studia financování a správy majáků. Maják je jednoduše použit jako ilustrativní příklad bez hlubší znalosti věci.“ (Ibid, str. 375) Jak se budu v následujícím textu snažit ukázat, problematika územního plánování a poskytování i jiných veřejných statků než jsou majáky může být v ekonomii zatížena obdobným problémem.

3.2.2 Hoppe: metodologický subjektivismus a hodnotová neutralita

Jak argumentuje profesor Hoppe (2007), existuje mnoho veřejných statků, které stát neposkytuje a jsou bez problému poskytovány na soukromém základě – lidé procházející se po ulici mají například zvýšený užitek z udržovaných zahrad. „To samé platí o všech zlepšeních, která mohu provést na svém pozemku a která povedou ke zvýšení hodnoty sousedních pozemků.“ (Hoppe 2007, str.108).

Hoppe rovněž upozorňuje na jednu důležitou skutečnost: určitá věc či událost je vzácným (tj. hodnotným) statkem pouze tehdy, je-li tak někým vnímána. Statek je statkem pouze vlivem subjektivního lidského hodnocení, nikoli sám o sobě, vlivem fyzikálních kvalit. Rozlišení na soukromé či veřejné statky tak záleží na neustále se měnícím hodnocení bezpočtu ekonomických aktérů. Pokud někomu nezáleží na tom, zda je na ulici v noci světlo či tma, veřejné osvětlení pro daného člověka žádný přínos nepředstavuje. Má-li být ekonomie hodnotově neutrální, pak je třeba návrh financování veřejných statků z vynucených plateb zamítnout jako neplatný. Ekonom nemá možnost zjistit, zda došlo ke zvýšení užítku, protože nemůže spolehlivě poznat subjektivní preference daných jedinců.

3.2.3 Černé pasažerství: neřešitelný problém či cenná motivace?

S problematikou veřejných statků bývá často spojován termín „černý pasažér“. Černý pasažér je někdo, kdo požívá užítku z určitého statku a přitom nenese náklady na produkci tohoto statku. Koncept černého pasažerství bývá uváděn jako argument pro nutnost financování veřejných statků z vynucených plateb, daní. Jsou-li lidé přinuceni platit za veřejný statek, problém černého pasažerství odpadá, protože lidé platit musí, ať už by platili dobrovolně či nikoli.

Fenomén černého pasažerství lze však také chápat jako cennou motivaci, následkem které jsou podnikatelé nuceni inovovat. Jak demonstroval Ronald Coase, podnikatelé stojící tváří v tvář tomuto problému mohou najít způsob, jak učinit své podnikání ziskovým i bez vyloučení neplatících spotřebitelů. Jedním ze způsobů, jak řešit tento problém, je svázat platbu za spotřebu veřejného statku s platbou za jiný spotřebovávaný statek, jako tomu bylo v případě anglických přístavů. Další možný způsob je cílené zvyšování nákladnosti černého pasažerství, ke kterému přistupují někteří správci proprietárních komunit – a to prostřednictvím budování pocitu sounáležitosti mezi členy dané komunity. V prostředí, kde se členové dané komunity vzájemně znají a cítí vzájemnou náklonnost, je černé pasažerství subjektivně

nákladnější než v anonymním prostředí – a to nikoli nutně ve formě finanční, ale například ve formě studu a špatného svědomí.⁴

Karl Fielding (1979) v článku *Nonexcludability and Government Financing of Public Goods* argumentuje, že motivace být černým pasažérem ve vztahu k veřejným statkům není jedinou motivací, které spotřebitel veřejného statku čelí. „Jsou i jiné pohnutky, které motivují lidi jednat. Pozornost ekonomů soustředěná pouze na jedinou motivaci z mnoha možných nepřináší do diskuze o poskytování veřejných statků nic, co by ji posunulo vpřed. Například se můžeme setkat s motivacemi jedinců jednat v souladu s jejich dobrou vůlí, křesťanskou morálkou, Kantovsky laděnou odpovědností, občanskou hrdostí, či jakýmkoli jiným důvodem, proč by jedinci byli pohnuti plně přispívat na soukromé poskytování veřejných statků. (...) Zkrátka tvrdím, že lidé čelí celé škále motivací, proč přispívat či nepřispívat. Ve světle tohoto pozorování se jeví zaměřování pozornosti pouze na jedinou motivaci černého pasažérství jako extrémně arbitrární.“ (Fielding 1979, str. 294) Fielding tak de facto argumentuje konceptem maximalizace subjektivního užitku, který ani zdaleka nemusí mít podobu maximalizace finančního bohatství (na němž implicitně staví někteří ekonomové, když předpokládají, že jedinec při rozhodování o zaplacení za spotřebovávaný statek čelí čistě finančním motivacím). Maximalizaci užitku je však třeba chápat v širším kontextu, protože, jak uvádí Mises, „(...) cílem nebo účelem každého jednání je vždy zmírnění pocíťované nespokojenosti.“ (Mises 2006, str. 83) A lidská nespokojenost nepramení pouze z finanční tísně, nýbrž také z nespočtu dalších důvodů.

Rovněž je možné podotknout, že problém tzv. černého pasažérství může prostě plynout ze skutečnosti, že spotřeba daného statku jednoduše neleží příliš vysoko na preferenční škále spotřebitelů. Při ekonomickém výzkumu musíme mít vždy na paměti koncept demonstrováných preferencí – tedy pracovat se *skutečným* lidským jednáním, nikoli s našimi *představami* o lidském jednání.

⁴ Obdobně si počínaly i tzv. přátelské a bratrské společnosti v Evropě 19. století, které členům nabízely zdravotní a penzijní pojištění. Chalupníček a Dvořák v článku analyzujícím tyto společnosti vysvětlují: „Protože členové místní společnosti či lóže se vzájemně znali a pohybovali se ve stejné společnosti, bylo pro ně obtížné chovat se jako černý pasažér (a podvést tak své přátele).“ (Chalupníček & Dvořák 2009, str. 373)

Z výše uvedeného lze vyvodit dva relevantní závěry o veřejných statcích:

1. Černé pasažerství nemusí být překážkou v poskytování poptávaných statků – je pouze záležitostí podnikatelovy imaginace vyřešit problém platby za vyráběné statky. Mechanismus svazování plateb či zvyšování nákladnosti černého pasažerství jsou možnostmi, jak zpoplatnit spotřebitele veřejného statku.
2. I když vedle platících spotřebitelů bude existovat ještě skupina černých pasažérů, nemusí to znamenat fatální problém pro poskytování daného statku. Poskytovatel tolerancí této skupiny demonstruje, že je pro něj výhodné poskytovat službu platícím spotřebitelům bez ohledu na to, zda existuje i skupina neplatících spotřebitelů.

4. Problematika plánování

Jedním z teoretických východisek této práce je důraz na místně specifické znalosti a decentralizované plánování založené na smluvním uspořádání a soukromých vlastnických právech. Těmito tématy se hluboce zabývali F.A.Hayek a Ludwig von Mises a ačkoli tito ekonomové aplikovali dané poznatky spíše na „velká“ témata jako jsou monetární teorie, hospodářské cykly a kritiku socialismu, pokusím se na dalších stránkách ukázat využitelnost těchto poznatků i v případě teorie vlastnických komunit.

S proprietárními komunitami úzce souvisí problematika plánování – developer zakládající a spravující komunitu musí určitým způsobem rozhodnout o rozvržení zástavby a infrastruktury, případně i stanovit pravidla chování na daném území. Plánování přitom může mít podobu centralizovanou, dosazenou shora, či decentralizovanou, založenou na dobrovolné spolupráci.

4.1 Trh jako nástroj decentralizovaného plánování

Trh je spontánním řádem. To znamená, že trh není vědomě naplánován, řízen či veden k explicitnímu cíli. Naopak, trh je decentralizovaným systémem, utvářeným spoluprací miliardami nezávislých jednotek. Jak osvětluje Hayek (1994), ačkoli spontánní řád nemá žádný konkrétní účel, je jeho existence velmi prospěšná jednotlivcům, kteří se uvnitř takového řádu pohybují.⁵ Spolehnutí se na spontánní řád (oproti spolehnutí se na vědomě vytvořený řád) v sobě nese tu obrovskou výhodu, že je pomocí něj umožněna koordinace nekonečně velkého počtu činností. Zatímco v rámci vědomě vytvořeného řádu musí být všechny okolnosti tvořící tento řád soustředěny v jedné mysli, v rámci spontánního řádu tomu tak být nemusí a ani nemůže.

Trh je nástrojem koordinace individuálních plánů. Každý jedinec má svůj vlastní, jedinečný plán, zakládající se na individuálních schopnostech, preferencích, informacích a omezeních okolního světa. Lidé dosahují naplnění svých plánů skrze směnu. V rámci směny jsou pomocí cenového mechanismu přenášeny informace o subjektivní hodnotě, která je danému statku připisována směňujícími stranami, a do

⁵ Dobrým příkladem spontánního řádu je kromě tržního řádu např. jazyk.

určité míry i o vzácnosti směňovaných statků.⁶ Toto platí pro všechny objekty směny, od páru bot po stavební pozemek.

Spolu s Haykem tak lze tvrdit, že tato práce nezpochybnuje nutnost existence a prospěšnost plánování. S nadsázkou⁷ tak lze říci, že tato práce není ničím jiným než „(...) diskuzí o tom, zda má být plánování prováděno centrálně, jedinou autoritou pro celý ekonomický systém, či má být rozprostřeno mezi mnoho jedinců.“ (Hayek 1945, oddíl II, H.6)

4.2 Územní plánování jako debata o ekonomické kalkulaci

Územní plánování prováděné politickými a byrokratickými institucemi podléhá stejnému problému jako obdobné plánování v jiných oblastech – nemožnosti ekonomické kalkulace v socialistickém uspořádání. Jak vysvětluje Ludwig von Mises (1990 [1920]) v jednom ze zakládajících článků debaty o možnosti ekonomické kalkulace v socialistickém uspořádání, státní plánování je pouhým „tápáním ve tmě“, jelikož plánovač nemá k dispozici tržní ceny vycházející z existence soukromého vlastnictví a na nich založené ukazatele zisku a ztráty. Ekonomická kalkulace, jak ji chápe Mises, představuje rozhodování o alokaci vzácných kapitálových zdrojů mezi konkurující si užití.

Jak poznamenává Rothbard (2009, kap.7), půda využívaná člověkem je kapitálovým statkem. Stejně jako u ostatních kapitálových statků čelí půda v podobě vlastněného pozemku rozličným alternativám ve vztahu k jejímu využití. Pozemek může být využit k zemědělským účelům, zkulturnován do podoby parku, zastavěn rezidenčními či komerčními budovami, či ponechán ladem, usoudí-li vlastník, že to je pro něj nejhodnotnější (či nejméně ztrátové) využití.

V případě administrativně stanoveného územního plánu, tj. nařízení o tom, k čemu určitý pozemek může být využit a k čemu využit být nemůže, přechází plánovač existující soukromé vlastnictví daného pozemku a dosazuje na místo plánu vlastníka svůj vlastní plán. Vlastnictví nepředstavuje nic jiného než možnost

⁶ Vzácnost je, stejně jako hodnota, subjektivní veličinou. Jednajícího člověka příliš nezajímá ani tak fyzické množství určitého statku, jako možnost využití statku k uspokojení potřeb. Tuto myšlenku rozvádí Julian Simon (1981) ve své knize *The Ultimate Resource*.

⁷ V práci samozřejmě dbám zásady hodnotově prosté analýzy; o tom, jak *má být* v lidské společnosti prováděno plánování, nechť rozhodují tvůrci hospodářské politiky.

rozhodovat o majetku a je-li vlastník připraven o rozhodování o svém majetku v určité oblasti (jako je možnost jeho využití do budoucna), pak se již nejedná o plné soukromé vlastnictví – plánovač svým rozhodnutím de facto vyvlastňuje část vlastnických práv.

Jak však územní plánovač pozná, které využití pozemku je nejhodnotnější? Instituce rozhodující o budoucím využití pozemků⁸ nejsou ve většině případů plnými vlastníky pozemku (vyvlastňují pouze část rozhodovacích práv), nemají tedy žádnou ekonomickou motivaci v podobě maximalizace zisku či minimalizace ztrát plynoucí ze správnosti rozhodnutí. Developeři při rozhodování o nejhodnotnějším užití určitého pozemku zvažují místně specifické informace a zpětnou vazbu od zákazníků, protože je k tomu nutí okolnosti, chtějí-li na trhu se svým projektem uspět (a to i v případě, jedná-li se o soukromý neziskový projekt, jak uvidíme dále na příkladu amerického Bryant Parku). Aby bylo decentralizované plánování vůbec možné, musejí tito soukromí plánovači operovat v prostředí institucionální jistoty, která spočívá především v respektovaných vlastnických právech a možnosti uzavírat vynutitelné smlouvy. Tyto institucionální prvky a jejich vztah k vlastnickým komunitám jsou tak dalším logickým bodem mé analýzy.

⁸ V českém prostředí se jedná o orgány obcí a krajů, Ministerstvo pro místní rozvoj a na území vojenských újezdů Ministerstvo obrany, viz Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

5. Teorie proprietárních komunit

V této kapitole přiblížím možnosti fungování vlastnických komunit a mechanismus poskytování veřejných statků na soukromém základě. Styčnými body jsou soukromá vlastnická práva a smluvní vztahy mezi vlastníky a nájemci, případně jen samotnými vlastníky. Můžeme se rovněž setkat se situací, kdy je poskytování veřejných statků částečně privatizováno prostřednictvím licencí. Takový institucionální nástroj je rovněž zapotřebí analyzovat.

5.1 Vlastnická práva

Jak zdůrazňuje Shaffer (2009) v knize *Boundaries of Order*, ve které se zabývá povahou vlastnictví a společenského řádu, plný význam vlastnického práva v lidské společnosti bývá často nedoceňován. „Vlastnictví je nejdůležitější a paradoxně i nejméně pochopenou ze všech sociálních vazeb. Navzdory našemu věčnému úsilí vlastnictví získat, udržet, ochránit, ovládat, koupit, prodat, regulovat či konfiskovat, žijeme v téměř úplné nevědomosti ohledně jeho funkční povahy, či jeho společenské a duchovní významnosti, jež v našem životě zaujímá.“ (Shaffer 2009, str. 29) Shaffer dále poznamenává, že současný stav poznání ve vztahu k vzniku a funkci vlastnických práv je na *předkopernikovské úrovni* (Ibid., str.30), a že zbytečně mnoho obránců vlastnického práva zakládá svá tvrzení na „mýtech o přirozeném právu a morálním imperativu“ (Ibid., str.30), pocházejících z per učenců 18. století. Shaffer má patrně na mysli autory píšící především v oblasti politické filosofie klasického liberalismu, s odkazem na Johna Locka a Adama Smitha. Je však nutno konstatovat, že Shaffer hloubku výzkumu vlastnických práv v současných společenských vědách podceňuje; jak ukáži dále, problematika vlastnických práv je moderními ekonomy poměrně dobře zmapována.

Spencer Heath MacCallum (2003:1) poukazuje na to, že na určitý pozemek je třeba nahlížet především v kontextu svého okolí. „(...) to, co pozemkoví vlastníci ve skutečnosti prodávají – co udává hodnotu pozemku – je jeho umístění ve specifickém prostředí, ať již v daném čase, či jako očekávání do budoucnosti. Pozemek vymezený pouze geofyzickými souřadnicemi bez ohledu na své okolí nemá žádnou skutečnou hodnotu; poptávaným se stává pouze tehdy, má-li okolí vztah k aktivitě, která zde má

probíhat.“ (MacCallum 2003:1, str. 2) Jinými slovy, rodina s dětmi se bude zajímat spíše o koupi rodinného domu v blízkosti kvalitní školy, těžební firma o ložisko uhlí v blízkosti železnice či jiné komunikace, developer kancelářských komplexů zase o pozemek s dobrou dopravní dostupností pro budoucí zaměstnance. MacCallum tak obchod s pozemky nazývá příhodně jako obchod s *umístovacími právy* – právy strategicky umístit své aktivity ve vztahu k aktivitám ostatních.

MacCallumovo chápání pozemkových vlastnických práv je v souladu s ekonomicky (či praxeologicky) chápaným statkem. Určitá část fyzického světa je člověkem vnímána jako statek na základě užitku, jenž člověku přináší. „Předmětem ekonomie nejsou věci a hmotné předměty, ale lidé, jejich mínění a jednání. Statky, komodity, bohatství a všechny další pojmy týkající se chování nejsou prvky přírody. Jsou prvky lidského mínění a jednání. Kdo se jimi zabývá, nesmí se dívat na vnější svět, musí je hledat v mínění jednajících lidí.“ (Mises 2006, str. 83) MacCallumův přístup je tedy dobrým výchozím bodem ekonomické analýzy pozemkových vlastnických práv, která je pro změnu základem pro pochopení možností soukromého poskytování veřejných statků.

MacCallum dále upozorňuje na skutečnost, že pozornost vlastníka pozemku sahá i mimo jeho majetek. Vlastník hodnotného pozemku se samozřejmě snaží jeho hodnotu udržovat a zvyšovat. Jak již bylo řečeno, pozemek je hodnotný zejména díky vlastnímu okolí. Vlastník má tedy zájem i na určité kvalitě okolí svého majetku a má motivaci své okolí ovlivňovat. Vzhledem k tomu, že této motivaci čelí každý majitel pozemku, bude na trhu existovat tendence ke smlouvání a kooperaci mezi jednotlivými majiteli s účelem zvýšení hodnoty jejich pozemků. Problém samozřejmě nastává tehdy, vlastní-li pozemek politická entita, která je vůči ziskovému motivu imunní.⁹

⁹ Více o nedostatku motivace politické entity udržovat a zvyšovat kapitálovou hodnotu majetku viz Rothbard (2005), oddíl *Konzervační zákony* (str.152-163) či Hoppe (1995).

5.2 Smluvní vztahy

Jedním ze základních kamenů vlastnických komunit jsou smluvní doložky, v angličtině zvané *covenants* či *indentures*. Zlatý věk *covenants* v Anglii byl v průběhu 19. století, kdy tamní majitelé pozemků – *landlords* – pomocí nich usměrňovali zástavbu na svém území. V typické smluvní doložce na sebe nájemník přebíral určité povinnosti ve vztahu s pronajímaným pozemkem. Landlordi tak prostřednictvím smluvních doložek ovlivňovali zástavbu jak po formální stránce, tj. její vzhled a rozložení v prostoru, tak po funkční stránce, tj. zajištění infrastruktury a služeb. Davies upřesňuje: „[Smluvní doložky] byly v podstatě službou, která umožňovala landlordovi či developerovi prodávat konečnému spotřebiteli nejen pozemek a stavby, ale také kvalitu, vzhled, prostředí a služby jako jsou osvětlení a dlažba. Jejich status jako právního institutu znamenal, že spotřebitel si mohl být jistý tím, že regulace smluvních doložek bude vynutitelná i na obdobně vázané sousedy.“ (Davies 2002, str. 34)

Davies (2002) popisuje, že v jím popisovaném období (1740-1850) byla častým obsahem smluvních doložek povinnost nájemce stavějícího novou budovu vydláždít silnici, postavit chodník a instalovat pouliční osvětlení. Tato povinnost byla typicky stanovena tak, že nájemce měl postavit chodník s osvětlením okolo nově stavěné budovy a vydláždít silnici do poloviny ulice (tj. v jednom dopravním pruhu). Smluvní doložka rovněž často obsahovala povinnost nájemce zavést a udržovat funkční kanalizaci.

V americkém prostředí se landlordi anglického typu nenacházeli, přesto však zde lze sledovat četné podobnosti ve smluvním uspořádání proprietárních komunit. Namísto landlorda je zde developer, který na soukromém pozemku vytváří a spravuje nové vlastnické komunity, jež se od sebe mohou vzájemně zásadně lišit. Jak si ukážeme dále v kapitolách zaměřených na příklady vlastnických komunit, klíčovým prvkem pro podobu a uspořádání určité komunity je především spotřebitelská poptávka a motivace developera tuto poptávku uspokojit.

5.3 Licence

Beito (1993) upřesňuje typy soukromého poskytování infrastruktury v amerických městech 19.století (v některých případech fungují dané mechanismy dodnes). Poukazuje na to, že k přesunu zodpovědnosti za tyto služby z městské správy na soukromou firmu mohlo dojít na popud samotné městské správy. Beito rozlišuje tři formy tohoto fenoménu: výsadní licence, překrývající se licence a konkurence na volném trhu.

5.3.1 Výsadní licence

Výsadní licence je v podstatě monopolním privilegiem, kdy politická instituce jako je městská, státní či federální vláda udělí jediné firmě právo provozovat určitou činnost na daném území. Jako příklad Beito (1993) uvádí výstavbu a správu městské kanalizace v městech New Orleans, Phoenix či Atlantic City nebo provoz soukromých mýtných silnic, které byly na území Spojených států stavěny na federálních pozemcích, tzv. výsadní doméně.

Beito (1993) uvádí, že soukromé firmy s výsadní licencí na správu kanalizace dosahovaly největšího úspěchu v městech s nižší populací. Jedním možným vysvětlením je dle Beita existence optimální velikosti populace ve vztahu k poskytovanému veřejnému statku. Nad určitou hranici tak efektivita poskytování veřejného statku klesá a stává se ztrátovou. Sám však uvádí, že vzhledem k silné regulaci daného odvětví je těžké určit, k jakému uspořádání by dospěl volný trh, kde nemá žádná firma zajištěné monopolní postavení.

Zajímavým příkladem soukromého poskytování infrastruktury (leč s vládní asistencí) je výstavba amerických mýtných silnic. „Před rokem 1845 se pouze v New Yorku nacházelo přes 400 projektů mýtných silnic. S nimi se zrodil efektivní silniční systém, který poprvé umožnil bezpočtu obchodníků a cestovatelů vyhnout se nákladnému cestování po moři či řece.“ (Beito 1993, str.30) Mýtné silnice byly většinou ztrátovým podnikem, sledujeme-li pouze příjmy vybrané za užití silnice. Přesto však byly silnice stavěny v hojném počtu a investoři do těchto projektů ochotně investovali. Klein (2002) tuto skutečnost vysvětluje tím, že mýtné silnice poskytovaly řadu nepřímých příjmů: snižovaly nákladnost dopravy, podněcovaly silnější obchodní

aktivitu a zvyšovaly cenu přilehlých pozemků. Klein uvádí, že většina investorů zabývajících se výstavbou a správou silnic pocházela z řad farmářů, pozemkových spekulantů a obchodníků. (Klein 2002, str. 82) Výstavba a správa mýtných silnic tak byla chápána jako investice, jejíž návratnost neleží v podobě vysoké přímé dividendy, nýbrž v podobě vlivu na ceny pozemků a posílení obchodu.

5.3.2 Překrývající se licence

Do přelomu 19. a 20.století bylo dle Beita (1993) obecnou praxí v amerických městech udílení omezeného počtu licencí na poskytování telefonního spojení, správu elektrické sítě a provoz tramvají. Tato praxe přinášela oproti výsadním licencím spotřebitelsky přijatelnější výsledky v podobě nižších cen a vyšší kvality, k čemuž jsou stávající poskytovatelé v takových systémech motivováni i pouhou hrozbou nového příchozího do odvětví.

System překrývajících se licencí ovšem stejně jako systém výsadních licencí trpí typickými neduhy spojenými s vládní intervencí, jako jsou korupce, dobývání renty či tragédie obecní pastviny. Tento systém je užíván ve městech po celém světě dodnes. V hlavním městě Chile, Santiagu, byl kupříkladu roku 2007 zaveden systém hromadné dopravy založený na oligopolním uspořádání deseti licencovaných dopravců.¹⁰ Ve srovnání se situací před rokem 2007, kdy v Santiagu v odvětví městské hromadné dopravy panoval téměř úplný volný trh, byl nový systém katastrofou – doba dojíždění většiny lidí do práce se znatelně prodloužila, kvalita dopravních služeb klesla a celý systém se stal ztrátovým (předešlý systém je odhadován jako ziskový ve výši až 60 milionů USD ročně (Munger 2008)).

5.3.3 Konkurence na volném trhu

Za konkurenci na volném trhu označuje Beito (1993) situaci, kdy k poskytování veřejného statku dochází v prostředí soukromého vlastnictví a volného vstupu do odvětví (na rozdíl od dvou předchozích modelů, kdy firmy operují na pozemcích vlastněných politickou entitou a jsou chráněné licencemi).

¹⁰ Více o projektu *Transantiago* viz Hidalgo & Graftieaux (2007); Munger (2008); či Muñoz, Ortuzar, Gschwender (2008).

Typickým příkladem tohoto typu poskytování veřejných statků jsou soukromé ulice a čtvrti, které měly ve Spojených státech 19. století největší zastoupení ve městě St.Louis. Těchto *private places*, jak byly nazývány, se v St.Louis mezi roky 1867 a 1920 nacházelo okolo devadesáti (Beito 1993).

Jednou z takových soukromých čtvrtí byl projekt *Vandeventer Place* architekta Juliuse Pitzmana, jehož firma obdobných čtvrtí vystavěla čtyřicet sedm (Beito 2002). Je třeba poznamenat, že *Vandeventer Place*, založené roku 1870, bylo čtvrtí velmi bohatých lidí – „Výstavba jednoho sídla zde stála přes osm set tisíc dolarů (částka rovnající se třinácti milionům dolarů při přepočtu na dolary roku 2001).“ (Ibid., str. 49) Organizace *Vandeventer Place* byla taková, že developerská firma převedla po dokončení vlastnictví pozemků na tři doživotní správce, jejichž povinností bylo v dané čtvrti bydlet. Správa i vlastnictví tak byla zodpovědností jedné institucionální jednotky, správní rady. Důvodem, který cituje Beito (2002), byl patrně záměr developera udržet pověst *Vandeventer Place* jako exkluzivního místa k bydlení. *Vandeventer Place* zaniklo roku 1947, kdy místní vláda využila práva eminentní domény a část čtvrti nechala zbourat a postavila zde nemocnici pro veterány. Soukromým čtvrtím města St.Louis se budeme hlouběji věnovat v následující kapitole, kde můžeme tento model porovnat v kontextu dalších amerických vlastnických komunit.

6. Reálné příklady – Spojené státy americké

Spojené státy americké představují pro ekonomické bádání v oblasti soukromého poskytování veřejných statků téměř ideální „pokusnou laboratoř“. V průběhu posledních 200 let prošla americká společnost téměř všemi myslitelnými institucionálními proměnami, od relativně minarchistického uspořádání 19. století, přes intervencionistické období tzv. Nového úředu prezidenta Roosevelta, až po dnešní institucionální rozmanitost, kdy na jedné straně stojí silná federální vláda a detailní regulace téměř všech myslitelných oblastí lidského života a na druhé straně renesance decentralizovaného, voluntaristického uspořádání v podobě rostoucího počtu samosprávních celků. McKenzie (2005) uvádí, že soukromá sdružení rezidenčních vlastníků (*homeowner's associations*) v současné době zahrnují 18% americké populace¹¹, přičemž tato sdružení (z dobrovolných příspěvků) poskytují statky, které by obvykle poskytovala městská správa (z daní) – příkladem budiž údržba ulic, parků a dalších společných prostor, ostraha, regulace vzhledu domů vlastníků v daném sdružení apod.

V této kapitole ukážu, na jakém základě fungovaly a fungují vlastnické komunity ve Spojených státech amerických. Postupovat budu od homogenních celků (park, průmyslová čtvrť, rezidenční čtvrti) ke komplexním komunitám (vesnice, město), představujícím plnohodnotné příklady soukromé alternativy k politickému územnímu plánování a poskytování veřejných statků.

¹¹ McKenzie dále uvádí, že roku 1964 bylo ve Spojených státech okolo 500 obdobných sdružení, roku 2005 jich již bylo 274 000 (McKenzie 2005, str. 29). Nelson (2004) udává, že v 70. letech bylo členem *homeowner's association* 1% americké populace – během tří dekad tedy došlo k osmnáctinásobnému nárůstu členství (relativně vzato, v absolutních hodnotách bychom došli k vyššímu poměru, protože se během dané doby zvětšila i populace USA).

6.1 Městský park: Bryant Park, New York

V srdci amerického města New York, na Manhattanu, leží Bryant Park. Tento veřejný park je zvláštní tím, že se jedná o jeden z mála městských parků spravovaných soukromou neziskovou společností, Bryant Park Corporation (BPC).

Bryant Park byl založen roku 1884 na místě bývalého náměstí. Roku 1979 byl městem spravovaný park dle oficiálních stránek společnosti BPC¹² místem oblíbeným především u drogových dealerů. V roce 1980 se dva přátelé, Andrew Heiskell a Daniel Biederman, rozhodli park zrenovovat. Nově založená Bryant Park Corporation získala většinu financování z nadace Rockefeller Brothers Fund a ujala se renovace. „Počáteční sedmileté úsilí zahrnovalo pravidelný úklid, nově otevřené stánky s občerstvením a pořádání veřejných akcí, od historických prohlídek po koncerty, čímž byla snížena zločinnost o 92 procent a roční počet návštěvníků se zdvojnásobil.“¹³

Roku 1991 byl park po rozsáhlých renovacích otevřen a dle slov zakladatele BPC je v něm od té doby nulová zločinnost a dle návštěvnosti (měřeno jako osoba/akr) se údajně jedná o jeden z nejnavštěvovanějších městských parků na světě. Tohoto výsledku dosáhla BPC s rozpočtem dvacetkrát nižším než za bývalé městské správy.¹⁴

V polovině devadesátých let se z Bryant Park stalo velice populární odpočinkové místo. Dobový článek z *New York Times* popisuje: „Od čtyřtisícového davu zaměstnanců na obědové přestávce až po desetitisícový dav při pondělním promítání filmu sponzorovaného společností HBO – nový Bryant Park se během tří let od svého otevření proměnil z útočiště drogových dealerů na jedno z nejušnějších veřejných míst New Yorku. (...) V parku se nachází zřejmě nejčistší volně stojící veřejné záchody v celém New Yorku. Park má vlastní 24 hodinovou ochranku a úklidovou službu, což přispívá k obecnému pocitu, že dění v parku je neustále pod kontrolou.“¹⁵

Park navíc získal za více než dvacet let pod správou nového řízení desítky ocenění od neziskových organizací, například *Great Places in America: Public Spaces*

¹² Viz <http://www.bryantpark.org/about-us/today.html>.

¹³ Tamtéž.

¹⁴ Viz http://www.bryantpark.org/about-us/staff_db.html.

¹⁵ *Town Square of Midtown; Drug Dealer's Turf is now an Office Oasis*, The New York Times, 25.8.1995, online verze.

organizace *American Planning Association*, či *President's Award* organizace *American Society of Landscape Architects*.¹⁶

Jak dosáhla správa Bryant Park takových úspěchů? Texaský profesor John Crompton (2004), zabývající se vlivem parků a vodních prvků ve městech na okolní ceny pozemků, úspěch Bryant Parku připisuje spolupráci s okolními podnikateli. „Okolní podnikatelé hradí přibližně 33 procent ze dvou milionů dolarů nutných na roční provoz Bryant Parku. Zbytek nákladů pokryjí příjmy z pronájmu a poplatků od restaurací v parku (33%) a příjmy z pořádání mimořádných událostí (33%). Podnikatelé si uvědomili, že ceny pozemků a s tím i výše vybraného nájmu úzce souvisí se stavem parku. Po renovaci a zabezpečení parku nájmy v okolních budovách dramaticky stouply.“ (Crompton 2004, str. 32)

Roku 2002 vypracovala společnost Ernst & Young na popud neziskového sdružení New Yorkers For Parks analýzu šesti parků v New Yorku, včetně Bryant Parku. V této analýze, nazvané *How Smart Parks Investments Pays Its Way* (Ernst & Young 2002), zjišťovali autoři vliv kapitálových investic do veřejných parků na ceny sousedních pozemků.

Mezi hlavní závěry studie patřilo:

- Parky jsou aktivem dané komunity a jako takové jsou brány v úvahu při rozhodování o koupi či investici do pozemku. Kapitálové investice do parku mohou zvýšit hodnotu jak komerčních, tak rezidenčních pozemků.
- Mezi roky 1990-2002 se zvýšila požadovaná výše nájmu kancelářských prostor v okolí Bryant Parku o 115% až 225%, v kontrastu s 41% až 73% zvýšením ve vzdálenějším okolí. (Ernst & Young 2002, str. 3)

V rámci studie autoři identifikovali několik společných znaků, které byly všem úspěšným parkům společné a u méně úspěšných případů chyběly. Jednalo se zejména o následující prvky:

- Dlouhodobá strategie: vize, jak současné dílčí kroky mohou vést k pozdějšímu a znatelnému rozvoji.

¹⁶ Plný výčet ocenění věnovaných Bryant Parku je k nalezení zde: <http://www.bryantpark.org/about-us/awards.html>.

- Efektivní, dlouhodobá správa: Investice do parku je pouze prvním krokem, po kterém následuje práce na uchování hodnoty této investice (údržba).
- Signifikantní zapojení komunity: spolupráce správců parku, místních institucí a okolních rezidentů je nezbytná pro úspěšné provádění investičních aktivit v parku. Park neexistuje oddělené od okolní komunity – společně s okolím roste či upadá. (Ibid., str. 3)

Příklad parku úspěšně spravovaného soukromou neziskovou organizací poukazuje na důležitost decentralizace a přítomnost motivace vycházející ze soukromých zájmů. Následkem decentralizace, tj. transferem správy parku z městského úřadu na místní organizaci, vznikla možnost zavést individuální přístup namísto politiky jednotné pro všechny parky ve městě.¹⁷ Bryant Park Corporation využila každodenního styku s daným prostředím pro vypracování plánu obnovy – díky znalosti místních specifik uspokojila spotřebitelskou i investorskou poptávku. To by samozřejmě nebylo možné bez určité záruky, že takové uspořádání je dlouhodobé. Bryant Park Corporation důvěřovala městu, že nebude do jejích plánů zasahovat, ačkoli BPC nespravuje vlastní majetek; v daném případě takové uspořádání (prozatím) funguje. Obdobné důvěry se městu dostalo i od okolních podnikatelů, kteří ji demonstrovali vlastní ochotou do Bryant Parku dlouhodobě investovat. Nezodpovězenou otázkou samozřejmě zůstává, jak robustní je takové uspořádání bez jistoty v podobě soukromého vlastnictví.

6.2 Průmyslový areál – Chicago Central Manufacturing District

Oblast zvaná Central Manufacturing District (CMD) v americkém městě Chicago byla založena roku 1905 a fungoval do 60. let 20. století. Hlavní funkcí areálu byl prodej a pronájem prostoru a služeb průmyslovým podnikům. Zakladatel CMD,

¹⁷ Správa Bryant Parku projevila inovativní přístup např. v podobě malých přenosných křesel, které vystřídaly upevněné lavičky či lampami vydávajícími bílé světlo namísto klasického pouličního žlutého světla ze sodíkových výbojek.

železniční magnát F.H.Prince, skoupil roku 1902 pozemky o rozloze 250 akrů¹⁸ přiléhající k jeho železnici, o tři roky později již postavil první továrnu a roku 1908 již spravoval rychle se rozrůstající průmyslový areál. CMD je příkladem malého soukromého města – trust CMD vybudoval a nadále se stará o infrastrukturu (ulice, kanalizaci, osvětlení, železniční dopravu, doky), ochranu života a majetku, úklid, údržbu zelených ploch. (Arne 2002)

CMD bylo pro kupce a nájemníky od počátku atraktivní z několika důvodů. Do každé továrny v areálu vedly železniční koleje, které navazovaly na Princovu železnici, čímž nájemníci ušetřili dle Arne (2002) tisíce dolarů na dopravě (ve srovnání se situací, kdy by nájemník sídlil jinde a dopravu si zajišťoval sám). Koleje vedoucí k jednotlivým továrnám sloužily již při výstavbě k dopravě stavebního materiálu a tím i úspoře nákladů. V areálu správa usilovala o efektivní zajištění požární a policejní ochrany. „Požární bezpečnost byla zajištěna oddělováním budov, instalací drátěných skel a vodní věží o objemu 250 000 galonů, na kterou byla napojena podzemní potrubní síť. (...) Společnost Chicago Junction Railway zajišťovala soukromou policejní ochranu na své trati, a tím pádem i v rámci CMD, kam ústily koleje této firmy. Roku 1914 učinila tato soukromá policie 114 zatčení a vykazovala ohromující stoprocentní míru usvědčení.“ (Arne 2002, str. 107)

Organizace CMD je následující: původními majiteli a správci byli F.H.Prince a jeho obchodní partner, po Princově smrti pokračovali ve správě společnosti jeho potomci. Firemní klientela měla několik možností, jak vstoupit do CMD. „Smlouvy zahrnovaly přímý prodej pozemku, kde měl vlastník určenou povinnost v určité lhůtě postavit novou budovu; dlouhodobé pronájmy; či dohody o koupi pozemku, na kterém správci předem postavili požadované továrny či sklady, výměnnou za platbu či na úvěr.“ (Ibid., str. 108)

Fungoval zde tedy podobný mechanismus jako v případě anglických *landlordů*, kteří prostřednictvím smluvních doložek stanovovali vlastníku či nájemníku povinnost vystavět část místní infrastruktury (viz Kap. 5.2). V areálu CMD infrastruktura již byla vybudována developerem, přesto však ve smlouvě požadoval výstavbu budovy

¹⁸ 250 akrů = 1km².

v určité lhůtě. Developerovou motivací bylo patrně ponechání možnosti zbavit se vlastníka pozemku, který by brzdil rozvoj obchodní aktivity v CMD – tento areál byl budován a rozvíjen jako celek, nikoli jako shluk nezávislých parcel. Tuto domněnku dokládá i cílené budování pocitu sounáležitosti mezi jednotlivými vlastníky a nájemníky ze strany správy.

Arne (2002) popisuje, jak správa CMD budovala pocit sounáležitosti v této průmyslové zóně. Správa vydávala v letech 1916 až 1964 vlastní časopis, *Central Manufacturing District Magazine*, založila CMD Club, ve kterém se scházeli nejvýznamnější členové areálu, pořádala každoroční golfový turnaj a během hospodářského útlumu 30.let 20.století vycházela nájemníkům vstříc při finančních problémech.

Areál Central Manufacturing District zanikl v 60.letech 20. století, kdy společnost CMD rozprodala většinu svého majetku v Chicagu. Důvodem byl útlum v americké průmyslové výrobě a přesun těžiště průmyslové dopravy od železnice ke kamionové dopravě. Společnost CMD však existuje nadále pod jménem CMD Midwest Inc. a spravuje několik kancelářských a skladových areálů.

Arne (2002) shrnuje rozdíly mezi modelem města se soukromou správou, jakým CMD bylo, a modelem města s politickou správou. Jedním z hlavních rozdílů je, že CMD bylo plánováno, postaveno a spravováno se ziskovým motivem. Správa CMD nemá možnost vybírat daně, tedy vynucené platby. „Zisky nemohly být získány jinak, než poskytováním prospěchu (např. v podobě kvalitně postavené továrny v kvalitně plánovaném areálu) zákazníkům, kteří za tento prospěch dobrovolně zaplatí a dohodnou se na nich na dobrovolném, smluvním základě.“ (Ibid., str. 114) V případě poskytování nekvalitních služeb tak nečeká správce soukromého města nic jiného, než bankrot.¹⁹ Správce města s politickou správou naproti tomu může v poskytování nekvalitních služeb pokračovat po neomezeně dlouhou dobu, protože finance nejsou tak úzce spjaty s poskytovanými službami.

¹⁹ Pro zjednodušení v tomto případě neuvažuji možnost politické lobby ze strany soukromého správce; v takovém případě se ostatně ze soukromého správce stává de facto politický správce, protože přestává být závislý na dobrovolných platbách a na místo nich spoléhá na vynucené platby.

Arne (2002) rovněž poukazuje na problém rozptýlených znalostí: „Vláda může spočítat náklady služeb, které poskytuje. Nemůže však spočítat jejich ekonomickou hodnotu, protože ta závisí na subjektivních hodnoceních jednotlivých zákazníků.“ (Ibid., str. 115) V případě města se soukromou správou však správci získávají informace o ekonomické hodnotě zákazníků pomocí mechanismu zisku a ztrát – ziskové aktivity (tj. ty, které zákazníci požadují a dobrovolně za ně platí) je třeba rozvíjet, zatímco ztrátové aktivity (tj. ty, které zákazníci nepožadují a nejsou ochotni za ně platit), je třeba reformovat či přerušit. Arne ilustruje problém rozptýlených znalostí na jednoduchém příkladě: „Žádný centrální plánovač nemůže zpracovat tolik vědomostí jako trh, který uvádí do souladu nabídku s poptávkou. Správa CMD pochopila tento fakt a rebelovala vůči monopolu města Chicago na veřejné silnice. Správa postavila a spravovala vlastní silnice za účelem možnosti stanovit přednost v jízdě, v rámci které dala přednost místní nákladní dopravě před osobní a automobilovou dopravou.“ (Ibid., str. 116) Zatímco typickým přístupem městské správy je stanovení univerzálních pravidel pro celé město, příklad CMD ukazuje, že vhodnějším přístupem může být stanovení pravidel na základě znalosti zákaznických preferencí – v rezidentních čtvrtích tak může být výhodnější stanovit přednost v jízdě osobní dopravě, zatímco v průmyslové čtvrti zákazníci uvítají přednost nákladní dopravě.

Průmyslový areál Central Manufacturing District odstartoval americkou éru obdobných projektů. Komunity tohoto typu se vyznačují zejména ziskovým motivem, dvoustrannou smluvní strukturou (správce-nájemník/rezident) a nahrazením politického plánování, vycházejícího z voleb a tlaku zájmových skupin, plánováním soukromým, vycházejícího ze znalosti lokálních problémů a požadavků klientů. Arne na závěr studie o CMD shrnuje jednu z nejdůležitějších předností soukromého plánování oproti politickému plánování: „Pokud soukromé plánování selže v uspokojení potřeb klientů v neustále se měnícím průmyslovém prostředí (jak se nakonec stalo v případě CMD), pak by měly selhat i samotné soukromé komunity (stejně jako v případě CMD), a uvolnit tak místo dalším podnikatelským pokusům.“ (Arne 2002, str. 118) Na obdobných principech fungují i blízcí příbuzní průmyslových čtvrtí, a to čtvrti rezidenční.

6.3 Rezidenční čtvrti: St.Louis Places

Otcem privátních rezidenčních čtvrtí ve městě St.Louis byl architekt a realitní developer Julius Pitzman. Ten se od ostatních developerů dané doby (druhá polovina 19. století) lišil svým přístupem ke správnímu uspořádání rezidenčních projektů: „Namísto toho, aby nové ulice po dokončení předal městské správě (jak bylo obvyklou praxí pro developery dané doby), Pitzman je se svými investory předal novým rezidentům.“ (Beito 2002, str.48) Pitzmanova firma tímto způsobem dle Beito (2002) vystavěla mezi roky 1867 až 1905 zhruba 47 soukromých rezidenčních čtvrtí (z celkového počtu 90).

Soukromé rezidenční čtvrti města St.Louis se od sebe co do správního i prostorového uspořádání poměrně znatelně lišily, zejména v počátcích tohoto modelu. První soukromou čtvrtí v St.Louis bylo Benton Place z roku 1867. Jednotliví rezidenti zde vlastnili silnici před svým domem až do poloviny ulice; o údržbu se pak starali 3 volení zmocněnci. Ti měli kromě opravy silnice na starost správu osvětlení, parku a kanalizace. Údržba byla financována z poplatků vybíraných od jednotlivých rezidentů (50 centů za stopu čtvereční). Benton Place bylo ohraničené branou na jednom konci ulice a zdí na druhém konci.

Další významná čtvrť, Vandeventer Place, šla jinou cestou než Benton Place – developeři převedli vlastnictví společných prostor do rukou tří doživotních správců, namísto do rukou jednotlivých rezidentů. „Konsolidace správy a vlastnictví ulice a parku pod jednu právní entitu představovala důležitou inovaci. Díky ní byly jasně odděleny vlastnické nároky správce a vlastníka rezidenčního pozemku, čímž se snížila možnost konfliktu ohledně zodpovědnosti za platbu daní a údržbu.“ (Beito 2002, str. 50) Jak však Beito uvádí dále, toto uspořádání bylo dvojsečné – po úmrtí původních správců neměli rezidenti příliš možností ovlivňovat další vývoj své čtvrti, protože původní smlouva vyžadovala jednohlasné odsouhlasení všemi rezidenty v případě jakékoli změny v původních smluvních podmínkách. „Když se ve dvacátých a třicátých letech dvacátého století pokoušeli někteří členové změnit pravidlo zakazující vícegenerační bydlení, byli následně frustrováni z požadavku jednohlasného souhlasu.“ (Ibid., str. 50) Vandeventer Place bylo odděleno od okolní zástavby branou a „nárazníkem“ z remíz (*carriage houses*). Přesto však čtvrť časem upadala s tím, jak

začala být obklopována stále rušnějším městem, až v polovině dvacátého století zcela zanikla.

Vandeventer Place bylo vzorem i poučením pro další rezidenční projekty. Beito (2002) uvádí, že developeři se na základě zkušenosti s Vandeventer Place snažili vyvarovat pozemkům s potenciálním ohrožením od budoucí komerční zástavby a spíše vyhledávali pozemky s přirozenými „nárazníky“, jako jsou parky. Zvýšenou pozornost věnovali developeři rovněž půdorysu silnic: „Samotné plánování ulice se stalo ochranným štítem. Pitzman, jeden z prvních developerů opouštějících mřížkový systém, navrhl roku 1885 pro projekt Clifton Heights zatočené ulice. Developeři došli poznání, že komerční výstavba se většinou držela dále od zakřivených ulic, které byly neefektivní pro obchodní dopravu.“ (Beito 2002, str. 51) Úpadek Vandeventer Place rovněž přiměl budoucí autory smluvních doložek vyvarovat se pravidla jednomyslnosti, které se neosvědčilo v dynamickém prostředí rozvíjejícího se města.

Město St.Louis bylo ve své době (konec 19. a začátek 20. století) díky vysokému počtu soukromých čtvrtí výjimečné. Hlavním důvodem dle Beita (2002) byla existence nízké úrovně zdanění²⁰ a s tím i minimálních výdajů místní vlády na infrastrukturu. Ačkoli měla městská správa legální povinnost platit za výstavbu a opravu silnic, v praxi na tuto povinnost neměla peníze. Soukromí developeři tak plnili mezeru na trhu územního plánování a výstavbě infrastruktury.

Soukromé subjekty v dané době spravovali nejen podstatnou část soukromých silnic a odpadního potrubí, ale rovněž dobrovolně přebíraly zodpovědnost i za infrastrukturu postavenou z veřejných financí. Beito (2002, str. 54) uvádí případ, kdy jedna z hlavních (veřejných) tříd ve městě byla permanentně poškozená a potřebovala spravit. Město opravu i přes četné, mnohaleté stížnosti silnici neopravilo, a tak se na opravu silnice složili místní podnikatelé, když mezi sebou vybrali 22 tisíc dolarů²¹. Obdobně i v dalších případech. Developeři či místní podnikatelé však v dané době podle všeho upřednostňovali přímé vlastnictví městské infrastruktury.

²⁰ Nejvyšší povolená úroveň zdanění ve městě St.Louis byla dle *Home rule charter* z roku 1876 ve výši 1 procenta na každý vydělaný dolar. Po rozšíření města St.Louis byla daň na novém území ještě nižší: 0,4 dolaru na každý vydělaný dolar. Důvodem pro toto snížení byla snaha zmírnit odpor obyvatel nového území vůči připojení k St.Louis. (viz Beito 2002, str. 53)

²¹ 22 tisíc dolarů roku 1890 = cca 527 tisíc dolarů roku 2010.

Ačkoli vlastnictví infrastruktury přinášelo soukromým subjektům dodatečné náklady a starosti, dle důkazů, jež poskytuje Beito (2002), se vyplatilo. Hlavní výhodou byla možnost přímo ovlivnit, kdy, kdo a za jakých podmínek bude danou ulici stavět a opravovat. „Pokud ulice potřebovala opravy či letní kropení, rezidenti (skrže svou správou) měli možnost dojednat nejlevnější a nejspolehlivější firmu.“ (Beito 2002, str. 56) Rezidenti na veřejné ulici takovou možnost neměli, kromě klasických politických alternativ jako je psaní petic, článků a vysílání lobbyistů. Beito (2002) cituje dobový tisk (*St.Louis Republic*), ze kterého je patrné, že kvalita ulic a potrubního vedení byla v dané době rozhodujícím faktorem při pořizování bydlení – veřejné ulice totiž byly (zejména díky nízkému rozpočtu města St.Louis) v nepoužitelném stavu. Soukromé vlastnictví ulic rovněž umožňovalo vlastníkovi zákaz komerční dopravy, což dále přispělo ke kvalitě životního prostředí v dané rezidentní čtvrti.

Konec 19. století byla doba vysokého znečištění vzduchu, pocházejícího zejména ze spalování uhlí nižší kvality (*bituminous coal*).²² Soukromé čtvrti se s tímto problémem vypořádaly pomocí smluvních doložek – rezidenti měli dle smlouvy zapovězeno spalovat dané uhlí pod hrozbou smluvně stanovené sankce, například obstaráním majetku či odříznutím od soukromé kanalizace. Soukromé čtvrti tak internalizovaly externality díky jasně vymezeným vlastnickým právům a platným smlouvám. „Černý pasažér v soukromé čtvrti byl reálnou osobou známou všem dotčeným. Černý pasažér v rámci vládou poskytovaných služeb byl naproti tomu abstraktním anonymem.“ (Beito, str. 59)

Soukromé čtvrti jsou dále zajímavé například i individuálním přístupem k rozložení a opravám podzemního potrubí. Julius Pitzman například ve svých čtvrtích vedl potrubí pod trávnickem oddělující silniční pruhy uprostřed ulice – v případě opravy tak nebylo zapotřebí rozbít chodník či silnici, pod kterými bylo potrubí vedeno v případě veřejných ulic. Obdobně postupovali i ostatní developéři i v případě

²² Je však nutno podotknout, že samotná existence problému znečištěného vzduchu byla následkem nikoli neregulovaného trhu, nýbrž stávající regulace – totiž určitého plánovitého „nadržování“ znečišťovatelům nad poškozenými při soudních sporech. Více viz Meiners & Yandle (2000): *Jak common law chrání životní prostředí*.

elektrického a telefonního vedení – pro tyto účely byl na straně ulice vyhrazen tzv. *easement strip*, ve vlastnictví dané rezidenční správy.

Soukromé čtvrti města St.Louis představovaly, obdobně jako průmyslová čtvrt' CMD, jakási miniaturní města ve městě, s vlastním územním plánem, ostrahou, potrubní a elektrickou sítí, veřejnými prostory a do jisté míry i právním pořádkem. Beito (2002, str. 61) cituje Randalla G. Holcoma, který uvádí, že takový typ uspořádání je nejbližším reálným příkladem konceptu společenské smlouvy – zejména pro to, že se na rozdíl od politických ústav a zákonů jedná o skutečnou, oboustranně odsouhlasenou smlouvu.

Důvod, proč bylo ve městě St.Louis v dané době takové množství soukromých rezidenčních čtvrtí (včetně soukromých ulic, parků a potrubního vedení) je existence specifických motivací, kterým čelí jednající ekonomické subjekty. S rapidním rozvojem amerických měst během devatenáctého století rostla i poptávka po kvalitní infrastruktuře, kterou městská správa nemohla uspokojit. Díky podnikatelskému duchu Juliuse Pitzmana došlo k nalezení tržní alternativy, kterou spotřebitelé uvítali²³. Tato tržní alternativa dále procházela procesem podnikatelské inovace, jak developeři získávali další zkušenosti a zjišťovali, jaká struktura poskytovaných statků přinese nejvyšší zisk. Model soukromých čtvrtí ve městě St.Louis nabízel spotřebiteli určitý „rezidenční balíček“, zahrnující vedle samotné rezidence i udržované silnice, kanalizaci, vodovodní potrubí, bezpečnost a chráněné životní prostředí. Vše samozřejmě s ohledem na dobový kontext²⁴, tj. prostředí, ve kterém se nejednalo o všední samozřejmosti, jako je tomu dnes.

Následkem změny motivací došlo také k postupnému úpadku tržní alternativy – se zvýšením daní a zvětšováním veřejného sektoru se developerům začalo vyplácet odlišné jednání: „I pouhá pravděpodobnost vládního poskytování [místních veřejných statků] může vytlačit soukromé poskytování, protože se developeři začnou spoléhat na to, že infrastrukturní výdaje může zaplatit daňový poplatník.“ (Beito 2002, str. 57) Dle

²³ To můžeme prohlásit zejména tehdy, vezmeme-li v úvahu fakt, že během krátkého období několika desetiletí bylo ve městě vybudováno na 90 soukromých čtvrtí.

²⁴ Pro získání bližší představy o problémech dané doby spojených s dopravou a úklidem ulic většího amerického města viz Davies (2004): *The Great Horse-Manure Crisis of 1894*, *The Freeman*, September 2004, Vol. 54, Issue 7, dostupné na www.freemanonline.org.

Beita se vládní výdaje na hlavu mezi roky 1880 a 1912 téměř zdvojnásobily. Roku 1902 rovněž vznikla nová vyhláška, která dala městu téměř neomezenou moc v zasahování do soukromých ulic, soukromé kanalizační sítě apod. Přesto však město novou možnost vyvlastnění téměř nikdy nevyužilo – soukromé čtvrti představovaly výhodný přísun financí, protože jejich rezidenti museli platit daně stejně jako všichni ostatní, poskytování služeb si však tito rezidenti nenárokovali. Vzhledem k postupnému zvyšování daní tak rezidenti čelili stále silnějším motivacím opustit soukromou čtvrť či usilovat o zrušení soukromé správy.

6.4 Vesnice: Arden, Delaware

Poměrně specifickou a neobvyklou soukromou rezidenční komunitou je vesnice Arden ve státě Delaware. Foldvary (1994) uvádí, že tato vesnice byla založena roku 1900 následovníky Henryho George, s cílem uvést Georgovy myšlenky do praxe. Henry George byl zastáncem jediné daně z pozemku, ze které by byly financovány veškeré veřejné výdaje.

Zakladatelé vesnice Arden koupili roku 1900 opuštěnou farmu o rozloze 162 akrů²⁵ a dali tak vzniknout jedné z nejdéle existujících vlastnických komunit na světě. Veškeré pozemky pod vesnicí Arden jsou od té doby vlastněny správci (*trustees*) a obyvatelé neplatí žádné obecní daně, pouze nájem půdy.²⁶ Obyvatelé vlastní veškeré jimi postavené stavby a správci nijak neregulují jejich rozvržení ani architekturu. Veškeré místní veřejné statky²⁷ jsou financovány z nájmu či prostřednictvím místních „klubů“, dobrovolnických sdružení.

Původně byla vesnice Arden dle zakládající smlouvy o správě z roku 1901 (*Deed of Trust*) plně pod kontrolou tří správců, roku 1908 však byla smlouva upravena a do správní rady tak začali být jmenováni i správci, které zvolili sami nájemníci. Foldvary uvádí, že „tento příklad ukazuje náchylnost k demokratické správě, se kterou se lze setkat u většiny smluvních rezidenčních komunit, kde rezidenti podnikli investici do nemovitosti, a to ze stejného důvodu, z jakého občané upřednostňují

²⁵ 162 akrů = 0,65 km².

²⁶ Státní a federální daně ovšem vlastníci této komunity ovlivnit samozřejmě nemohou.

²⁷ Kromě těch, které jsou poskytovány státní a federální vládou (ze státních a federálních daní).

demokracii před diktátorstvím.“ (Foldvary 1994, str. 137) Foldvary dále doplňuje tuto tezi tím, že poptávka po nahraditelném správci je nedokonalým substitutem odchodu z daného trhu (odstěhováním se).

Po určité době se dvě úrovně správy vesnice Arden – původní rada správců a volení zástupci rezidentů – dostali do konfliktu ohledně výše nájmu. Roku 1934 volení zástupci požadovali desetiprocentní snížení nájmu, což původní správci odmítli, v souladu s pravomocemi dle *Deed of Trust*. Spor byl přednesen místnímu soudu *Delaware Chancery Court*, který rozhodl, že původní správci musí předat autoritu voleným zástupcům. Prvním důvodem bylo, že soudy údajně mají větší rozhodovací pravomoci v případě neziskových organizací, než kdyby se jednalo o ziskovou společnost. Druhým uvedeným důvodem bylo, že nájemníci jsou v nejistém postavení vůči arbitrární vůli správců.

Foldvary vůči tomuto rozhodnutí namítá, že dle 14. dodatku americké Ústavy mají být všechny smlouvy před zákonem chráněny rovnocenně a o odlišném posuzování neziskových organizací v Ústavě nic napsáno není. Na druhý argument, totiž že nájemci mohou být poškozeni arbitrární vůlí pronajímatele, odpovídá tím, že to je pravda v jakémkoli nájemním vztahu. Ochranou nájemníka je možnost do smluvního vztahu nevstupovat, či z něj v případě zhoršujících se podmínek vystoupit. Foldvary ovšem současně uznává, že v případě podniknutí investice do nemovitosti je vystoupení z nájemního vztahu nákladné a snaha o změnu smluvního vztahu pomocí soudního rozhodnutí je nástrojem ochrany podniknuté investice. Je tak údajně chybou zakladatelů, že při sestavování *Deed of Trust* takovou situaci neočekávali a nepřidali do smlouvy ochranné klauzule.

Otázkou ovšem je, zda by soud nepostupoval i proti sebelépe připravené smlouvě – historie amerického práva 19. a 20. století je historií porušování původních právních zvyklostí, tzv. *common law*, a to ze strany sílcí státní a federální legislativy a regulace (viz např. Meiners a Yandle (2000)). Zároveň je třeba konstatovat, že silnější smluvní postavení na straně zakladatelů a budoucích správců by mohlo rezidenty odradit – jak sám Foldvary uvádí, snaha o změnu smlouvy vychází z motivace ochránit místně-specifickou investici.

Zajímavým faktem je, že vesnice byla od počátku otevřena každému zájemci ochotnému platit daný nájem; a většina dnešních obyvatel vesnice již ani netuší, kdo Henry George byl a jaké prosazoval myšlenky – „Případ vesnice Arden tak vyvrací hypotézu, že model [proprietární komunity] může fungovat pouze tehdy, jsou-li obyvatelé tomuto modelu ideologicky nakloněni.“ (Foldvary 1994, str. 139) Neustávajícím problémem vesnice Arden jsou intervence státní a federální vlády²⁸, které celý projekt poněkud oddálily konceptu čistě soukromé komunity. Přesto však je tato vesnice příkladem dlouhodobě funkční soukromé alternativy v poskytování veřejných statků. Vesnice je v dané oblasti státu Delaware dokonce tak populární, že v sousedství byly založeny dvě její kopie – Ardentown (zal. 1922) a Ardencroft (zal. 1950).

Navzdory správním a organizačním změnám, které za více než sto let vesnice Arden podstoupila, zůstal zachován georgistický prvek financování veřejných statků z nájmu půdy. S ohledem na tento fakt byl při založení a následném rozvoji vesnice kladen důraz na vymezení dostatku prostoru pro zeleň a infrastrukturu, což zvýší atraktivitu pozemků a s tím i vybraný nájem. „Zhruba 43 procent rozlohy Arden (70 akrů) bylo vyhrazeno pro zeleň, les a silnice. Pás lesa okolo vesnice odděluje původní centrum od okolního předměstí. (...) Lesy okolo Arden činí pozemky ve vesnici atraktivnější, zvyšují pozemkovou rentu a vyšší vybraný nájem poskytuje finance potřebné k údržbě lesa.“ (Foldvary 1994, str. 140) Potvrzuje se tak teze, že majitel pozemku má tendenci poskytovat veřejné statky jako jsou parky a lesy za účelem zvýšení atraktivity pozemku a zvýšení příjmu z daného pozemku.

Nájem pozemku je počítán jako součet základní sazby za 1000 čtverečních stop a zvláštních přírážek za lokalitu, zaplněnost a případné komerční využití pozemku. „Například nájem z pozemku o rozloze 20 000 čtverečních stop situovanému čelem k vesnickému parku a sousedícího s Ardenským lesem činí \$1202, což je součet základního nájmu ve výši \$1090, lesní přírážky ve výši \$75 a přírážky ze zeleně ve výši \$37.“ (Foldvary 1994, str. 144)

²⁸ Například v podobě nucené úpravy správy vesnice tak, aby měli obyvatelé vliv na výši placeného nájmu z půdy či nucené začlenění místní, do té doby samostatné školy do školního distriktu *Mt. Pleasant School District*, zahrnujícího i okolní obce.

Dalším podstatným bodem je prvek dobrovolnosti a pocitu sounáležitosti v dané komunitě. Dle Foldvaryho se tyto vlastnosti vyvíjejí u rezidentů, kteří plánují v komunitě žít po dlouhou dobu: „Časová specifičnost, tedy záměr žít v komunitě po mnoho let, podněcuje dobrovolnictví, jaké je k vidění ve vesnici Arden, protože investice do vztahů (vázající se ke konkrétním osobám) se v průběhu let zúročí.“ (Foldvary 1994, str. 142) Silný pocit sounáležitosti se v Ardenu projevuje existencí řady dobrovolnických sdružení, která například pořádají pravidelná setkání současných a bývalých obyvatel či spravují místní družstevní záložnu.

Foldvary shrnuje zkušenost vesnice Arden v následujících bodech:

1. veřejné statky jsou teritoriální, prospěch z těchto statků čerpají téměř vždy rezidenti;
2. veřejné statky poskytované správou Ardenu zvyšují hodnotu pozemků a s tím i vybraný nájem;
3. fakt, že nájemníci jsou ochotní se přistěhovat a platit daný nájem demonstruje, že rezidenti poptávají veřejné statky;
4. černí pasažéři jsou odrazováni nutností platit nájem;
5. poskytování veřejných statků nevyžaduje podporu vyšší správní (tj. vládní) úrovně – vládní intervence naopak poskytování veřejných statků na lokální úrovni vytlačuje (jako v případě školství);
6. financování veřejných statků čistě z pozemkového nájmu je funkční, jak ukazuje příklad Ardenu, kde toto uspořádání funguje již přes sto let.

6.5 Město: Celebration, Florida

Výše uvedené příklady ukazují, jak může decentralizované poskytování veřejných statků fungovat na úrovni malé skupiny a malého území. Otázkou však je, zda stejné mechanismy fungují i ve větším měřítku a s větším záběrem – tj. při poskytování většího rozsahu veřejných statků více lidem a na větším území, než je pouhých pár bloků a ulic. Edward Stringham (2010) se pokouší na tyto otázky odpovědět v článku *Internalizing Externalities Through Private Zoning: The Case of Walt Disney Company's Celebration, Florida*. Jak Stringham dokazuje, město

Celebration je dalším ukázkovým příkladem funkčnosti soukromého poskytování veřejných statků pomocí důrazu na soukromá vlastnická práva a oboustranně výhodné smluvní vztahy.

Město Celebration²⁹ v americkém státě Florida bylo založeno společností Walt Disney Company (WDC) roku 1994 a pro rezidenty je otevřeno od roku 1996. Celebration, rozprostírající se na území o rozloze 26 km², má v současnosti zhruba 9 tisíc obyvatel.

Celebration se liší od výše popsané vesnice Arden zejména tím, že se nejedná o komunitu založenou na pronájmu pozemku. Jednotlivé rezidenční pozemky jsou majetkem individuálních vlastníků, kteří tvoří vlastnické družstvo (*homeowner's association*). Společnost WDC si ponechala právo veta nad rozhodnutím tohoto družstva a zároveň vyžaduje od každého rezidenta písemný souhlas s detailním souborem pravidel zvaným *Covenants, Conditions, and Restrictions*. Soubor pravidel obsahuje například pasáže o povoleném typu plotu, barvě okenních rámců či barvě domu, vše dle čtvrti města či konkrétní ulice. Motivací ze strany WDC je zavedení a udržování takového souboru pravidel, kterého si budou zákazníci co nejvíce cenit. „Protože počáteční cena pozemku závisela na budoucí atraktivitě dané komunity, zavedla společnost různá pravidla k dlouhodobému udržení své vize i pro budoucí rezidenty. Developer se ziskovým motivem vydělává na rostoucí hodnotě svých pozemků, takže společnost Disney měla motivaci zvolit takový soubor pravidel, který poptávají budoucí rezidenti.“ (Stringham 2010, str. 100)

Protože se v případě Celebration jedná o plnohodnotné město, museli se jeho developeři vypořádat s problémem optimálního uspořádání rezidenční a komerční zástavby. Takový problém naopak nemuseli řešit developeři výše analyzovaných čistě průmyslových či rezidenčních čtvrtí.. V centru města Celebration stojí banka, pošta, radnice, obchody a restaurace – uspořádáním se developeři snažili navodit dojem klasického amerického maloměsta, opět s ohledem na co nejvyšší budoucí hodnocení zákazníků. „Pokud je například s restauracemi spojen efekt přelévání, vlastnická komunita může restaurace přilákat cíleným snížením nájmu. Ačkoli tradiční model

²⁹ Číselné údaje pro tento odstavec jsou čerpány z oficiálních stránek města Celebration, <http://www.celebration.fl.us>, přístup 9.4.2011.

veřejných statků předpovídá suboptimální nabídku statků s efektem přelévání, vlastnická komunita má motivaci vyřešit tento problém za účelem zvýšení zisků.“ (Stringham 2010, str. 98)

Do města není vstup cizincům explicitně zakázán, ale pravidlem je zde nošení viditelných návštěvnických jmenovek. Toto pravidlo zavedlo místní sdružení majitelů nemovitostí (viz Celebration 2011).

Ne vše ve městě Celebration je plně soukromé. Školství je zde smíšeného charakteru – ve městě se nachází soukromé školy *Celebration Academy* a *Stetson University* a veřejné školy *Celebration High School* a *Celebration School*. Ostraha ve městě je rovněž veřejná, zajišťuje ji úřad krajského šerifa. Jak poznamenává Stringham (2010), motivace k tomuto kroku ze strany WDC zůstává zahalena tajemstvím, jelikož tato společnost disponuje rozsáhlým bezpečnostním aparátem zajišťujícím bezpečnost v nedalekém zábavním parku *Walt Disney World*.

Walt Disney Company po několika letech od založení Celebration část území prodala jiným firmám – jmenovitě náměstí, ulici, několik obchodů, restaurací a nově vybudované kancelářské a rezidenční budovy. Smluvní podmínkou pro nového majitele, firmu Lexin Capital, byl závazek udržení architektonického a estetického standardu a pořádání tradičních oslav (jako je oslava amerického Dne nezávislosti). (Stringham 2010)

Následkem soukromého vlastnictví jediným vlastníkem celé původní zástavby a infrastruktury dochází v případě Celebration k internalizaci externalit. Pozitivní či negativní externality představují problém v situaci, kdy je pomocí nich zasažena třetí strana (a ta nemůže být zpoplatněna či se nemůže bránit). Je-li ovšem vlastníkem jediný subjekt, má motivaci externality internalizovat – vytvářet pozitivní externality, které zvyšují hodnotu daného majetku a potlačovat negativní externality, které hodnotu snižují. Existence externalit jako problému tak závisí na institucionálním prostředí – v případě jasně vymezených vlastnických práv jsou pozitivní externality investicemi a negativní externality opakem investic, škodě na soukromém majetku.

Se změnou majitele pozemků se nic nemění na faktu, že soukromý majitel jakožto vlastník kapitálové hodnoty čelí motivaci maximalizovat dlouhodobou

hodnotu svého majetku. Zatímco de facto vlastník veřejné ulice či parku, tj. úředník³⁰, nemá možnost získat zhodnocením daného majetku žádný finanční příjem, soukromý majitel může majetek kdykoli prodat na trhu, kde bude každé reálné zhodnocení (tj. takové, které ocení potenciální budoucí vlastníci) oceněno vyšší nabízenou cenou.

Mezi městečkem Celebration a vesnicí Arden lze sledovat znatelné rozdíly v míře regulace ze strany místní soukromé správy. Zatímco v Ardenu správa nereguluje rozvržení ani architekturu budov, v Celebration jsou parametry budov regulovány do posledního detailu v pravidlech *Covenants, Conditions, and Restrictions*. Obdobně i co se vstupu a pohybu po veřejných prostorech týče – v Ardenu je pohyb volný, v Celebration musí návštěvník respektovat místní pravidla – například pravíci, že rezident nemůže přizvat více než 4 nerezidenty (Celebration 2011).

Z čeho takové rozdíly mezi proprietárními komunitami plynou? Protože developer a správa musí vytvářet taková pravidla, která přilákají a udrží rezidenty, je zřejmé, že tyto rozdíly plynou ze spotřebitelské poptávky. Někteří rezidenti jednoduše poptávají menší balíček veřejných statků poskytovaných místní správou a větší diverzitu, zatímco jiní poptávají větší uniformitu, kterou zajišťuje intenzivnější soukromá regulace. Ukazuje se tedy, že vlastnické komunity jsou něčím víc než pouhým shlukem individuálních parcel – vlastnické komunity mohou představovat model soukromé vlády.

6.6 Shrnutí: americké proprietární komunity jako model soukromé vlády

Stejně jako nezpochybňují nutnost a prospěšnost plánování, tak zde není ani zpochybňována nutnost a prospěšnost správy. V anglickém jazyce je problematika správy poněkud jasnější díky existenci dvou odlišných termínů – *government* a *governance*, tedy vlády specifické (monopol na násilí) a vlády či správy obecné.

³⁰ De facto vlastníkem je úředník tehdy, disponuje-li rozhodovacími právy, bez ohledu na to, kdo je vlastníkem de iure. Ačkoli o veřejném vlastnictví můžeme slyšet teze pravíci, že vlastníkem je daňový poplatník, v žádném smysluplném případě tomu tak není – daňový poplatník nemůže o takovém majetku nijak rozhodovat – nemůže si například odnést domů kus sochy ve veřejném parku, nemůže ani část svého majetku prodat či koupit od jiného domnělého „vlastníka“.

Jinými slovy, *governance* je zapotřebí, protože ji spotřebitelé dobrovolně poptávají (jak jsme viděli výše), zatímco nutnost *government* jako poskytovatele *governance* nezpochybnitelná není – opět z toho důvodu, že spotřebitelé v případě existence soukromé alternativy se pro tuto alternativu dobrovolně rozhodnou. Obdobně rozvádí tuto myšlenku profesor Hoppe v článku *The Rise and Fall of the City*, když teoretizuje o hypotetickém městě bez vlády, ovšem se správou: „K udržení práva a pořádku ve velkém městě, se vši svou spletností fyzických a funkčních vztahů, vznikne široká škála jurisdikcí, soudců, rozhodčích a exekučních agentur, soukromých ochránců života a majetku. V tomto městě bude existovat správa, avšak ne vláda (stát).“ (Hoppe 2005, online verze)

Je-li posláním vlády zajišťovat bezpečnost a pořádek, poskytovat veřejné statky a stanovovat pravidla na daném území, pak lze prohlásit, že vlastnické komunity představují alternativu k vládě jako monopolu na násilí. V podání vlastnických komunit je vláda založená na oboustranné dobrovolnosti a subjektivní výhodnosti demonstrováné přistoupením a setrváním v tomto smluvním vztahu. Na tomto základě ostatně vznikají po celém světě (zejména pak ve světě rozvojovém) tzv. *Charter cities*, což je koncept prosazovaný americkým ekonomem Paulem Romerem.³¹ *Charter cities* jsou nově založená města, která se snaží přilákat rezidenty a investory pomocí vhodného souboru pravidel. Příkladem je čínské město Shenzen, které vlivem udělení statusu Speciální ekonomické zóny koncem 70.let 20.století vyrostlo během pár desetiletí z malé vesnice na osmimilionové město.

Ve výše uvedených příkladech amerických proprietárních komunit se nám zjevují dva důležité poznatky: rozmanitost a flexibilita. Některé proprietární komunity stojí na pravidlu jednomyslného rozhodování všech rezidentů, jinde rozhoduje správce - majitel. V jedné komunitě developer či správa stanoví striktní pravidla stavěných budov a chování, v jiných nechá správce estetiku a zvyklosti daného místa organicky vyrůst. Navíc, jak ukazují výše uvedené příklady, vlastnické komunity se v případě neschopnosti či nemožnosti přizpůsobit se dynamickému prostředí rozpadají a tím

³¹ Viz <http://www.chartercities.org/>, přístup 8.5.2011.

uvolňují zdroje k hodnotnějšímu využití (neboli dochází ke kreativní destrukci). V případě takového rozpadu samozřejmě nedochází k občanským válkám, chaosu a plenění, jako tomu bývá v případě rozpadu „klasické“ vlády. Zákazníci v takovém případě jednoduše začnou čerpat chybějící služby od jiného poskytovatele. Zákaznickou výhodou vlastnických komunit oproti „klasické“ vládě tak je nutnost „vládců“, tedy developerů a správců, navrhnout takové uspořádání, které přiláká zákazníky a snažit se takové uspořádání udržet.

7. Reálné příklady – Česká republika

Proprietární komunity jsou v České republice velice mladým fenoménem, který se však dynamicky rozvíjí. Zejména na území Prahy lze poukázat na dva nepřehlédnutelné projekty, které níže analyzuji – BB Centrum a Central Park Praha. Projekt BB Centra přitom vznikl již v polovině devadesátých let a dodnes se rozrůstá – zřejmě se tedy jedná o úspěšný (mezi zákazníky poptávaný) model.

Kromě uvedených dvou projektů se v této kapitole budu stručně zabývat modelem tzv. gated communities, čistě rezidenčním typem vlastnických komunit, většinou tvořených blokem rodinných domů a soukromou ulicí. Podkladem pro analýzu BB Centra a Central Park Praha mi byly oficiální materiály daných projektů a osobní zkušenosti, zatímco v případě gated communities vycházím ze stávající české akademické literatury.

7.1 BB Centrum

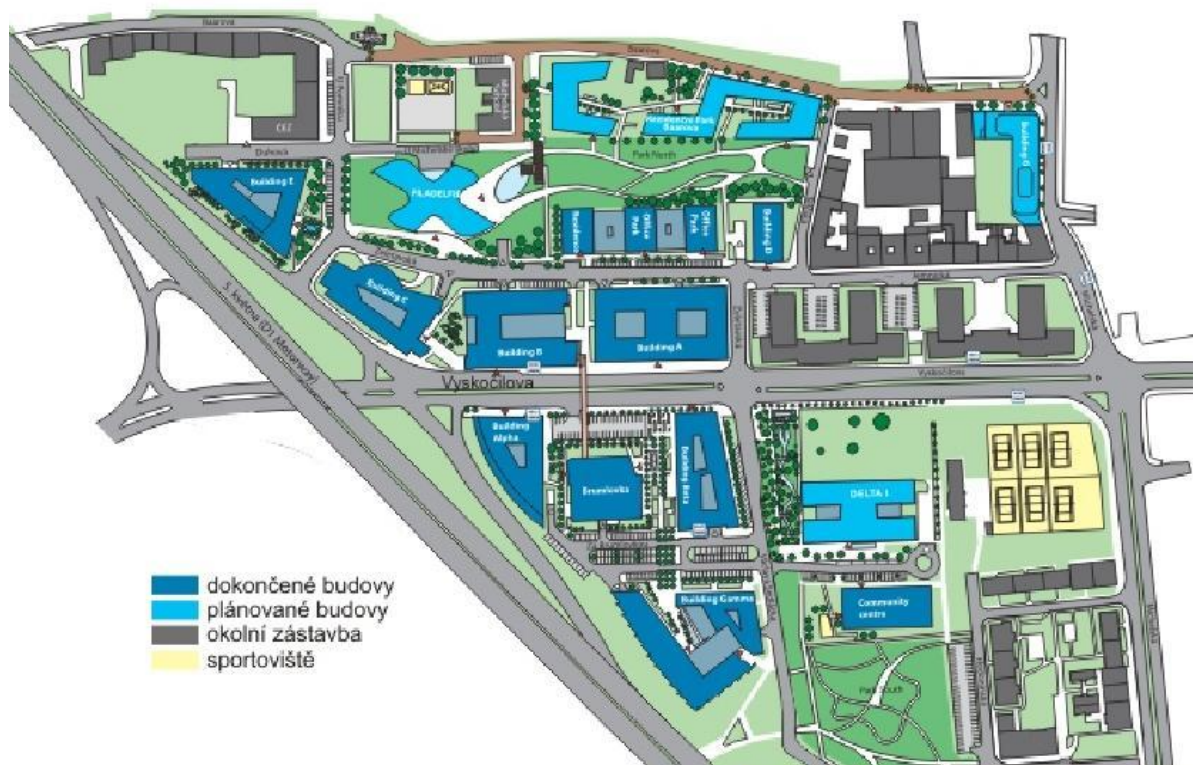
Mezi nejvýznamnější český příklad vlastnické komunity patří pražské BB Centrum, volně přístupný kancelářský a současně i rezidenční areál poblíž stanice metra Budějovická. Developer projektu, česká společnost Passerinvest Group, a.s. v čele s Radimem Passerem, začala s výstavbou prvních budov BB Centra roku 1996 a roku 2011 tvořilo BB Centrum celkem 11 budov s pronajímanou plochou o rozloze 150 000 m². „Po dokončení veškerých záměrů by měla lokalita nabídnout více než 300 000 m² užitných ploch v téměř dvaceti objektech. Celkové náklady na realizaci BB Centra překročí 17 miliard Kč.“³²

BB Centrum kromě pronájmu kancelářských prostor nadnárodním firmám jako jsou Hewlett-Packard, Microsoft či GE, nabízí i bydlení ve dvou rezidenčních komplexech, dále množství obchodů, služeb, fitness centrum, mateřskou a základní školu, veřejný park, kostel, vlastní bezplatnou kyvadlovou autobusovou dopravu a

³² *BB Centrum ve zkratce*, www.passerinvest.cz, online verze, přístup 3.4.2011.

společenské centrum. Lokalita tak byla předem plánována jako „město ve městě“, nikoli pouze další kancelářský komplex.³³

Obr. 1 - BB Centrum



(Zdroj: www.bbcentrum.cz)

Firma Passerinvest má snahu s nájemci aktivně komunikovat a získávat zpětnou vazbu. V letech 2001, 2004 a 2008 tak firma provedla dotazníkový průzkum mezi všemi zaměstnanci BB centra. Dle těchto dotazníků developer určuje budoucí skladbu nabízených služeb a obchodů v areálu. „Tématem průzkumu [z roku 2008] bylo vnímání areálu zaměstnanci firem, které v něm sídlí, zmapování současného hodnocení BB Centra, míra využívání jeho služeb a spokojenost s nimi a získání informací a podnětů k dalšímu rozvoji areálu.“³⁴ Tyto průzkumy jsou pravidelné a developer s nimi počítá i do budoucna.

³³ Jakým je například The Park na Chodově, viz <http://www.thepark.cz>.

³⁴ Průzkum BB Centra 2008. Závěrečná zpráva a hlavní zjištění z výsledků průzkumu, www.passerinvest.cz, online verze, přístup 3.4.2011.

Podle nejvyšších priorit, zjištěných v průzkumu z roku 2004, začaly být v BB Centru poskytovány následující služby: lékárna, pošta, kavárny a restaurace, kyvadlová doprava, nová parkovací stání na přilehlých pozemcích, zlepšení areálové komunikace (prostřednictvím místních newsletterů), plánování 2 nových parků. (BB Centrum 2008)

Uprostřed severní části areálu se od léta 2010 nachází nově postavený park s umělým jezírkem – Baarův park (viz Obr. 2). Do parku je vstup umožněn všem, nejen místním rezidentům. Developer a vlastník parku, Passerinvest, zde využil možnosti stanovovat pravidla a zavedl pravidlo zákazu vstupu se psy. S mírnou nadsázkou by se dalo říci, že developer tímto způsobem potlačuje externalitu v podobě psího znečištění, tak dobře známého z veřejných pražských parků.

Park je umístěn mezi Rezidenčním parkem Baarova (na Obr. 2 ve fázi výstavby po levé straně) a kancelářskými budovami BB Centra, čímž slouží obyvatelům v Rezidenčním parku Baarova jako hlukový nárazník.

Obr. 2 – Baarův park



(Zdroj: foto autora)

Podobně jako v případě newyorského Bryant Parku (viz výše Kap. 6.1) lze argumentovat, že Baarův park slouží k zatraktivnění okolních pozemků pro nájemce z řad místních podnikatelů a obchodníků a tím i napomáhá zvýšení vybíraného nájmu. Pro více zeleně v BB Centru se ostatně nájemci sami vyslovili v anketách z let 2004 a 2008. V anketě z roku 2004 navrhlo jako oblast zlepšení možnost „zelené plochy, park“ 34% respondentů³⁵, v roce 2008 to pak bylo 38% respondentů.³⁶

Do Baarova parku je stejně jako v případě Bryant parku volný a bezplatný vstup, nehledě na to, zda je návštěvník z řad rezidentů, zaměstnanců BB Centra či prostým „outsiderem“. Vlastník parku, společnost Passerinvest, z výstavby a správy parku tedy žádný přímý zisk nemá. Obdobně jako u amerických soukromých mýtných cest z 19. století je však třeba hledět na širší kontext této investice – soukromá infrastruktura napomáhá ziskovosti podniků, které tato infrastruktura spojuje.

Kromě zákazu vstupu se psy do parku stanovila správa areálu pravidlo zákazu kouření kolem kancelářských a rezidenčních budov, s výjimkou vyhrazených prostorů s popelníky. Chodníky spojující budovy v BB Centru jsou lemovány lampami sloužícími k nočnímu osvětlení. Firma Passerinvest tak v areálu BB Centra poskytuje kromě volně přístupného parku další dva typy veřejných statků – tvorbu pravidel a veřejné osvětlení. Důvodem je, stejně jako v případě parku, zatraktivnění lokality pro nájemce a rezidenty.

³⁵ *Výsledky průzkumu lokality 2004*, www.passerinvest.cz, online verze, přístup 3.4.2011.

³⁶ *Průzkum BB Centra 2008. Závěrečná zpráva a hlavní zjištění z výsledků průzkumu*, www.passerinvest.cz, online verze, přístup 3.4.2011.

7.2 Central Park Praha

V Praze 3, poblíž městského parku Parukářka, se nachází rezidenční projekt Central Park Praha, dokončený v roce 2009. Projekt je specifický zejména tím, že uvnitř uzavřeného areálu je situován soukromý park s dětskými hřišti, vodními prvky a pěšinami.

Obr. 3 - Plán Central Park Praha

Central Park je pojat jako uzavřený prostor, kam je povolen vstup pouze rezidentům. Všechny deset věžových domů je propojeno přízemními chodbami a vnitřním parkem, takže se po celém areálu dá pohybovat bez styku s vnějším prostorem. (viz Obr. 3).



(Zdroj: www.centralparkpraha.cz)

Tato rezidenční komunita se skládá z vlastníků jednotlivých bytů a terasových domů a správce areálu, vlastníci společné prostory. Koncepce Central Parku nápadně připomíná hotelové areály, které Spencer Heath MacCallum chápe jako uzavřená soukromá města:

„Hotel má své veřejné a soukromé prostory; chodby místo ulic, lobby místo náměstí. V lobby se nachází městský park se svými sochami, fontánami a květinami. (...) Jeho veřejný dopravní systém funguje vertikálně namísto horizontálně. K dispozici jsou služby včetně energií, rozvodu vody a kanalizace. Policejní a požární

ochrana spadají pod hotelového správce a ochranku.“ (viz Beito 2002, str. 57, kde Beito cituje MacCalluma). Lze jen dodat, že v projektu Central Park Praha se „městský park“ nenachází pouze v lobby, nýbrž je v podobě skutečného parku situován do centra celého areálu.

Obr. 4 – Uzavřený park



(Zdroj: foto autora)

Dominantou Central Parku je uzavřený soukromý park, kde mají povolený vstup pouze rezidenti (viz obr. 4 a obr. 5). Vstup je regulován pomocí elektronických čipů – do parku lze vejít pouze z některé z okolních budov, z ulice je park nepřístupný. Developer tak vsadil spíše na exkluzivitu a vnitřní soukromí na rozdíl od otevřenosti BB Centra. Tomuto záměru odpovídá rovněž nepřetržitě otevřená recepce a množství nabízených služeb, jako jsou přijímání a odesílání pošty, kontrola bytu v době nepřítomnosti, ostraha objektu, úklidové služby a čistírna.³⁷

³⁷ Pro plný seznam služeb nabízený v Central Park Praha viz <http://www.cpps.cz/>.

Obr. 5 – Vstup do parku je pouze pro rezidenty Central Parku Praha



(Zdroj: foto autora)

Chodníky a zeleň okolo projektu jsou rovněž ve vlastnictví Central Parku – soukromý pozemek je ohraničen silnicemi na ulicích Pitterova, Ke kapslovně a Malešická (viz Obr. 3). Na tyto soukromé chodníky je vstup volný – nelze tedy tvrdit, že by Central Park byl plně uzavřený a izolovaný od okolí. Chodníky a zeleň jsou navíc pravidelně udržovány, při napadaném sněhu v zimě i několikrát denně.

Stejně jako v případě BB Centra či amerického Bryant Parku můžeme pozorovat tendenci soukromého vlastníka zpřístupnit určité prostory i subjektům, které nemají s majitelem žádný zákaznický či smluvní vztah. Můžeme tak doložit platnost tvrzení alternativního pohledu na veřejné statky a černé pasažérství (viz kap. 3.2) – totiž že samotná existence těchto fenoménů nemusí znamenat nemožnost soukromého poskytování. Obdobně jako u Coasem popisovaných anglických majáků majitel postupuje cestou svazování plateb, přičemž černí pasažéři v podobě projíždějících lodí či procházejících jedinců nepředstavují v daných případech překážku v poskytování veřejného statku.

Central Park Praha čelí na rozdíl od BB Centra mnohým neúspěchům. Po dokončení výstavby na podzim roku 2009 bylo v projektu obsazeno pouze 2/3 bytů. „Přitom do července 2008 si byty v tomto projektu rezervovalo 340 lidí s tím, že do konce téhož roku budou bydlet. Dokončení projektu se ale o rok zpozdilo, termínované rezervační smlouvy klientů vypršely a 180 z nich se svého budoucího bytu zřeklo.“³⁸ Kromě zpoždění představovalo další problém zrušení plánované výstavby samostatného fitness centra a bazénu – ceny bytů však zůstaly na úrovni přes sto tisíc korun za metr čtvereční, což v Praze představuje vysoký nadprůměr.³⁹

Problémy s prodejem bytů v Central Parku lze dle mého názoru přičíst třem příčinám. První příčinou je načasování – projekt byl plánován a realizován v době realitního boomu (2003), zatímco byl dokončen v době útlumu a všeobecného pádu pražských cen nemovitostí (2009). Druhou pravděpodobnou příčinou je nucená změna původního plánu Central Parku vlivem zásahu Národního památkového ústavu. V původním plánu developer počítal se třemi věžemi o 23 patrech. Dle zaměstnanců Národního památkového ústavu se však jednalo o příliš vysoké stavby, plán byl tedy změněn na deset věží o 14 patrech. Mezi budovami je tak mnohem menší rozestup a dojem soukromí tak může být pro některé rezidenty menší než původně očekávaný.

Třetím neočekávaným zásahem do původních záměrů je fakt, že v blízkém sousedství Central parku zasáhlo v prosinci 2010 Ministerstvo kultury, když prohlásilo Nákladové nádraží Žižkov za kulturní památku.⁴⁰ Jak totiž uvedl developer Central parku Milan Ganík v rozhovoru s Hospodářskými novinami v roce 2007, jedním z jeho očekávání byla budoucí přestavba lokality Nákladového nádraží na rezidenční projekt, čímž by se lokalita stala atraktivnější.⁴¹ Pokud však bude sousední Nákladové nádraží zakonzervováno v současném stavu, patrně se to podepíše na nižší budoucí atraktivitě a tím i prodejnosti bytů v Central Parku (viz Obr.6).

³⁸ Bytový „projekt snů“ opustila polovina klientů, www.ihned.cz, online verze.

³⁹ Tamtéž.

⁴⁰ Viz Část Nákladového nádraží má být památkou, ČD jsou proti, 4.1.2011, www.aktualne.cz, , přístup 10.4.2011.

⁴¹ Magazine View 1, léto 2007, www.centralparkpraha.cz/, , přístup 10.4.2011.

Obr. 6 – výhled z Central parku na Nákladové nádraží Žižkov



(Zdroj: Foto autora)

7.3 Gated communities

Gated communities, neboli uzavřené rezidenční komunity, kam je vstup povolen pouze rezidentům či jejich hostům, jsou v českém prostředí na vzestupu.⁴² Detailně popsány je tento fenomén v pracích Brabce (2009) a Jindrové (2010). Vzhledem k tomu, že se jedná sociologické práce, se k nim tato práce může vyjádřit pouze omezeně.

Případ českých uzavřených komunit ukazuje na fakt, že toto bydlení již není pouze výsadou nejbohatší vrstvy společnosti, jako tomu bylo v dobách jejich vzniku (například v případě amerického Vandeventer Place). „Ceny bytových jednotek jsou sice v gated communities stále vyšší než ostatních (neuzavřených) rezidenčních komplexech, nejsou ovšem nijak závratně vysoké – gated communities, jež můžeme prohlásit za luxusní a nedostupné je pouze 15% ze všech objektů.“ (Brabec 2009, str. 69) Obdobně i Sýkora: „Segmentace obytného prostředí do uzavřených enkláv však není jen výsadou těch nejbohatších. Například v Brně-Ivanovicích a přilehlé obci Česká najdeme poměrně rozsáhlé množství soukromých ulic, kde cedule u vstupu do některých upozorňují, že vcházíte na soukromý pozemek, u jiných upozorňují na zákaz vstupu, a v řadě dalších případů ulici přehrazují závorou nebo přímo zahrazují pojízdnou branou.“ (Sýkora (Ed.), 2010, str. 82)

Brabec (2009, str. 29) na gated communities kritizuje především privatizaci veřejného prostoru, následkem které dochází k segregaci skupin obyvatelstva a narušení sociální koheze. To je autorem označováno za extrémní a pro celou společnost nebezpečné. Jak jsme však viděli výše v případě americké Arden Village či pražského BB Centra, vlastnická komunita může nabízet i veřejně přístupné prostory. V českém prostředí je fenomén vlastnických komunit zatím velice mladý a stávající komunity jsou prvními pokusy v procesu podnikatelského objevování. Na základě výše uvedených příkladů z amerického prostředí lze říci, že záleží jen na spotřebitelské poptávce, jaké komunity budou stavěny, protože developer se snaží maximalizovat zisk prostřednictvím uspokojení poptávky. Pokud tedy bude existovat dostatečný počet

⁴² Dle Brabce (2009) se v Praze nalézají 59 takových komunit, z nichž 16 bylo v roce 2009 ve fázi výstavby. Na zbylém území České republiky se pak nalézají dalších 16 komunit.

spotřebitelů s obavami, jaké projevuje Brabec (2009), pak budou komunity stavěny otevřené.

Developeři Rezidence Alfa na pražském Žižkově ostatně experimentují se snahou vybudovat mezi rezidenty silnější komunitu – což je podobný prvek, jako v případě amerických komunit. V Alfa Rezidenci developeři pracují s tzv. poloveřejnými zónami – prostory mezi domy, které jsou přístupné pouze rezidentům (či jejich hostům) a slouží k bližšímu poznávání sousedů.⁴³ Je klidně možné, že v dalších letech budou developeři experimentovat ještě s větší mírou otevřenosti, budou-li očekávat, že se takový experiment vyplatí. Například v případě otevřeného BB Centra je park veřejně přístupný a o projekt je ze strany zákazníků zájem (v dubnu 2011 bylo prodaných či rezervovaných 37 bytů ze 140, termín dokončení je v listopadu 2011).⁴⁴

⁴³ Viz <http://www.alfarezidence.cz/>.

⁴⁴ Viz <http://www.baarova.cz>.

7.4 Shrnutí

Vlastnické komunity začaly v České republice vznikat před pouhými pár lety, zejména srovnáme-li české prostředí s prostředím americkým. Na rozdíl od Spojených států zde v průběhu 20. století nepanovala taková institucionální jistota v podobě respektu k vlastnickým právům. Téměř okamžitý vznik modelu vlastnických komunit po posílení institucionálního prostředí však dává tušit, že zde tento model má své místo – jak ukazuje postupný růst BB Centra, existuje zde dostatečná poptávka ze strany firemní i rezidenční klientely.

Obdobně se v českém prostředí začínají objevovat hlasy kritizující veřejné vlastnictví silnic a s ním spojený problém nedostatku financí na silniční opravy. V článku *Lidé jsou z děravé silnice tak zoufalí, že si ji chtějí opravit sami* (iDnes, 20.4.2011) například starostka obce Lipová uvádí, že by občané dané obce rádi opravili na vlastní náklady jednu z hlavních místních silničních komunikací; nemohou tak však učinit, protože daní občané ani obec silnici nevlastní. Setkáváme se tak se stejným problémem, kterému čelili i občané města St.Louis koncem 19. století (viz kap.6.3).

Je samozřejmě nejisté, jaký bude vývoj vlastnických komunit do budoucna. Vzhledem k krátkému trvání novodobého liberálního uspořádání v České republice a častým změnám vlád v posledních dvaceti letech můžeme jen spekulovat, jaké bude institucionální prostředí příštích let. Je to totiž právě vhodné institucionální prostředí v podobě respektu k vlastnickým právům a smluvním vztahům, na kterém proprietární komunity stojí a padají. Prozatím ale můžeme sledovat viditelnou důvěru developerů v příznivý budoucí vývoj, projevující se investicemi do velkých projektů jako jsou BB Centrum či Central Park Praha.

8. Závěr

Jak lze od tržního uspořádání očekávat, vlastnické komunity se od sebe liší co do uspořádání, velikosti, skladby poskytovaných veřejných statků a úspěšnosti. Trh koneckonců není ničím jiným než nástrojem inovace, kde jsou odměňováni ti úspěšnější, tj. ti nejlépe uspokojující neustále se měnící spotřebitelské preference, a trestáni ti méně úspěšní, kteří v odhadu a uspokojení spotřebitelových přání neuspěli. Výhodou trhu, kromě umožnění vzniku a přežití úspěšných výrobních postupů, je rovněž fakt privátních zisků a ztrát. Neúspěšné projekty nepřežijí, protože podnikatel nemá na rozdíl od státu možnost financování z vynucených plateb; a úspěšné projekty budou naopak rozvíjeny, protože podnikatelé budou chtít dosáhnout vyšších zisků.

Jak praví v této práci často citovaný Beito, „Je fascinující spekulovat, jak by se vyvíjela městská infrastruktura v případě, že by neexistovala vládní alternativa.“ (Beito 2002, str. 57) Obdobně můžeme prohlásit, že fascinující činností je také spekulovat ohledně možné podoby soukromé regulace a pravidel ve větším měřítku, než je výše uváděný příklad čtvrti, vesnice či maloměsta. Faktem však zůstává, že trh má vždy čím překvapit i jedince s bujnou fantazií; trh jako institucionální nástroj umožňující podnikatelskou inovaci připravil ekonomům překvapení v případě soukromých majáků minulých staletí, stejně jako soukromých čtvrtí a měst dneška.

Tato práce si nečiní nárok na vyčerpávající analýzu českých proprietárních komunit; spíše se jedná o snahu propojit tři styčné body: teorii decentralizovaného plánování, zkušenost amerických proprietárních komunit a demonstraci funkčnosti daného modelu v České republice. Rozvedení tématu a prohloubení ekonomické analýzy s důrazem na rozdíly mezi jednotlivými typy proprietárních komunit (gated community, kondominium, společenství vlastníků apod.) je jen jedním z návrhů, jak tuto oblast zkoumání dále rozvíjet.

Zdroje

Publikace

- BEITO, GORDON, TABARROK (eds.) (2002). *The Voluntary City: Choice, Community, and Civil Society*. Independent Institute, The University of Michigan Press, Michigan. ISBN 0-472-08837-8.
- CROMPTON, John L. (2004). *The Proximate Principle: The Impact of Parks, Open Space and Water Features on Residential Property Values and the Property Tax Base*. 2nd Edition, National Recreation and Park Association, Ashburn, Virginia, ISBN N/A.
- FOLDVARY, Fred (1994). *Public Goods and Private Communities. The Market Provision of Social Services*. Edward Elgar Publishing Limited, Aldershot, UK, ISBN 1-85278-951-4.
- GLASZE, WEBSTER, FRANTZ (Eds.) (2006). *Private Cities: Global and Local Perspectives*. Routledge, London. ISBN 0-415-34170-1.
- HAYEK, F.A. (1994). *Právo, zákonodárství a svoboda: nový výklad liberálních principů spravedlnosti a politické ekonomie*. Academia, Praha 1994, ISBN 80-200-0241-3.
- HOLMAN, Robert (2001). *Ekonomie*. 2. vydání, C.H.Beck, Praha, ISBN 80-7179-387-6.
- LOCKE, John (1690). *Second Treatise on Government*. Dostupné na <http://libertyonline.hypermall.com/Locke/second/second-frame.html>.
- MANKIW, Gregory N. (1999). *Zásady ekonomie*. Grada publishing, Praha. ISBN 80-7169-891-1.
- MEINERS, Roger E., YANDLE, Bruce (2000). *Jak common law chrání životní prostředí*. Liberální institut, Praha, ISBN 80-86389-05-7.
- MISES, Ludwig von (2006). *Lidské jednání: pojednání o ekonomii*. Liberální institut, Praha, ISBN 80-86389-45-6.
- MOLINARI, Gustave de (2009 [1849]). *The Production of Security*. Ludwig von Mises Institute, Auburn, Alabama, ISBN: 978-1-933550-57-2.
- ROTHBARD, Murray Newton (2005 [1977]). *Ekonomie státních zásahů*. Liberální institut, Praha, ISBN 80-86389-10-3.
- SHAFFER, Butler (2009). *Boundaries of Order. Private Property as a Social System*. Ludwig von Mises Institute, Auburn, Alabama, ISBN 978-1-933550-16-9.
- STRINGHAM, Edward (Ed.). (2007). *Anarchy and the Law. The Political Economy of Choice*. The Independent Institute, Oakland, California. ISBN 978-0-7658-0330-6
- SIMON, Julian (1981). *The Ultimate Resource*. Princeton University Press, Princeton, New Jersey, ISBN 0-691-00381-5.
- ŠÍMA, Josef (Ed.). (1999). *Právo a obrana jako zboží na trhu*. Liberální institut, Praha, ISBN 80-902701-5-8.
- VARIAN, Hal (1992). *Microeconomic Analysis*. 3rd Edition, W.W.Norton & Company, Inc., New York, ISBN 0-7658-0330-5.

Články

- BEITO, David T. (1993). *From Privies to Boulevards: The Private Supply of Infrastructure in the United States during the Nineteenth Century*. In: SISK, JENKINS (eds.) (1993): *Development by Consent: The Voluntary Supply of Public Goods and Services*, pp 23-48. ICS Press, San Francisco, California.
- BEITO, David T. (2002). *The Private Places of St.Louis*. In: BEITO, GORDON, TABARROK (eds.) (2002). *The Voluntary City: Choice, Community, and Civil Society*, pp 47-75. Independent Institute, The University of Michigan Press, Michigan. ISBN 0-472-08837-8.
- BENSON, Bruce (1981). *Land Use Regulation: A Supply and Demand Analysis of Changing Property Rights*. In: *The Journal of Libertarian Studies Vol. V. No. 4 (Fall 1981)*. Ludwig von Mises Institute, Auburn, Alabama.
- BRABEC (2009). *Gated communities: residenční separace a privatizace veřejného prostoru v Česku*. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje. Vedoucí diplomové práce Doc. RNDr. Luděk Sýkora, PhD.
- CHALUPNÍČEK & DVOŘÁK (2009): *Health Insurance before the Welfare State. The Destruction of Self-Help by State Intervention*. In: *The Independent Review, Vol. 13, No. 3, Winter 2009, ISSN 1086-1653*, pp. 367-387. The Independent Institute, Oakland, California.
- COASE, Ronald H. (1974). *The Lighthouse in Economics*. In: *Journal of Law and Economics, Vol. 17, No. 2. (Oct., 1974)*, pp. 357-376. The University of Chicago Press, Chicago.
- DAVIES, Stephen (2002). *Laissez-Faire Urban Planning*. In: BEITO, GORDON, TABARROK (eds.) (2002). *The Voluntary City: Choice, Community, and Civil Society*, pp 18-46. Independent Institute, The University of Michigan Press, Michigan. ISBN 0-472-08837-8.
- DAVIES, Stephen (2004): *The Great Horse-Manure Crisis of 1894*, In: *The Freeman, September 2004, Vol. 54, Issue 7*. Foundation for Economic Education, New York, Online verze, dostupná na <http://www.thefreemanonline.org>, přístup 11.5.2011.
- FIELDING, Karl T. (1979). *Nonexcludability and Government Financing of Public Goods*. In: *Journal of Libertarian Studies, vol. 3., no3*, pp 293-298. Ludwig von Mises Institute, Auburn, Alabama.
- FOLDVARY, Fred (2009). *The Private Provision of Public Goods: The History and Future of Communal Liberalism*. Friedrich-Naumann-Stiftung für die Freiheit, Potsdam, Německo.
- HAYEK, F.A. (1945). *The Use of Knowledge in Society*. In: *American Economic Review. XXXV, No. 4. pp. 519-30*. American Economic Association. Online verze, dostupná na <http://www.econlib.org>, přístup 10.4.2011.
- HIDALGO & GRAFTIEAUX (2007): *Planning and Implementation Issues of a Large Scale Transit Modernization Plan: The Case of Transantiago, Chile*. The World Resources Institute Center for Sustainable Transportation & World Bank, Washington, DC.

- HOPPE, Hans-Hermann (1995). *The Political Economy of Monarchy and Democracy, and the Idea of a Natural Order*. In: *The Journal of Libertarian Studies Vol. XI. No. 2 (Summer 1995)*. Ludwig von Mises Institute, Auburn, Alabama.
- HOPPE, Hans Herman (2005). *The Rise and Fall of the City*. Mises Daily Article, November 23, 2005, Ludwig von Mises Institute, Auburn, Alabama. Dostupné na <http://mises.org/daily/1959>, přístup 1.5.2011.
- HOPPE, Hans Herman (2007). *Capitalist Production and the Problem of Public Goods (excerpt)*. In: STRINGHAM (ed.) (2007). *Anarchy and the Law*, pp 107-126. The Independent Institute, Oakland, California. ISBN 0-7658-0330-5.
- JINDROVÁ (2010). *Gated communities: případ Prahy*. Masarykova Univerzita, Fakulta sociálních studií, Katedra sociologie. Vedoucí bakalářské práce PhDr. Aleš Burjanek, Ph.D.
- KLEIN, Daniel (2002). *The Voluntary Provision of Public Goods? The Turnpike Companies of Early America*. In: BEITO, GORDON, TABARROK (eds.) (2002). *The Voluntary City: Choice, Community, and Civil Society*, pp 76-101. Independent Institute, The University of Michigan Press, Michigan. ISBN 0-472-08837-8.
- MACCALLUM, Spencer Heath (2003:1). *The Enterprise of Community: Market Competition, Land, and Environment*. In: *Journal of Libertarian Studies*, vol 17, no.4, pp 1-15. Ludwig von Mises Institute, Auburn, Alabama.
- MACCALLUM, Spencer Heath (2003:2). *Looking Back and Forward*. Online článek, dostupné na <http://www.lewrockwell.com/orig4/maccallum1.html>, přístup 27.4.2011.
- McKENZIE (2005). *Planning Through Residential Clubs: Homeowner's Associations*. In: *Economic Affairs*, Vol. 25, No. 4, pp. 28-31, December 2005. University of Illinois at Chicago, Illinois
- MUNGER, Mike (2008): *Planning Order, Causing Chaos: Transantiago*. Library of Economics and Liberty, dostupné na <http://www.econlib.org/>, přístup 27.2.2011.
- MUÑOZ, ORTUZAR, GSCHWENDER (2008): *Transantiago: The Fall and Rise of a Radical Public Transport Intervention*. Pontificia Universidad Católica de Chile & Universidad de Chile, Chile.
- MISES, Ludwig von (1990 [1920]). *Economic Calculation in the Socialist Commonwealth*. Ludwig von Mises Institute, Auburn, Alabama, dostupné na <http://mises.org/literature.aspx>, přístup 10.11.2010.
- NELSON, Robert H. (2004). *The Private Neighborhood*. In: *Regulation*, Vol. 27, No. 2, pp 40-46, Summer 2004. Cato Institute, Washington, DC.
- SPENCE, Thomas (1775). *The Rights of Man*. Dostupné na <http://www.ditext.com/spence/rights.html>, přístup 27.4.2011.
- WEBER, Bruce (1995). *Town Square of Midtown; Drug Dealer's Turf is now an Office Oasis*. The New York Times, 25.8.1995, online verze - <http://www.nytimes.com>, přístup 29.3.2011.

WWW stránky

- <http://www.alfarezidence.cz/>
- <http://www.baarova.cz/>
- <http://www.celebration.fl.us>
- <http://www.cpps.cz/>
- <http://www.econlib.org/>
- <http://www.passerinvest.cz/>
- <http://www.thefreemanonline.org>
- <http://www.thepark.cz/>

Ostatní

- BB Centrum (2008). *BB Centrum Review. Leden 2008.* www.passerinvest.cz, online verze, přístup 5.5.2011.
- *Bytový „projekt snů“ opustila polovina klientů,* www.ihned.cz, online verze, přístup 7.4.2011.
- Celebration (2011). *Celebration News. The Official Newsletter of Celebration.* April 2011, <http://www.celebration.fl.us>, online verze, přístup 5.5.2011.
- Ernst & Young (2002). *How Smart Parks Investments Pays Its Way. Executive Summary.* Dostupné na http://www.ny4p.org/index.php?option=com_content&task=view&id=54&Itemid=83, přístup 17.4.2011.
- *Lidé jsou z děravé silnice tak zoufalí, že si ji chtějí opravit sami,* www.idnes.cz, online verze, přístup 11.5.2011.
- *Magazine View 1, léto 2007,* www.centralparkpraha.cz/, přístup 5.4.2011.
- *Průzkum BB Centra 2008. Závěrečná zpráva a hlavní zjištění z výsledků průzkumu.* Dostupné na www.passerinvest.cz, přístup 22.4.2011.
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu