



PRAHA
město
pro život

Jak **developeři** umlčují veřejnost

**25 nekalých praktik developerů,
které potřebujete znát.**

Neetické

Pod tlakem developerů se veřejné projednávání často mění v nerovný boj.

Nezákonné

Zneužívání zákonných mezer, manipulace, falešná participace i zastrašování – to vše jsou způsoby, jak oslabit hlas veřejnosti.

Trestné

Tento leták nabízí přehled 25 nejčastějších praktik, které se opakují napříč kauzami. Poznejte je, pojmenujte je – a nenechte se zastrašit.

Neetické**Neetická praktika****%**respondentů*ek
se s praktikou
setkalo**Nezákonné****Nezákonná praktika****%**respondentů*ek
považuje praktiku
za častou**Trestné****Trestný čin**

Velmi časté praktiky

1. Klamavé vizualizace a manipulativní prezentace

93%
78%**Neetické**

Projekt je prezentován pouze pozitivně – líbivými obrázky plnými zeleně a života, které neodpovídají skutečné realizaci.

2. Obcházení pravidel a nezákonné schválení stavby

89%
75%**Neetické****Nezákonné**

Developer prosazuje projekt za každou cenu – navzdory regulacím, územnímu plánu i zákonům. Úřady vydávají rozhodnutí v rozporu s předpisy.

3. Diskreditace a očerňování odpůrců a odpůrkyň

91%
73%**Neetické****Výjimečně
Trestné**

Dehonestující nálepky, slovní útoky a zesměšňování v médiích či na veřejných projednáních mají znejistit občany a zpochybnit jejich legitimitu.

4. „Salámová metoda“

86%
72%**Neetické****Nezákonné**

Postupné prosazování projektu nebo jeho změn po menších částech, často proto, že by celý projekt najednou neprošel.

5. Manipulativní a formální participace / Konsenzuální past

88%
69%**Neetické**

Veřejné projednávání vytváří dojem otevřenosti nebo široké shody, ale nemá reálný vliv na rozhodování.

6. Záměrné chátrání

84%
71%**Neetické****Výjimečně
Trestné**

Úmyslné zanedbávání pozemku nebo budovy, aby nová výstavba působila jako jediné možné řešení.

7. Zneužití (zákonných) mezer k omezení účasti veřejnosti

Projekt se projednává za podmínek, které úmyslně ztěžují zapojení veřejnosti (během prázdnin,...). Projekt je stavebním úřadem utajován, jsou vylučováni účastníci řízení,...

91%
65%

Neetické

Nezáonné

Časté praktiky

8. Artwashing nebo zneužití architektonické soutěže nebo územní studie

Umělecké dílo, soutěž, studie či slavné jméno umělce slouží jako PR nástroj pro prosazení předimenzovaného projektu.

81%
59%

Neetické

9. Filantropie, sponzoring a ústupky jako nástroj tlaku

Developer pořádá nebo sponzoruje kulturní, sportovní či jiné akce nebo nabízí drobné ústupky, aby oslabil odpor.

81%
60%

Neetické

10. Nátlakové projednávání a kultura strachu

Developer prosazuje projekt agresivním vyjednáváním a hrozbami (například „ušlým ziskem“) a tlačí úředníky ke schválení i přes možné porušení pravidel.

79%
59%

Neetické

Nezáonné

11. Záměrné zahlcení informacemi

Posílání desítek či stovek stran smluv nebo dokumentace těsně před jednáním, změny termínů – cílem je omezit možnost reakce.

81%
51%

Neetické

12. Kupování vlivu: od klientelismu po korupci

Od drobných výhod, zákulisních dohod a sponzoringu, přes nabídky spolupráce a obsazování funkcí až po přímou korupci.

79%
49%

Neetické

Trestné

13. Ohýbání pravidel

Záměrné ohýbání pravidel a zákonů ve prospěch investorů, často s podporou nejen politiků, ale i úředníků.

83%
50%

Neetické

Výjimečně
Nezáonné

14. Ovlivňování médií

Projekt je podporován přes přímé vlastnictví médií, sponzoring médií nebo tlak na novináře, aby nepsali kriticky.

76%
42%

Neetické

15. Zneužití participace a odsunutí kritiky

Participace slouží jako PR projektu, často je placená investorem, chybí klíčové otázky a výsledek se prezentuje tak, že se všichni zapojili a nikdo nebyl proti.

73%
44%

Neetické

Běžné praktiky

16. Podkopávání důvěry uvnitř komunity

Developer nebo jeho spojenci šíří pomluvy, zpochybňují motivace aktivních lidí a rozdmýchávají spory mezi spolky či jednotlivci.

65%
41%

Neetické

17. Profesní nátlak a institucionální šikana

Developer nebo jeho spojenci vyvíjejí tlak přes zaměstnavatele, profesní komory či nadřazené – cílem je dostat kritické lidi do defenzivy. Uvnitř institucí se objevuje znevažování, obcházení při rozhodnutích a různé postihy (srážení mzdy,..), které mají zlomit odpor a udržet loajalitu strachem.

63%
42%

Neetické

Výjimečně
Trestné

18. Sexismus

Shazování aktivních (mladých) žen prostřednictvím poznámek k jejich vzhledu či chování s cílem zpochybnit jejich názor nebo odbornost a tím umlčet kritiku.

64%
38%

Neetické

Méně běžné praktiky

19. Využití lobbistů, PR agentur a trollích kampaní

Lobbisté, najmuté PR agentury nebo anonymní účty na sociálních sítích šíří dehonestující nálepky, lži, polopravdy či osobní informace s cílem diskreditovat kritiky a poškodit jejich pověst.

57%
34%

Neetické

Výjimečně
Trestné

20. Umělý občanský hlas / Falešný spolek

Založení nebo podpora zdánlivě nezávislého spolku či jednotlivců, kteří vystupují na podporu projektu. Cílem je vytvořit iluzi podpory, oslabit skutečný odpor obyvatel a zmást veřejnost, média i politiky.

56%
24%

Neetické

21. Zastrahování právní cestou

Developeři používají výhrůžky žalobami, dopisy od právníků, předžalobní výzvy či šikanózní žaloby (SLAPP) k psychickému nátlaku a vyčerpání aktivistů, aniž by – v naprosté většině případů – šlo o porušení zákona ze strany aktivistů.

Výhrůžky žalobami

53%
26%

Žaloby

23%
12%

Neetické

22. Umlčování smlouvou či podmínkami podpory

Developeři využívají plánovací i kupní smlouvy, instituce pak podmínky či selektivní přidělování grantů k umlčení oponentů – například zákazem odvolání, kritiky či vedení soudního sporu.

Smlouvy

45%

26%

Granty

72%
21%

Neetické

Výjimečně
Nezákonné

Extrémní praktiky

23. Sledování a sběr informací

Monitoring kritických občanů, focení na akcích, mapování vazeb a sledování příspěvků na sítích či veřejných vystoupení s cílem poškodit pověst nebo „jen“ vyvolat tlak a pocit kontroly.

41%
20%

Neetické

Výjimečně
Trestné

24. Trójský kůň / Účelové nasazení loajální osoby

Developer nasadí do odporu člověka, který podá odvolání či žalobu a v rozhodující chvíli ji stáhne, čímž propadne lhůta. Podobně se využívá „bílý kůň“ jako vlastník klíčového pozemku pro výstavbu.

33%
12%

Neetické

Výjimečně
Trestné

25. Výhrůžky a násilí

Developeři či jejich spojenci se uchylují k otevřeným i skrytým formám fyzického a psychického nátlaku – od anonymních či osobních výhrůžek aktivistům a jejich rodinám až po přímé fyzické útoky nebo poškozování majetku.

Výhrůžky

28%

7%

Násilí

11%
3%

Neetické

Trestné



PRAHA
město
pro život

Kategorizace

Neetické

Nezákonné

Trestné

Kategorizace slouží jako orientační pomůcka. Jednotlivé praktiky se mohou pohybovat na hranici více úrovní podle konkrétních okolností.

Pokud máte pochybnosti, zda určité jednání překračuje hranici zákona, důsledně si schovávejte všechny důkazy a věc konzultujte s právníčkou, právníkem či nevládní organizací.

Jak vznikl tento seznam?

Seznam 25 praktik vychází z průzkumu mezi stovkou aktivních občanů, spolků, úředníků i architektů v Praze v roce 2025. Cílem bylo pojmenovat opakující se „triky“ developerů a zjistit, jak často se objevují.

Ukazuje se, že nejde o výjimky, ale o systémové vzorce chování. Když je znáte, hůř vás nachytají.

Tipy na závěr

- ▶ Váš názor je legitimní. Nemusíte být odborníci na urbanismus ani právníci. Jako obyvatelé města máte právo mluvit do jeho podoby – i když se třeba někdy spletete.
- ▶ Nebuďte na to sami. Spojte se se sousedy, nebo se zapojte do místního spolku. Společně jste silnější.
- ▶ Řekněte si o psychickou podporu – rodině, přátelům nebo odborníkům. Odkazy na krizovou pomoc najdete na opatruj.se/prvni-pomoc.

Další informace



Leták vznikl s podporou



Ministerstvo spravedlnosti
České republiky

arnika.org/praha

IG @prahamestoprozivot

