

Jak **developeři** umlčují veřejnost

Neetické

Nezákonné

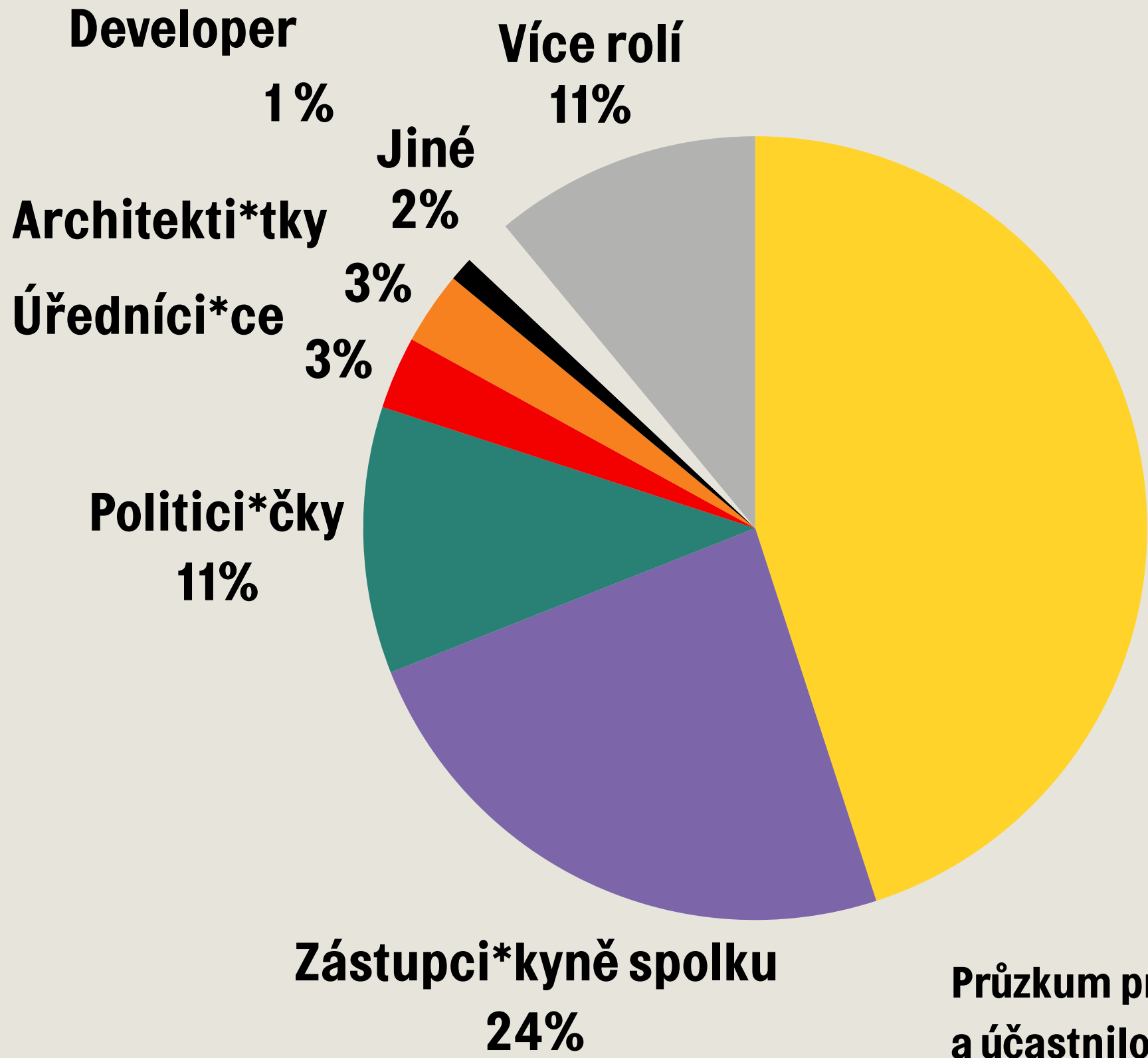
Trestné

25 nekalých praktik developerů,
které potřebujete znát.

Sběr podnětů: 2024–25

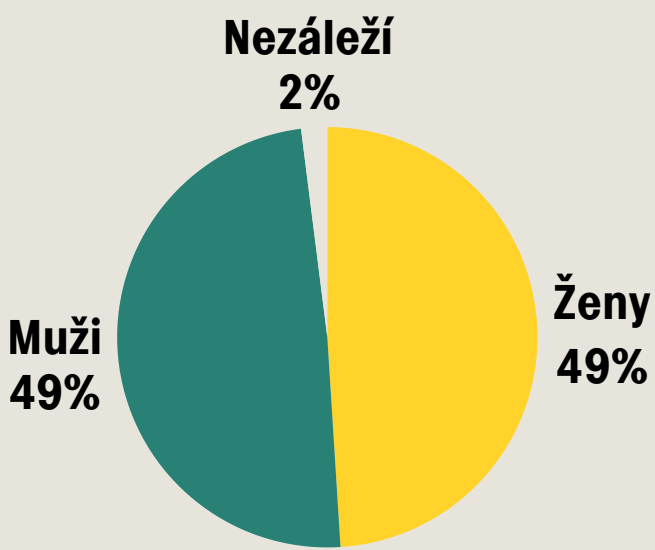
„Na základě zkušeností z naší poradny jsme chtěli zmapovat, co všechno musí lidé obhajující veřejný zájem při střetu s developery snášet. Ukázalo se, že nejde o jednotlivé excesy, ale o systematické vzorce chování, které se opakují napříč kauzami. Popsáním těchto praktik dáváme občanům, politikům i úředníkům do ruky nástroj, jak je včas rozpoznat a účinněji se jim bránit,“

Účastnictvo průzkumu

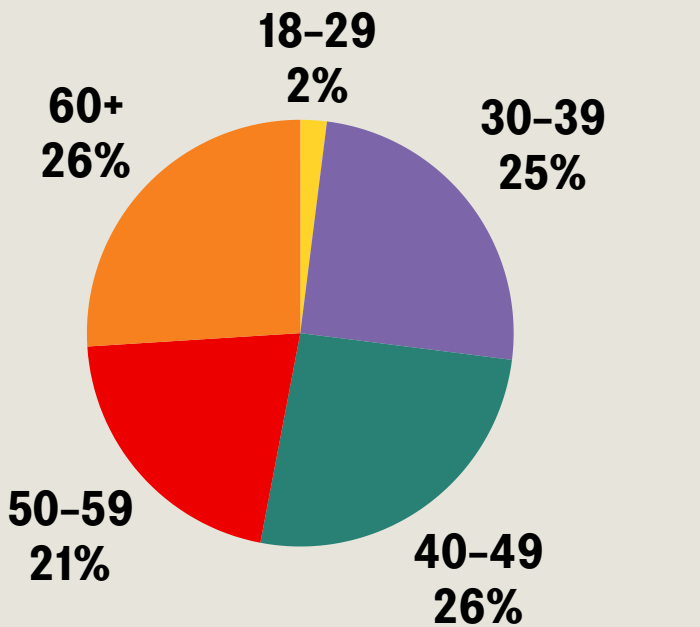


Průzkum probíhal od srpna do října 2025
a účastnilo se ho 100 respondentů*ek z Prahy.

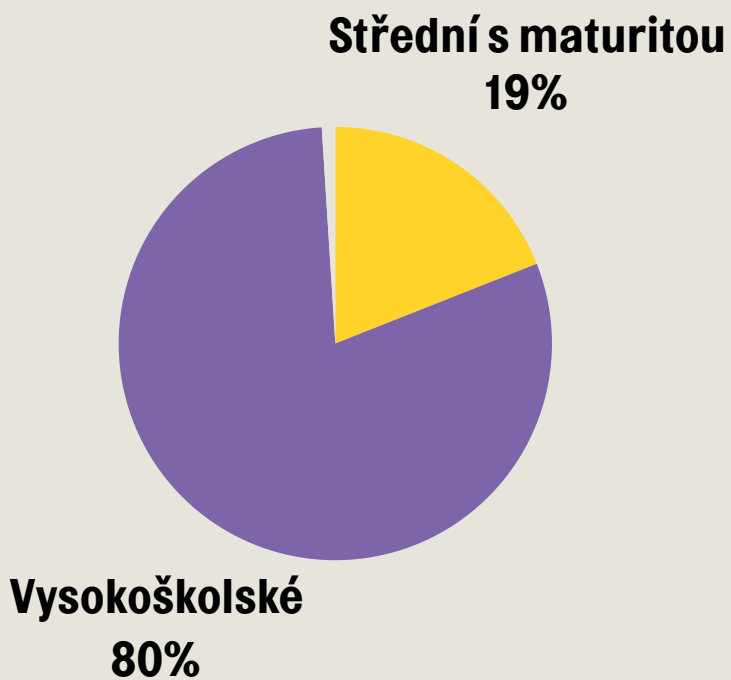
Gender



Věk



Vzdělání



Četnost praktik

Velmi časté praktiky

1–7

Časté praktiky

8–15

Běžné praktiky

16–18

Méně běžné praktiky

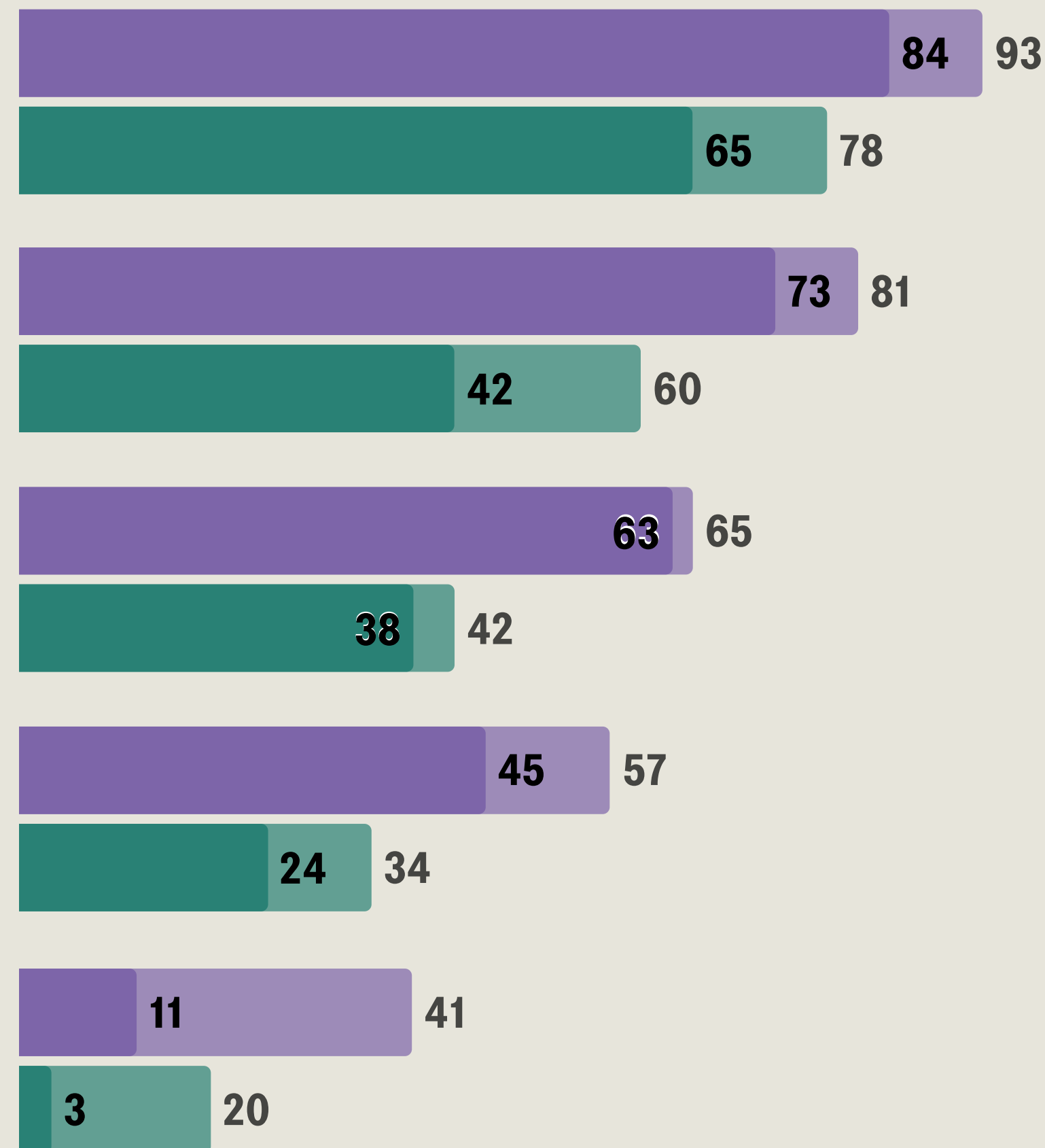
19–22

Extrémní praktiky

23–25

● % respondentů*ek se s praktikou setkalo

● % respondentů*ek považuje praktiku za častou



Kategorizace praktik

Neetické

Neetické praktiky

– Postupy, které jsou sice formálně legální, ale slouží k manipulaci a klamání.

Nezákonné

Nezákonné praktiky

– Do této kategorie spadá jednání, které již přímo porušuje platnou legislativu, nejčastěji stavební zákon nebo správní řád.

Trestné

Trestné činy

– Nejzávažnější praktiky, které naplňují skutkovou podstatu konkrétního trestného činu definovaného v trestním zákoníku.

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.

Velmi časté praktiky

1. Klamavé vizualizace a manipulativní prezentace

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

93%
78%
Neetické

3. Diskreditace a očerňování odpůrců a odpůrkyň

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

91%
73%
Neetické
Výjimečně
Trestné

5. Manipulativní a formální participace / Konsenzuální past

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

88%
69%
Neetické

6. Záměrné chátrání

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

84%
71%
Neetické
Výjimečně
Trestné

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

14. Ovlivňování médií

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

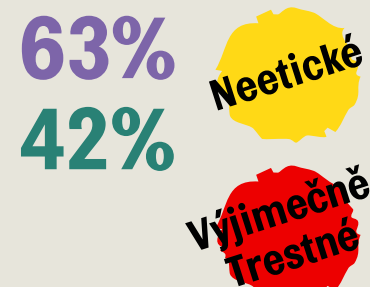
76%
42%
Neetické

Neetické

Běžné praktiky

17. Profesní nátlak a institucionální šikana

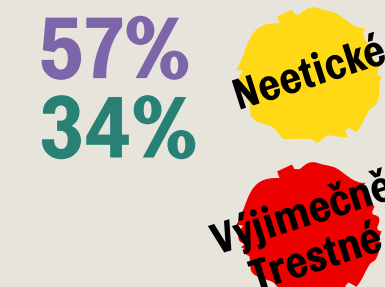
Developer nebo jeho spojenci vyvíjejí tlak přes zaměstnavatele, profesní komory či nadřízené – cílem je dostat kritické lidi do defenzivy. Uvnitř institucí se objevuje znevažování, obcházení při rozhodnutích a různé postihy (srážení mzdy,..), které mají zlomit odpor a udržet loajalitu strachem.



Méně běžné praktiky

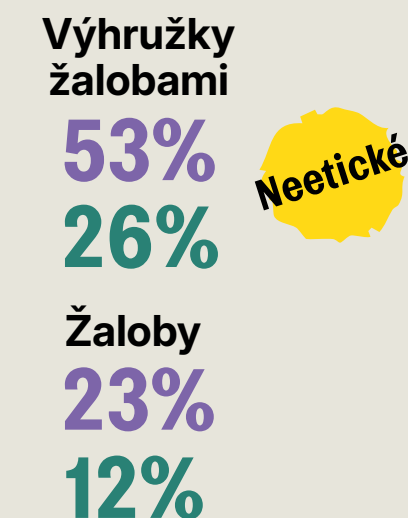
19. Využití lobbistů, PR agentur a trollích kampaní

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.



21. Zastrahování právní cestou

Developeři používají výhružky 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.



Velmi časté praktiky

2. Obcházení pravidel a nezákonné schválení stavby

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

89%
75%

Neetické
Nezákonné

4. „Salámová metoda“

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

86%
72%

Neetické
Nezákonné

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
Nezákonné

Nezákonné

Časté praktiky

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
Nezákonné

13. Ohýbání pravidel

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

83%
50%

Neetické
Výjimečně
Nezákonné

Méně běžné praktiky

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%

Neetické
Výjimečně
Nezákonné

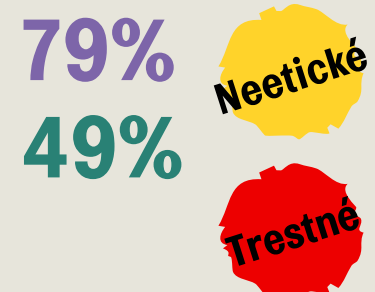
Granty

72%
21%

Časté praktiky

12. Kupování vlivu: od klientelismu po korupci

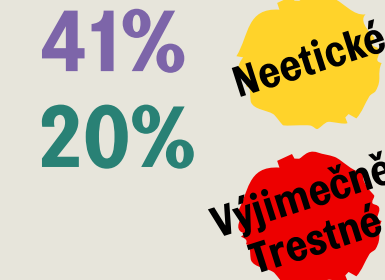
Od drobných výhod, zákulisních dohod a sponzoringu, přes nabídky spolupráce a obsazování funkcí až po přímou korupci.



Extrémní praktiky

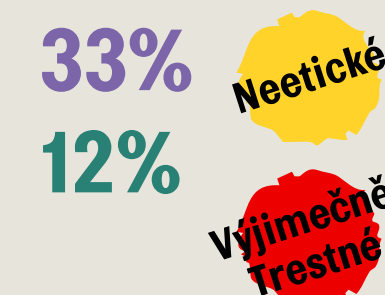
23. Sledování a sběr informací

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.



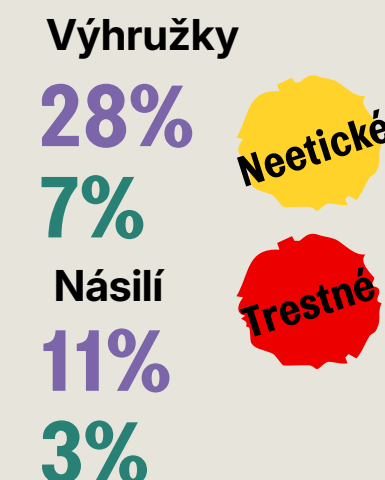
24. Trójský kůň / Účelové nasazení loajální osoby

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.



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.



Dokázali byste practice čeli? Jak?

Máme průzkum. Co dál?

