

Průzkum Arniky: Jak developeři umlčují veřejnost

11.11.2025 - Luboš Pavlovič | Arnika

Unikátní průzkum mezi zástupci a zástupkyněmi aktivních občanů, politiků, úředníků a architektů odhalil systematické strategie, kterými developeři obcházejí veřejný zájem - tedy prospěch celé společnosti, jako je ochrana životního prostředí či udržitelný rozvoj. Zjištění ukazují, že pro prosazení svých projektů se běžně uchylují k neetickým, ale i nezákonným praktikám. Cílem zmapování těchto taktik je posílit schopnost veřejnosti i odpovědných institucí se jim účinně bránit.

Naprostá většina dotázaných (více než 90 %) uvádí opakované zkušenosti s manipulativními vizualizacemi a prezentacemi a s dehonestací těch, kdo nesouhlasí. Přes 80 % respondentů a respondentek se také setkala se situací, kdy veřejné projednávání mělo pouze formální charakter a veřejnost neměla realistickou šanci výsledek ovlivnit, s nezákonným povolováním staveb, postupným obcházením pravidel (tzv. salámovou metodou) nebo se záměrným ponecháváním budov v chátrajícím stavu. Poměrně běžné je také nátlakové jednání při projednávání (79 %), ovlivňování médií či profesní nátlak. Více než polovina dotázaných dokonce zažila i právní zastrašování.

„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,“ říká Anna Vinklárková z organizace Arnika.

Dotazníkový průzkum „Nekalé praktiky developerů“ probíhal od srpna do října 2025 a zmapoval zkušenosti celkem 100 respondentů a respondentek z Prahy. Respondenty a respondentky tvořili aktivní občané, lidé ze spolků, politici, architekti i úředníci, tedy lidé, kteří mají přímou zkušenost s developerskými projekty. Cílem bylo identifikovat opakující se způsoby nátlaku a manipulace a zjistit, jak často se s těmito konkrétními praktikami lidé ve své praxi setkávají. Výsledkem je **přehled 25 praktik**, které se objevují napříč kauzami a oslabují možnost veřejnosti účinně hájit veřejný zájem. Za pomoci advokátky rozdělila Arnika tyto praktiky do tří kategorií: **neetické, nezákonné a trestné**.

“Závěry průzkumu odpovídají i mé zkušenosti z právní praxe, zejména v kauzách, kde dochází ke střetu veřejného zájmu s developerskými projekty. Opakovaně se setkávám s vizualizacemi záměrně zkreslujícími skutečný rozsah zástavby a s projektovou dokumentací, která vědomě postrádá zákonem vyžadované údaje. Takové postupy vyvolávají mylný dojem zákonnosti a zásadně narušují transparentnost správních procesů,“ upozorňuje advokátka Petra Humlíčková.

Spektrum problematických praktik

Neetické praktiky

Jako neetické praktiky označujeme jednání, které je sice formálně legální, avšak eticky hluboce problematické. Cílem těchto postupů je cílená manipulace, klamání veřejnosti či politiků a záměrné zamlčování podstatných informací, aniž by přitom nutně došlo k přímému porušení zákona. Mezi nejčastější neetické praktiky patří:

Nezákonné praktiky

Do této kategorie spadá jednání, které již přímo porušuje platnou legislativu, nejčastěji stavební zákon nebo správní řád. Ačkoliv tyto postupy nemusí nutně naplňovat skutkovou podstatu trestného činu, typicky zahrnují zneužívání úředních procesů nebo záměrné obcházení stanovených pravidel. Mezi nejčastější patří:

Trestné činy

Do této kategorie spadají nejzávažnější praktiky, které svým charakterem explicitně naplňují skutkovou podstatu konkrétního trestného činu definovaného v trestním zákoníku. Na rozdíl od předchozích kategorií se zde již nejedná "pouze" o etické selhání nebo správní delikt, ale o společensky vysoce nebezpečné jednání, které podléhá trestněprávní odpovědnosti a nejtvrdějším postihům. Patří sem zejména:

Seznam 25 praktik vychází z průzkumu mezi stovkou zástupců a zástupkyň 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**. Jejich znalost může aktivním občanům a dalším aktérům pomoci lépe takovým praktikám čelit. Kategorizace je orientační – jednotlivé praktiky se mohou pohybovat na hranici více úrovní podle konkrétních okolností.

Zkušenosti účastníků a účastnic výzkumu

„Jako příklad nátlakového jednání mohu uvést svou zkušenost z Městské části Praha 12, kde jsem působila jako místostarostka. Developerská společnost Trigema Marcela Sourala (respektive její dceřiná společnost Projekt Omega) zbourala na Praze 12 funkční obchodní centrum, na jehož místě chce postavit megalomanskou stavbu tzv. Dvě věže na Kamýku. Developer navíc podal žalobu na Radu MČ Praha 12 za to, že se v usnesení k tomuto záměru vyjádřila negativně, a požadoval po městské části 160 mil. Kč za údajně způsobenou újmu. Nové vedení radnice pak pod tlakem uzavřelo s firmou podle mého názoru nevýhodnou smlouvu výměnou za stažení žaloby,“ vysvětluje Eva Tylová, zastupitelka hl. m. Prahy a MČ Praha 12.

„V pražských Holešovičkách se rozmáhá nová forma nátlaku developerů. Založí účelovou firmu, koupí prvorepublikovou vilu, nasadí do ní problémové obyvatele jako „správce“ a nechají ji zchátrat či shořet, aby zastrašili sousedy. To vše dělají proto, aby mohli namísto vily postavit nový bytový dům. Vše probíhá za tichého přihlížení úřadů,“ upozorňuje Michal Trník ze spolku Holešovičky pro lidi.

Dalším příkladem hned několika nekalých developerských praktik je kauza obchodních center Včel na sídlišti Dáblice. *„Po jejich nepřátelském převzetí společností CPI miliardáře Radovana Vítka začalo postupné chátrání, které skvěle slouží jako argument pro demolici. Na jejich místě se mají postavit věžáky s téměř maximální možnou vytěžitelností pozemků, navíc zcela nerespektující urbanistickou koncepci sídliště. Proti tomuto představenému záměru se jeho obyvatelé v roce 2017 vzbouřili. Společnost CPI od té doby postupuje netransparentně – bez pravidelného informování veřejnosti a vlastníků sousedních bytových domů. Odmítá také respektovat negativní stanoviska k projektům na úrovni Městské části Praha 8 i Zastupitelstva hlavního města Prahy,“* říká Jan Vocol ze spolku Krásné Kobylisy.

„V případě kauzy plánované stavby hotelu pod Vyšehradem čelili úředníci i sousedé zastrašování a výhružkám žalobami. Přitom se snažili bránit kulturní a přírodní dědictví před necitlivou stavbou. Vzhledem k povaze problému zde vidím prostor pro silnější roli České komory architektů. V jejich

etickém kodexu je jasně řečeno, že by architekt neměl přijmout zakázku, jejíž povaha je ve zjevném rozporu s veřejným zájmem nebo která významně ohrožuje kulturní nebo přírodní hodnoty," shrnuje své zkušenosti obyvatelka Prahy 2.

„Na Praze 11 jsme zažili nekalé praktiky developerů snad všechny. Vizualizace často klamaly – výškové stavby vypadaly jako parky s malými domky. Investor například vydával projekt komerčních bytů za ubytovnu pro zdravotní sestry a bratry z IKEMu, o čemž samotný IKEM nic nevěděl. Opakovaně jsme se setkali s nezákonným povolováním staveb či jejich změn před dokončením. Developeri se naše zástupce snaží diskreditovat už přes 15 let – očerňování je běžné, objevují se předžalobní výzvy, výhružné dopisy občanům nebo pomlouvačné dopisy zaměstnavatelům zastupitelů. Došlo i k několika extrémním situacím: poškozenému autu v předvečer veřejného setkání, fyzickému napadení kolegy či sledování bezpečnostní agenturou,“ uzavírá Šárka Zdeňková, Hnutí pro Prahu 11.

Pro více informací můžete kontaktovat Luboše Pavloviče, tiskového mluvčího Arniky (Tato e-mailová adresa je chráněna před spamboty. Pro její zobrazení musíte mít povolen Javascript., +420 606 727 942)

<https://arnika.org/o-nas/tiskove-zpravy/pruzkum-arniky-jak-developeri-umlcuji-verejnost>