

Pětadvacet způsobů, jak umlčet sousedy: K výsledkům průzkumu škodlivých praktik developerů

Anna Vinklárková, Luboš Pavlovič
Arnika

Úvod

Klamavé vizualizace, žaloby na stamiliony, fyzické násilí. To je jen stručný výběr z reálných zkušeností lidí, kteří se v Praze pokoušejí mluvit do toho, jak vypadá jejich okolí. Sto z nich – aktivních občanek a občanů, členů spolků, samosprávných zastupitelů, úřednic a úředníků a architektů – odpovídalo loni v průzkumu nevládní organizace Arnika. Cílem bylo pojmenovat to, co lidé při střetu s developery dlouhodobě zažívají, ale o čem se mluví spíš neveřejně: kde končí běžné prosazování byznysového zájmu a začíná soustavný tlak na to, aby veřejnost mlčela.

Průzkumu předcházela sběr podnětů a zkušeností s developerskými praktikami, který Arnika realizovala v rámci své poradenské činnosti v druhé polovině roku 2024 a první polovině roku 2025. Hlavní fáze výzkumu probíhala formou online dotazníkového šetření od srpna do října 2025. Dotazník bylo možné vyplnit anonymně nebo s uvedením kontaktu; část respondentů a respondentek zvolila anonymní variantu, část uvedla své jméno či kontakt pro případné doplnění informací.

Průzkumu se zúčastnilo 100 lidí z Prahy, kteří se dlouhodobě věnují otázkám městského rozvoje a developmentu. Respondenti a respondentky pocházeli převážně z dlouhodobých kontaktů organizace Arnika, část z nich byla oslovena přímo a část se zapojila na základě veřejné výzvy zveřejněné na webu, sociálních sítích a v mailingu. Ve vzorku je zastoupeno zejména aktivní občanstvo (45 %), členstvo občanských spolků (24 %), političky a politici (11 %), úřednictvo (3 %) či architekti a architektky (3 %); část respondentů uvedla více rolí současně (11 %). Genderové

zastoupení bylo přibližně vyrovnané, 80 % dotázaných mělo vysokoškolské vzdělání a věkové složení zahrnovalo všechny generace od lidí ve věku 18–29 let až po respondenty starší 60 let.

Výsledkem průzkumu je seznam 25 opakujících se praktik (Arnika, 2025). Některé jsou pouze neetické – formálně nikdo nic neporušil, jen si pravidla vyložil po svém. Jiné už narážejí na hranice zákona či předpisů: územního plánu, stavebního zákona, správního řádu. A několik z nich přesahuje až do oblasti trestního práva, od korupce přes výhrůžky až k přímému fyzickému násilí.

Tématu škodlivých praktik developerů se Arnika věnuje dlouhodobě. Už v minulosti vydala publikaci *Mafiánské způsoby developerů v Česku*, ve které právnička Vendula Zahumenská (2019) na pěti případech – pražských Roztylech, Květinovém domě na Václavském náměstí, ostravské Porubě a Pustkovci, komořanském supermarketu a pražské Farkáni – zdokumentovala konkrétní podoby developerského nátlaku: výhrůžné předžalobní výzvy, osmimilionovou žalobu proti invalidnímu důchodci za pouhé podání odvolání, oslovování zaměstnavatelů občanských aktivistů, trestní oznámení na spolky usilující o smírné jednání, převody projektových práv na offshorové schránky i veřejné dehonestace odpůrců ze strany komunálních politiků. Aktuální katalog 25 praktik na tuto analýzu navazuje a převádí ji do systematické typologie.

V tomto článku si klademe za cíl tuto typologii škodlivých praktik developerů nastínit a určit jejich prevalenci na základě provedeného průzkumu. Tato zjištění dále ilustrují názory účastníků a účastnic průzkumu, které jsme získali specificky za účelem jejich mediální prezentace. Nejprve popisujeme nejrozšířenější praktiku klamavé vizualizace, poté se zaměřujeme na ohýbání či porušování územních a stavebních pravidel a reflexi končíme praktikami namířenými přímo na osoby kritiků. V závěru se zabýváme trojím přínosem našeho průzkumu a vyzýváme k přijetí odpovídající regulace.

Když realita nevypadá jako vizualizace

První věc, kterou občané ve styku s developery obvykle vidí, je hezký obrázek. Animace, na níž se zelená plocha s pár dřevěnými domky skoro vznáší v lehkém slunečním oparu. Až se začne stavět, ukáže se, že park je ve skutečnosti betonová deska a domky devítipodlažní bloky. 93 % respondentů průzkumu uvedlo, že s klamavými vizualizacemi se setkává běžně – je to vůbec nejčastější praktika ze všech. Ilustrovat ji lze na zkušenosti Šárky Zdeňkové z Hnutí pro Prahu 11:

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.

K vizualizacím se přidává to, čemu studie říká „salámová metoda“ – projekt, který by jako celek územní plán neumožnil, se rozkrojí na menší etapy. Nejprve projde malý pilotní objekt; o dva roky později se přihlásí druhá fáze; a další rok třetí. Když se podaří proklouznout třemi řízeními postupně, výsledek je tentýž, jako kdyby investor postavil obří komplex najednou. Jen už si nikdo nepamatuje, jak to bylo původně zamýšlené. S touto taktikou se setkala 86 % dotázaných.

K manipulaci s podobou projektu se přidává obcházení zákonů či předpisů. Podle pražské advokátky Petry Humlíčkové se v Praze jedná o častou praxi:

Opakovaně se setkávám s vizualizacemi záměrně zkreslujícími skutečný rozsah zástavby a s projektovou dokumentací, která vědomě postrádá zákonem vyžadované údaje (např. nepřiložení povinné studie denního osvětlení a oslunění dle vyhlášky č. 146/2024 Sb., vynechání výpočtu zastavěné plochy a koeficientu zástavby či situační výkresy zobrazující pouze samotný pozemek bez kontextu okolní zástavby). Takové postupy vyvolávají mylný dojem zákonnosti a zásadně narušují transparentnost správních procesů.

Když pravidla překáží, ohnou se

Druhá skupina praktik začíná tam, kde už vizualizace a marketingové triky nestačí. 98 % respondentů zažilo, že byl projekt schválen v rozporu s územním plánem nebo stavebním zákonem. Dalších 83 % zažilo, že se pravidla a normy ohýbají ve prospěch investorů, a to s tichým souhlasem nejen zastupitelů, ale i úředníků na stavebních úřadech.

Další z forem tlaku, kterou průzkum zaznamenal, je žaloba spojená s požadavkem astronomické částky. Zastupitelka Eva Tylová svou zkušenost s nátlakovými žalobami popsala takto:

Developerská společnost Trigema podala žalobu na Radu městské části Praha 12 za to, že se k záměru vyjádřila negativně, a požadovala 160 milionů korun za údajně způsobenou újmu. Nové vedení radnice pak pod tlakem uzavřelo s firmou podle mého názoru nevýhodnou smlouvu výměnou za stažení žaloby.

Podání žaloby na samosprávu pro její kritické názory není primárně nástrojem vymožení peněz. Je to nástroj k vyčerpání oponenta. K tomu, aby si zastupitelé příště dvakrát rozmysleli, než něco řeknou. Mezinárodně se tomuto postupu říká Strategic Lawsuit Against Public Participation (SLAPP) – česky šikanózní nebo náhubková žaloba. V evropské diskusi je už několik let zřejmé, že jde o systémový problém vyžadující regulaci. V Česku ochrana zatím chybí, a tak žaloby fungují přesně tak, jak mají: terorizují cíl a odrazují ostatní (viz Odbor lidských práv a ochrany menšin Úřadu vlády ČR, 2025).

K žalobám se přidává ještě jedna podoba ohýbání pravidel – nechat objekt schválně zchátrat tak, aby se demolice nakonec jevila jako jediné rozumné řešení. Patří mezi překvapivě časté praktiky; setkalo se s ním 84 % respondentů. Popisuje to např. Michal Trník ze spolku Holešovičky pro lidi:

V pražských Holešovičkách se rozmáhá nová forma nátlaku. Developer založí účelovou firmu, koupí prvorepublikovou vilu, nasadí do ní problémové obyvatele

jako ‚správce‘ a nechá ji zchátrat či shořet, aby zastrašil sousedy. To vše dělá proto, aby mohl namísto vily postavit nový bytový dům.

Stejný princip popisuje Jan Vocel ze spolku Krásné Kobylisy v případě obchodních center Včela na sídlišti Ďáblice.

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 výtěžitelností pozemků. Společnost CPI od té doby postupuje netransparentně, bez pravidelného informování veřejnosti a vlastníků sousedních bytových domů.

Když ani to nestačí, jde se po lidech

Další skupina zaznamenaných praktik už nemíří na samotný projekt, ale na lidi, kteří proti němu vystupují. Jakmile se zvedne občanský odpor, terčem se stávají sami kritici.

První je diskreditace. 91 % respondentů potvrdilo, že se setkali s nálepkováním a očerňováním lidí, kteří se proti projektům staví – od označení „NIMBYisté“¹ po „ekoteroristé“. V médiích kolují dehonestující portréty, na sociálních sítích se objevují anonymní účty, jež cíleně útočí na věrohodnost konkrétních osob. PR agentury, které tyto kampaně koordinují, na to mají rozpočty, jež jednotlivé občanky a občané nikdy nemohou vyrovnat.

Vedle toho průzkum zaznamenal cílený sexismus – místo věcné debaty jsou zejména mladé ženy shazovány prostřednictvím poznámek o jejich vzhledu, věku či údajné emocionalitě. S touto formou tlaku se setkalo 64 % dotázaných.

Méně zjevnou, ale neméně účinnou strategií je profesní šikana. 63 % respondentů zažilo, že developer nebo jeho spojenci tlačili na jejich

¹ Pozn. redakce: Anglický akronym „NIMBY“ (Not in My Background) je používán developery a jejich spojenci k delegitimizování kritiků s tím, že oponují jakékoli výstavbě z egoistických pohnutek, a tím přispívají k růstu cen bydlení a jiných nemovitostí (ke kritice této teze viz např. Seitz, 2026; Tretter & Heyman, 2022).

zaměstnavatele, profesní komory či nadřízené. Cílem není vyhrát argument, ale způsobit, aby se kritik buď zalekl, nebo aby na obranu projektu už neměl čas a klid.

A pak jsou tu praktiky, které kriminalisté i kriminologové znají z jiných oblastí: sledování, mapování vazeb, monitoring sociálních sítí, anonymní výhrůžky a v 7 % zaznamenaných případů dokonce přímé fyzické útoky nebo poškozování majetku. Bývalá starostka Prahy 11 Šárka Zdeňková v tomto ohledu vypočítává:

Opakovaně jsme se setkali s očeřňováním, objevují se předžalobní výzvy, výhrůžné 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.

Závěrem: proč o těchto škodlivých praktikách mluvit

Hodnota průzkumu není v tom, že by odhalil něco, co se nevědělo. Lidé z Prahy 11, Holešoviček, Ďáblic, Prahy 12 i jinde to popisují roky. Přínos má trojí. Zaprvé tyto zkušenosti pojmenovává společně. Ukazuje, že nejde o ojedinělé excesy ani o paranoiu několika přecitlivělých aktivistů, ale o opakující se a předvídatelné vzorce chování, jež jsou součástí standardní výbavy části developerského byznysu.

Druhý přínos se týká zmapování rozsahu a dopadů zaznamenaných praktik. Většina z nich je formálně legální nebo se v šedé zóně pohybuje natolik, že se obtížně postihuje. Jejich kumulativní efekt na rozhodování o podobě města v Česku je však zničující. Demokratická účast, kterou stavební a územní procedury formálně nabízejí, se v praxi mění v nerovnou hru, kde je na jedné straně investor profesionál s celým aparátem právníků, PR týmu, lobbistů a peněz a na druhé občan, který má čas někdy odpoledne po práci.

Třetí závěr směřuje k prevenci škodlivých praktik developerů a jejich aparátů: jakmile je problém pojmenován, hůř se vytratí z debaty. To, co bývalo jen anekdotickou stížností jednotlivých spolků, je dnes popsán a doložený jev. Bez toho by se s ním politika, legislativa ani právo neměly jak začít vypořádat.

Rozhodování o tom, jak budou vypadat naše ulice, parky a sídliště, se nemá odehrávat metodami, jež jsou někde mezi marketingovou manipulací a trestnou činností. Pokud se má v Česku udržet alespoň minimální představa o demokratické městské politice, je nezbytné tento posun pojmenovat – a začít ho adekvátně regulovat.

ANNA VINKLÁRKOVÁ působí v organizaci Arnika jako odbornice kampaně Praha – město pro život. Soustředí se na klíčové otázky rozvoje Prahy, účast veřejnosti v rozhodovacích procesech a jejich transparentnost, problematiku stavebního zákona, dostupné bydlení a adaptaci města na klimatickou změnu. Podílela se rovněž na aplikovaném výzkumu participativního bydlení v ČR. Je spoluautorkou několika publikací, mimo jiné Pražská bytová krize: perspektivy a souvislosti, Metodická příručka participativního bydlení a Manuál participativního bydlení.

LUBOŠ PAVLOVIČ je tiskový mluvčí environmentální organizace Arnika a mediální koordinátor asociace Zelený kruh. Kromě toho pracoval jako copywriter a videomaker pro Nadační fond proti korupci a jako mediální koordinátor uhelné kampaně Greenpeace ČR. Dříve působil v soukromých i veřejnoprávních médiích.

Literatura

- Arnika. (2025). Průzkum Arniky: Jak developéři umlčují veřejnost. *Arnika.org*, dostupné na: <https://arnika.org/o-nas/tiskove-zpravy/pruzkum-arniky-jak-developeri-umlcuji-verejnost>.
- Odbor lidských práv a ochrany menšin Úřadu vlády ČR. (2025). Dotazníkové šetření o šikanózních žalobách (SLAPP). *Vláda České republiky*. Dostupné na: https://vlada.gov.cz/cz/ppov/rlp/dokumenty/jine_dokumenty/dotaznikov-e-setreni-o-sikanoznich-zalobach-slapp-221165/.
- Seitz, D. K. (2026). YIMBYism and the economies of fantasy: Afect, psychoanalysis, and the critique of US 'pro-housing' discourse. *Cultural geographies*, 33(2), 233–249.

Tretter, E., & Heyman, R. (2022). YIMBYISM and the housing crisis in Canada and the United States: A critical reflection. *International Journal of Urban and Regional Research*, 46(2), 287–295.

Zahumenská, V. (2019). *Mafiánské způsoby developerů v Česku. Zkušenosti občanů a obcí*. Praha: Arnika. Dostupné na: <https://arnika.org/mafianske-zpusoby-developeru-v-cesku>.