

Miliardová Sandra

28.9.2026 - Martin Reinisch | Strana svobodných občanů

Věž u stanice metra Opatov na Jižním Městě měla dlouho pověst problémové ubytovny. [1, 2] Radnice slibovala, že z ní udělá bydlení pro učitele, zdravotníky a mladé rodiny. [8] Nové bydlení nakonec vzniklo, ale za cenu, kterou by měl znát každý volič dřív, než půjde znovu k urnám. Zveřejněná kupní cena 336 milionů korun a náklady na rekonstrukci 752 milionů včetně DPH dávají dohromady 1,088 miliardy korun. [4, 7] Nejde jen o peníze z vlastní pokladny Prahy 11: podstatnou část rekonstrukce financovalo hlavní město. [24] Na tom, že jde o veřejné peníze, to nic nemění. A ještě v dubnu 2025 magistrátní výbor řešil, že jednotky nejsou kolaudované jako byty. [18] Podle mě je Sandra varováním, jak draze může dopadnout projekt, u kterého se sliby o ceně a termínech rozcházejí s výsledkem.

Levně do soukromých rukou, draze zpátky

Sandra patřila hlavnímu městu a byla svěřena Praze 11. Její osud se zkomplikoval konkurzem Místního bytového podniku Praha 4 – Jižní Město, vyhlášeným v roce 2000, a následnými spory o vlastnictví. [3] Podle archivní důvodové zprávy byla budova vydražena 30. dubna 2008 za 151,2 milionu korun společností TTP Invest. [3] Na přelomu let 2013 a 2014 ji Praha 11 za vedení starosty Dalibora Mlejnského pořídila zpět za 336 milionů korun. [1, 2, 4] To je více než dvojnásobek dřívější dražební ceny. Samotný rozdíl ale ještě není vyčíslením škody: radnice měla pro nákup vlastní znalecký posudek právě na 336 milionů. [3] Politická otázka tím nezmizela. Proč městská část zvolila tak drahý nákup a jak přesvědčivě měla předem spočítané další investice, které si budova vyžádá? Posudek na kupní cenu přece není zárukou, že celý projekt bude dobrým obchodem pro veřejnost.

Už na jaře 2015 nové vedení radnice zveřejnilo záměr Sandru prodat. Podle tehdejší reportáže Eura však zájemci frontu nestáli a radnice řekla, z čeho případnou přestavbu zaplatí. [1] K prodeji nakonec nedošlo a v létě 2019 začala rekonstrukce. [7] Zpětný nákup tak nebyl koncem drahého příběhu, ale jeho další kapitolou.

Rekonstrukce, která se prodražila o stovky milionů

Dobový text z roku 2018 uváděl původní odhad stavebních úprav 164 milionů korun a jeho zvýšení na 220 milionů. [2] V dubnu 2019 následovala smlouva s Hochtiefem na vnitřní práce za 247 milionů korun bez DPH; už v prosinci 2021 se uváděla cena 323,5 milionu bez DPH. [5] To je u této etapy nárůst přibližně o 31 procent. Pro opravu fasády, oken a střechy se v roce 2022 připravovala další zakázka s předpokládanou hodnotou 188 milionů bez DPH. [6] Nešlo tedy o jedinou zakázku, jejíž rozsah by po celou dobu zůstával stejný. Politici ale veřejnosti nabízeli i celkový cenový příslib: v prosinci 2020 média uváděla 500 milionů korun jako částku, kterou tehdejší starosta Jiří Dohnal (Piráti) označil za maximální. [15] Při dokončení v roce 2024 se oznámilo 752 milionů korun včetně DPH. [7] Od starosty proto chci vysvětlení, co všechno jeho tehdejší maximum zahrnovalo a proč konečný účet vypadal jinak.

Důvodem růstu nákladů nebylo jen zdražování materiálů. Zástupce Hochtiefu Michal Talián už během rekonstrukce popsal výrazně horší technický stav, než se předpokládalo, a čtyřicet probíhajících či dokončených změnových řízení. [9] Do objektu s převážně opravenými interiéry zatékalo a bez opravy pláště a střechy nebylo možné vnitřní práce dokončit. [5, 6] Interiér a exteriér se řešily odděleně; v roce 2022 radnice schvalovala i další platby za přerušení prací a konzervaci

stavby. [6] Na financování si Praha 11 musela půjčit 200 milionů korun od hlavního města. Rozpočtový přehled pro rok 2026 uvádí konec splácení v roce 2037 a letošní splátku 13,4 milionu korun. [23] Při dokončení v srpnu 2024 se vedle půjčky uvádělo 373 milionů korun magistrátních dotací a očekávaná další dotace 19 milionů. [24] Kritika proto nestojí jen na tom, že stavba zdražila. Stojí také na pořadí prací, kvalitě přípravy a financování, které se muselo řešit za pochodu.

Proč má Sandra méně jednotek než sousední věž

Dvě sousední výškové budovy mají velmi odlišnou skladbu bydlení. Sandra nabídla 174 jednotek, zatímco u bývalého Hotelu Opatov se podle informací z února 2026 počítalo s 272. [7, 20] V Opatově mělo vzniknout 68 jednotek 1+kk, 152 jednotek 2+kk, 35 třípokojových a 17 čtyřpokojových: přibližně 81 procent tedy připadalo na malé dispozice. [20] V Sandře bylo oznámeno 72 jednotek 2+kk, 83 jednotek 3+kk, 17 jednotek 4+kk a dva apartmány. [24] Samotné počty ještě nejsou důkazem plýtvání, protože záleží i na plochách a nebytovém využití. Ukazují ale odlišnou volbu radnice. A právě tu má radnice obhájit: proč zvolila tak vysoký podíl větších jednotek a jak předem ověřila, že na ně zamýšlení nájemníci dosáhnou?

Část Sandry navíc slouží úřadu. Po dokončení se do prvních dvou pater stěhovaly odbory sociálních věcí a zdravotnictví a dopravy. [17] Už popis projektu z roku 2018 uváděl zvýšení kancelářské plochy ze 765 na 1 033 metrů čtverečních. [2] Celých 752 milionů proto nelze vydávat za cenu samotných bytů. [7] Veřejnost má ale právo znát oddělený účet: kolik stálo bydlení, kolik kanceláře a další prostory a jaké úspory má přesun úřadu přinést.

Ani sousední Opatov se nevyhnul zdražení a odkladům

Problémy s cenou a termíny se netýkaly jen Sandry. Rekonstrukci sousedního bývalého Hotelu Opatov zajišťoval pro hlavní město rovněž Hochtief a smluvní cena uváděná v roce 2022 činila 688,88 milionu korun bez DPH. Tehdy se počítalo s dokončením v roce 2024. [13] Ještě v únoru 2026 však ČTK informovala o dalším navýšení nákladů přibližně o 66,3 milionu na 967,6 milionu korun a o novém plánovaném termínu dokončení v dubnu 2026. [20] Dva sousední veřejné projekty, dva různí zadavatelé a opakované problémy s cenou i harmonogramem. Vysvětlení, že rekonstrukce staré budovy bývá složitá, nemůže nahradit odpovědnost za její přípravu.

Havárie a vady: kdo zaplatil účet?

Záříjová zpráva z roku 2024 popsala prasknutí vodovodní přípojky hned po slavnostním otevření. Podle vyjádření zhotovitele souviselo s podmáčením terénu; sklep byl zatopený a dodávku vody se podařilo obnovit ještě téhož dne. [7] Samotná havárie nedokazuje vadné převzetí stavby ani odpovědnost konkrétní firmy. Je ale namístě chtít jasný účet: kdo opravu zaplatil, které vady byly reklamovány a jak byly vypořádány? Dřívější zatékání do rozestavěného objektu prokazatelně bránilo dokončení interiérů. [5] U tak drahé zakázky nestačí fotografie z přestřižení pásy. Chci přehled vad, reklamací, případných smluvních sankcí a jejich výsledků. Teprve z něj půjde poznat, zda radnice hájila veřejné peníze důsledně.

Ubytovna, ne byt

V propagaci projektu se mluví o bytech, oficiální popisy ale používají také označení ubytovací jednotky. [8, 17] Nejde jen o slovíčkaření. V dubnu 2025 Jiří Dohnal při jednání magistrátního výboru pro bydlení uváděl, že kvůli nevyřešenému parkování jednotky nejsou kolaudované jako byty. [18] Zápis zachycuje také problémy s nepřiznávanými příspěvky na bydlení a některé výpovědi nájemníků

smluv. [18] Přitom v červenci 2024 Dohnal na webu radnice odmítal pochybnosti o příspěvcích a uváděl, že nájemce o příspěvek může požádat. [25] Jenže možnost podat žádost není totéž jako získat pomoc s placením bydlení. Právě radnice měla zájemcům srozumitelně vysvětlit, co mohou čekat. Rozdíl mezi veřejným ujišťováním v roce 2024 a problémy popsány v roce 2025 si zaslouží vysvětlení. Proč se praktické důsledky právního režimu řešily ještě po dokončení stavby a jak byly odstraněny? Předat klíče nestačí. Dostupné bydlení musí fungovat i v každodenním životě.

Velké jednotky, slabší zájem

Už před kolaudací se ukázalo, že větší jednotky 3+kk a 4+kk se nedaří obsazovat podle původních podmínek. Podle zveřejněného popisu komise navrhla 30. července 2024 rozšířit veřejný zájem i mimo Prahu 11 a rada městské části změnu potvrdila 7. srpna 2024. [10] V dubnu 2025 se při jednání magistrátního výboru uváděla přibližně sedmdesátiprocentní obsazenost dostupných bytů a největší zájem o malé jednotky. [18] To je konkrétní důvod ptát se, zda navržené velikosti, nájemné a podmínky odpovídaly skutečné poptávce. Třípokoje byt není pro rodinu sám o sobě přepychem; problém nastává, když zamýšlení nájemníci neutáhnou jeho celkové měsíční náklady. Radnice přitom už během přípravy provozu slibovala odbornou studii cenové politiky a obsazenosti. [9] Chci vidět, s čím studie počítala a jak její předpoklady obstály v praxi.

Bylo by levnější postavit nový dům?

Za zveřejněný součet nákupu a rekonstrukce 1,088 miliardy korun vzniklo 174 ubytovacích jednotek spolu s kanceláři a dalšími prostory. [4, 7] Takový účet si zaslouží otázku, zda město zvolilo nejlepší variantu. Cenový přehled zveřejněný ČKAIT pro rok 2024 uváděl orientačně kolem 43 000 korun za metr čtvereční čisté užitné plochy bydlení, ale šlo o základní stavební náklady bez DPH, vedlejších nákladů a rezervy. [14] Samotná tato sazba tedy úplnou cenu alternativy nevyřeší. O to důležitější je otázka, jaké srovnání rekonstrukce, novostavby či pořízení jiného objektu měli zastupitelé při rozhodování k dispozici. Chci vidět porovnání celkových nákladů, termínů a rizik, ne dodatečné ujišťování, že zvolená cesta byla správná. Za miliardový účet nestačí nabídnout jen odpověď, že starý dům bylo složité opravit. Radnice má umět obhájit, proč za veřejné peníze vybrala právě tuto cestu.

Memento pro voliče

Vydané peníze už nevrátíme. Můžeme ale odmítnout, aby se podobný způsob rozhodování stal normou. Sandra má být mementem drahého zpětného nákupu, měnících se cenových předpokladů, odkladů a praktických problémů, které se řešily ještě po dokončení. [1, 4, 5, 7, 18] To, že dům nakonec slouží lidem, není omluvenkou pro každé rozhodnutí, které mu předcházelo. Od politiků, kteří za projekt nesli odpovědnost, chci konečné vyúčtování, výsledky provozu a vysvětlení rozdílů mezi sliby a skutečností. Jako kandidát budu prosazovat, aby velkým investicím předcházelo srovnání variant a aby veřejnost průběžně viděla jejich skutečnou cenu i rizika. U voleb nemáme odměňovat jen slavnostní otevření. Máme hodnotit i to, kolik nás stálo a jak se k němu dospělo.

Mgr. Martin Reinisch – Kandidát do zastupitelstva Prahy 11

Článek vyjadřuje názor autora nejedná se o oficiální stanovisko strany Svobodných

Zdroje a ověřovací podklady

[1] Euro, Zchudlé pražské Palermo, 4. 5. 2015 <https://www.euro.cz/clanky/zchudle-prazske-palermo-2-n-1185995/>

[2] Piráti Praha 11, Minulost a budoucnost polyfunkční budovy Sandra, 4. 6. 2018; politický text, nikoli nezávislý znalecký posudek <https://praha11.pirati.cz/aktuality/minulost-a-budoucnost-polyfunkcni-budovy-sandra/>

[3] Archivní přílohy diplomové práce UK: důvodová zpráva k nákupu, historie dražby a ocenění, zejména str. 7-9 <https://dspace.cuni.cz/bitstream/handle/20.500.11956/148228/130319189.pdf?sequence=2&isAllowed=y>

[4] Praha 11, zpravodaj Klíč 2/2014: oznámení nákupu Sandry za 336 milionů Kč <https://www.praha11.cz/filemanager/files/12488.pdf>

[5] ČTK / Seznam Zprávy, Revitalizace ubytovny Sandra v Praze 11 by měla být hotová do konce roku 2023, 9. 12. 2021 <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/regiony-zpravy-praha-revitalizace-ubytovny-sandra-v-praze-11-by-mela-byt-hotova-do-konce-roku-2023-183059>

[6] Týden / ČTK, Praha 11 ještě v červenci vypíše tendr na další úpravy bývalé ubytovny Sandra: stav v červenci 2022 https://www.tyden.cz/rubriky/domaci/praha-11-jeste-v-cervenci-vypise-tendr-na-dalsi-upravy-byvale-ubytovny-sandra_558039.html

[7] Pražský patriot, Rekonstrukce Sandry stála 752 milionů korun, 15. 9. 2024 <https://www.prazskypatriot.cz/rekonstrukce-sandry-stala-752-milionu-korun-do-byvale-ubytovny-se-stehuji-prvni-najemnici/>

[8] Praha 11, Místo ubytovny Sandra vznikne bydlení pro mladé, učitele, lékaře nebo seniory, 15. 6. 2018 <https://www.praha11.cz/cs/media/aktuality-z-prahy-11/misto-ubytovny-sandra-vznikne-bydleni-pro-mlade-ucitele-lekare-nebo-seniory.html>

[9] Pražský patriot, Sandra je v horším stavu, než se čekalo: změnová řízení a plánovaná studie <https://www.prazskypatriot.cz/sandra-je-v-horsim-stavu-nez-se-cekalo-projekt-rekonstrukce-byvale-ubytovny-si-vyzadal-raidu-zmen/?cmpscreen>

[10] Piráti Praha 11, Otevřeně o bydlení na Sandře: popis změny pravidel, komise 30. 7. 2024 a rada 7. 8. 2024 <https://praha11.pirati.cz/aktuality/otevrene-o-bydleni-na-sandre/>

[11] UK, Veřejně politický proces v kontextu rekonstrukce ubytovny Sandra: diplomová práce, původní podklad článku <https://dspace.cuni.cz/bitstream/handle/20.500.11956/148228/130317034.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

[12] PrahaIN.cz, Do Sandry se v srpnu nastěhují noví nájemci: vyjádření Martina Seděkeho o parkování <https://www.prahain.cz/zivot-ve-meste/do-sandry-se-v-srpnu-nastehuji-novi-najemci-19404.html>

[13] ČTK / Seznam Zprávy, Hotel Opatov v Praze 11 prochází rekonstrukcí, 3. 6. 2022 <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/regiony-zpravy-praha-hotel-opatov-v-praze-11-prochazi-rekonstrukci-vznikne-v-nem-275-bytu-204934>

[14] ČKAIT, Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2024, 20. 2. 2024: základní náklady bez DPH, bez VRN a rezervy <https://zpravy.ckait.cz/vydani/2024-01/cenove-ukazatele-ve-stavebnictvi-pro-rok-2024/>

[15] TV Barrandov / ČTK, V bývalé ubytovně Sandra by měly bydlet hlavně mladé rodiny, 12. 12. 2020: příslib maximálních nákladů http://www.barrandov.tv/rubriky/spolecnost/v-byvale-ubytovne-sandra-by-mely-bydlet-hlavne-mlade-rodiny_12826.html

[16] PrahaIN.cz, V Sandře mohou nově bydlet lidé z celé Prahy, 7. 2. 2025 <https://www.prahain.cz/zivot-ve-meste/v-sandre-mohou-nove-bydlet-lide-z-cele-prahy-20115.html>

[17] PRAHA TV, Ubytovna Sandra je zkolaudovaná a už se v ní bydlí, 2. 9. 2024 <https://archiv.prahatv.eu/zpravy/praha/praha-11/20372/ubytovna-sandra-je-zkolaudovana-a-uz-se-v-ni-bydli>

[18] Výbor pro bydlení ZHMP, zápis z 22. 4. 2025, str. 2-3: parkování, kolaudace, příspěvky, obsazenost https://praha.eu/documents/42409/13411409/Zapis_jednani_22-zapis_z_jednani_vyboru.pdf/92f882f7-7469-d3c7-a41a-a31308d2f5d5?version=1.0&t=1747133757860&download=true

[19] Poznej domy, Hotel Opatov a Sandra: doplňkový původní podklad článku <https://poznajdomy.cz/domy/detail/2153-hotel-opatov-a-sandra>

[20] ČTK / Archiweb, Rekonstrukce bývalého Hotelu Opatov v Praze se prodrazí a prodlouží, 9. 2. 2026; částky bez upřesnění DPH <https://www.archiweb.cz/n/domaci/rekonstrukce-byvaleho-hotelu-opatov-v-praze-se-prodrazi-a-prodlouzi>

[21] Občanský zákoník, § 2235 odst. 2 a § 2236: ochrana nájmu k bydlení; ověřovací podklad k právní výhradě <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

[22] MZV, přihlášení občana k trvalému pobytu: přípustné jsou i objekty určené k ubytování; ověřovací podklad https://mzv.gov.cz/consulate.newyork/cz/konzularni_a_vizove_informace/vizove_informace/dlouhodobá_viza/znovuprihlaseni_k_trvalemu_pobytu_v_cr.html

[23] HMP, Soubor schválených rozpočtů městských částí 2026, 18. 6. 2026: návratná finanční výpomoc na Sandru https://eud.praha.eu/pub/deska/6000004/4/6000003%23MHMPAW00A020%23MHMP100JLFEU%230/6000003%23MHMPAW00A020%23MHMP100JLFEU/Soubor%20rozpo%C4%8Dt%C5%AF%202026%2035_33_18.6.2026.pdf

[24] Pražský patriot, Praha 11 dokončila rekonstrukci domu Sandra, 24. 8. 2024: financování a skladba jednotek <https://www.prazskypatriot.cz/praha-11-dokoncila-rekonstrukci-domu-sandra-uz-se-mohou-stehovat-prvni-najemci/>

[25] Praha 11, Sandra finišuje: stěhování začne v druhé půlce srpna, 15. 7. 2024: vyjádření o přispěvcích <https://www.praha11.cz/cs/media/aktuality-z-prahy-11/sandra-finisuje-stehovani-zacne-v-druhe-pulce-srpna.html>

[26] ČKAIT, Dostupné bydlení v Česku není chiméra: širší kalkulace nákladů pro rok 2024; ověřovací podklad <https://www.ckait.cz/dostupne-bydleni-v-cesku-neni-chimera-za-60-tisic-kc-za-metr-ctverecny>

<https://svobodni.cz/nezarazene/miliardova-sandra>