

I.

Informace o nakládání s areálem zámku Štířín (stav k 29. 8. 2025)

Záměrem materiálu je informovat členy vlády o:

1. aktuálním stavu a zvažovaném záměru dalšího nakládání s areálem zámku Štířín jakožto majetkem státu se značnou hodnotou;
2. vyjmutí materiálu, který vláda projednala dne 27. 3. 2024 pod č.j. MF: V8-7/2024/MF, z režimu vyhrazené. Důvod: již proběhla výběrová řízení, u kterých byla v materiálu ze dne 27. 3. 2024 stanovena konkrétní minimální nabídková kupní cena. Tím pominuly důvody, aby materiál ze dne 27. 3. 2024 byl nadále veden v režimu vyhrazené.

S areálem zámku Štířín je od 1. 6. 2023 příslušný hospodařit Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (dále jen „ÚZSVM“), který jej převzal uzavřený od následně zrušené příspěvkové organizace Ministerstva zahraničních věcí (dále jen „MZV“) Zámek Štířín. Podle informací MZV byl provoz areálu ztrátový. V posledních 10 letech, kdy spadal areál pod MZV, v něm MZV zrealizovalo pouhých 7 akcí, přičemž příspěvek MZV činil 260 milionů korun. Částka, kterou ministerstvo přispívalo na provoz, navíc neustále narůstala až k více než 35 milionům korun za rok.

Areál v době převzetí tvořilo 10 staveb a 44 pozemků o celkové výměře více než 341 000 m². Jednalo se o hotel s wellness, restaurací, tenisovými kurty, golfovým hřištěm, anglickým parkem. Zámek Štířín je chráněn jako kulturní památka České republiky. V areálu je ubytování v 64 hotelových pokojích, rozdělených do pěti objektů. Dále zde jsou dvě restaurace, vinárna, jídelna, wellness, několik společenských sálů, prostory pro kulturní, kongresové, sportovní a relaxační využití. Součástí parku jsou terénní úpravy, kvůli kterým byl park v téměř celém rozsahu využíván jako golfové hřiště.

ÚZSVM areál nepotřeboval a ani nepotřebuje ke své činnosti. Proto jej v souladu se zákonnými povinnostmi nabídl ostatním státním institucím. ÚZSVM vyhověl usnesení Rozpočtového výboru Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky a stanovil lhůtu pro projevení zájmu státních institucí více než 3 měsíce (od 15. 6. do 2. 10. 2023). Nad rámec zákonných povinností ÚZSVM oslovil celou řadu státních subjektů, například členy Vládní dislokační komise (kde jsou zastoupeny všechny resorty), členy Regionální dislokační komise Střední Čechy a rovněž i adresně všechny státní instituce uvedené v usneseních Kontrolního a Rozpočtového výboru Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky. Jednalo se o Ministerstvo kultury, Národní památkový ústav, Kancelář Poslanecké sněmovny a Úřad vlády. Žádná státní instituce o nemovitosti v rámci vnitrostátní nabídky ani dosud zájem neprojevila. Pouze Národní památkový ústav projevil zájem o 1665 položek movitého majetku, které mu byly převedeny. Areál zámku Štířín je tak pro stát nepotřebný.

Při nakládání s nepotřebným majetkem musí organizační složky státu a státní organizace postupovat především podle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění (dále jen „ZMS“). Zákonem preferovaný způsob nakládání s nepotřebným státním majetkem je prodej prostřednictvím výběrového řízení (dále jen „VR“) nebo veřejné dražby. V případě veřejné dražby by nebylo možné v dostatečném předstihu ověřit totožnost účastníka veřejné dražby za účelem ověření, zda

není uveden na některém ze sankčních seznamů závazných v České republice. I proto byla zvolena forma VŘ. Za účelem maximální transparentnosti a veřejné kontroly ÚZSVM provádí VŘ s elektronickou aukcí, kterou má možnost on-line sledovat veřejnost (www.nabidkamajetku.gov.cz). V rámci VŘ nedochází k uzavření smlouvy, ale k vybrání vhodného zájemce o koupi. Snížení minimální kupní ceny v případě opakování VŘ pro nezáměr je jediný zákonem přípustný a předvídatelný postup, který reflektuje nejaktuálnější tržní situaci. ÚZSVM v případě zámku Štířín dosud neshledal důvod pro odchýlení se od zákonem preferovaného postupu.

ÚZSVM do současnosti realizoval 8 kol VŘ. ÚZSVM ve všech kolech VŘ postupoval v souladu s informací, kterou vláda projednala dne 27. 3. 2024, a to včetně minimální ceny:

- 1. kolo VŘ minimální podání 3,3 mld. Kč:
Poznámka: minimální cena pro první kolo vycházela především z nejvyšších částek ze všech dostupných podkladů, které ÚZSVM obdržel z resortu MZV. Klíčový byl jednostránkový dokument opatřený razítkem Zámku Štířín, příspěvkové organizace, s hodnotou přes 3 miliardy korun, který tehdejší příspěvková organizace údajně měla k dispozici v roce 2013. ÚZSVM standardně a v souladu s metodikou Ministerstva financí zadává znalecké posudky na ocenění majetku. Vzhledem k tomu, že znalecké posudky na ocenění předmětného majetku z roku 2024 obsahují částku zhruba 1,5 miliardy korun, tedy extrémně nižší, ÚZSVM proaktivně postoupil veškeré dokumenty k prověření policii. Existuje důvodná pochybnost, zda tehdejší příspěvkovou organizací byl areál Štířín spravován s péčí řádného hospodáře.
- 2. kolo VŘ minimální podání 2,5 mld. Kč:
- 3. kolo VŘ minimální podání 1,7 mld. Kč:

Mezi 3. a 4. kolem byl předmět prodeje zúžen o 10 lesních pozemků, u kterých bylo Krajským úřadem Středočeského kraje dne 7. 11. 2024 pravomocně rozhodnuto, že se jedná o pozemky určené k plnění funkce lesa. Tyto pozemky se staly tzv. neodloučenými lesními pozemky, které navazují na státní komplex lesa. Tudiž jsou podle § 4 odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, nezczizitelné (neprodejné). Z těchto důvodů byly pozemky bezúplatně převedeny smlouvou na státní podnik Lesy České republiky. Smlouva o převodu byla uzavřena dne 19. 12. 2024. Cena pozemků podle znaleckého posudku činí cca 200 mil. Kč. Zúžení předmětu prodeje bylo tedy vyvoláno objektivními okolnostmi (Rozhodnutí Krajského úřadu Středočeského kraje) a platnou legislativou (§ 4 odst. 2 zákona o lesích). Důvodem podnětu ÚZSVM k rozhodnutí v pochybnostech o charakteru pozemků bylo, že pozemky reálně neplnily funkci lesa, ale nacházelo se na nich golfové hřiště, hráz rybníka a anglický park.

- 4. kolo VŘ minimální podání 1,445 mld. Kč:
- 5. kolo VŘ minimální podání 1,156 mld. Kč:

Mezi 5. a 6. kolem byl předmět prodeje zúžen o pozemek parc. č. 52/2, o výměře 115 m², o který dne 25. 2. 2025 požádal státní podnik Lesy ČR. Žádost Lesů ČR navazovala na převod 10 pozemků v prosinci 2024. Tento pozemek je vklíněn mezi již převedené lesní pozemky a jeho převodem došlo ke sjednocení majetkové struktury pozemků pro Lesy ČR a tím usnadnění výkonu správy lesa i na dříve převedených (neodloučených) lesních pozemcích. Smlouva o převodu byla uzavřena dne 4. 3. 2025.

- 6. kolo VŘ minimální podání 982,6 mil. Kč;
- 7. kolo VŘ minimální podání 884,3 mil. Kč;
- 8. kolo VŘ minimální podání 795,9 mil. Kč.

V žádném kole nebyl učiněn příhoz.

Rekapitulace rozsahu příslušnosti hospodařit ÚZSVM.

ÚZSVM:

- ke dni 1. 6. 2023 převzal do své příslušnosti 10 staveb a 44 pozemků o celkové výměře 341 123 m²; tržní hodnota celého areálu dle znaleckých posudků z roku 2024 byla zhruba 1,58 mld. Kč;
- převedl na státní podnik Lesy České republiky 11 pozemků o celkové výměře 197 761 m²; tržní hodnota těchto pozemků dle znaleckých posudků z roku 2024 činila cca 200 mil. Kč;
- je ke dni 29. 8. 2025 příslušný hospodařit s 10 stavbami a 33 pozemky o celkové výměře 143 362 m²; tržní hodnota tohoto majetku dle znaleckých posudků z roku 2024 činila necelých 1,4 mld. Kč.

Jednání s obcí Kamenice:

Informační povinnost vůči územním samosprávným celkům, kterou zavedla novela ZMS (ust. § 21a), splnil ÚZSVM dne 18. 3. 2025. V zákonné lhůtě 2 měsíců žádný územní samosprávný celek neprojevil o převod majetku zájem. ÚZSVM od převzetí areálu kontinuálně komunikuje s obcí Kamenice, opakovaně zástupcům obce objasnil pravidla nakládání s nepotřebným státním majetkem a také poskytl metodiku, která stanoví nezbytné náležitosti žádosti. Ve finální fázi jsou jednání ohledně možnosti bezúplatného převodu majetku ve veřejném zájmu:

- za účelem zabezpečení mateřské školky
 - pozemek parc. č. 50/2, ostatní plocha, zeleň, o výměře 7 553 m²;
 - pozemek parc. st. č. 489, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 522 m², jehož součástí je stavba č.p. 735 – bývalá ubytovna s bývalým krytem civilní obrany. Obec dosud nepředložila dohodu s vlastníkem pozemku parc. č. 45/1, který je nezbytný pro zajištění přístupové cesty do areálu budoucí mateřské školky z veřejné komunikace. Alternativně obec zvažuje vybudování vlastního příjezdu z veřejné komunikace. Jakmile ÚZSVM obdrží od obce dokumenty k zajištění přístupu, obratem dokončí vyhodnocení žádosti obce. Obec avizovala, že uvažuje rekonstrukci financovat i z dotací. Proto ÚZSVM u Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže ověří, zda by bezúplatný převod nebyl v rozporu s nedovolenou podporou. Podle znaleckého posudku z roku 2024 byla cena obvyklá pozemků vč. stavby č. p. 735 zvažovaných k převodu na obec pro zabezpečení mateřské školky více než 56 mil. Kč;
- za účelem výstavby chodníku spojujícího dvě místní části obce Kamenice (Všedobrovce a Štířín)
 - pozemek parc. č. 43/1, ostatní plocha, neplodná půda, o výměře 428 m²;
 - pozemek parc. č. 44/2, ostatní plocha, zeleň, o výměře 550 m²;
 - pozemek parc. č. 614/2, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 319 m²;
 - část pozemku parc. č. 20/1, ostatní plocha, zeleň (dle návrhu geometrického plánu /dále jen „GP“/ nový pozemek parc. č. 20/6 o výměře 156 m²);
 - část pozemku parc. st. č. 25/1, zastavěná plocha a nádvoří (dle návrhu GP nový pozemek parc. č. 762 o výměře 167 m²);

- část pozemku parc .č. 32, ostatní plocha, manipulační plocha (dle návrhu GP nový pozemek parc. č. 32/2 o výměře 429 m²);
- část pozemku parc. č. 42/2, ostatní plocha, ostatní dopravní plocha (dle návrhu GP nový pozemek parc. č. 42/3 o výměře 23 m²).

ÚZSVM dokončuje vyhodnocení dalších podkladů/informací od obce, které obdržel v červenci a srpnu 2025 jako doplnění žádosti. Zejména ÚZSVM ověřuje, zda záměr výstavby chodníků nezasáhne do staveb v příslušnosti hospodařit ÚZSVM, a to s ohledem na technické parametry chodníku. Podle znaleckého posudku z roku 2024 byla cena obvyklá pozemků zvažovaných k převodu na obec pro výstavbu chodníků více než 13 mil. Kč.

U obou výše popsaných zvažovaných bezúplatných převodů na obec by byl převod spojen s omezujícími podmínkami, které budou garantovat realizaci záměru obce. Přílohou informace je mapa areálu, v níž jsou zakresleny jak nemovitosti zvažované k převodu na obec Kamenice, tak i pozemky převedené na Lesy České republiky.

V průběhu správy areálu se ÚZSVM podařilo odstranit řadu zjištěných nedostatků, jakými byly např. existence staveb nezapsaných v katastru nemovitostí (po provedeném technickém zaměření byly dodatečně do evidence katastru zaneseny stavby kotelny, vrátnice a skladu náhradního zdroje energie) nebo chybějící či neplatné revize některých technických zařízení. Další příklady nedostatků zjištěných při hospodaření příspěvkové organizace Zámek Štířín před předáním areálu ÚZSVM:

- golfové hřiště – v souladu se stavebněprávními předpisy byla legálně vybudována pouze část golfového hřiště. Golfové hřiště mělo odpaliště či jamkoviště i na pozemcích cizího vlastníka,
- provozování golfového hřiště – v roce 2005 tehdejší ředitel příspěvkové organizace V. H. uzavřel smlouvu o spolupráci s Ringhoffer Golf Club, z.s., za který smlouvu podepsal ředitelem V. H. řízený zaměstnanec – L. Š., tehdy ředitel golfového klubu a zároveň ekonomický náměstek ředitele V. H. Smlouva byla pro stát zcela nevýhodná, neboť umožnila golfovému klubu užívat golfové hřiště po dobu cca 22 let bez placení nájmu, a přitom se závazkem státu „*udržovat na své náklady areál golfového hřiště pro provozování golfové hry*“ (to zásadním způsobem zatěžovalo příspěvkovou organizaci). Stát se navíc ve smlouvě zavázal členům Ringhoffer Golf Club, z.s. bezplatně poskytovat menu v restauraci zámeckého areálu a s výraznými slevami poskytovat i všechny další služby zámku Štířín. ÚZSVM i Ministerstvo financí shledaly smlouvu za absolutně a od počátku neplatnou (rozpor se ZMS). Dokumenty ÚZSVM předal policii;
- existence staveb tréninkového golfového odpaliště – stavby byly dodatečně povoleny v období ředitele V. H. jako dočasné rozhodnutím stavebního úřadu Kamenice ze dne 6. 5. 2019, povolení bylo na 5 let. Stavby byly vlastnictvím soukromého subjektu (DRIVE - ŠTÍŘÍN s.r.o., IČO 26168871), jehož jediným jednatelem a společníkem je manželka bývalého ředitele V. H. Soukromá společnost manželky ředitele V. H. neplatila za zatížení státních pozemků nájem. Naopak ředitel V. H. (za Zámek Štířín, příspěvková organizace) uzavřel se svojí manželkou (DRIVE – ŠTÍŘÍN s.r.o.) dne 30. 3. 2017 Smlouvu o podnikatelském nájmu movitých věcí, v níž ředitel V. H. zavázal stát k úhradě nájmu 28 900 Kč měsíčně za užívání dočasných staveb odpaliště (v době uzavření smlouvy nelegálních) a souvisejících golfových prvků. Paradoxně stát hradil soukromé společnosti manželky V. H. měsíční nájem i v zimním období, kdy golf nebylo

možné hrát. Smlouva nebyla v rozporu se zákonem uveřejněna v registru smluv. Tuto smlouvu ukončil až nástupce ředitele V. H. dne 28. 1. 2022. Tedy soukromá společnost manželky ředitele V. H. za zatížení pozemků ve vlastnictví státu neplatila nájem, ale naopak stát zastoupený panem V. H. hradil nájemné soukromé společnosti jeho manželky. ÚZSVM předal dokumenty policii. Pro úplnost: v říjnu 2024 se vlastníkem dočasných staveb stala obec Kamenice na základě darovací smlouvy, kterou s ní uzavřela manželka pana V. H. ÚZSVM soukromé společnosti manželky pana V. H. i obci Kamenice vyúčtoval bezdůvodné obohacení z titulu bezesmluvního užívání pozemku ve vlastnictví státu;

- u čistírny odpadních vody pro areál zámku propadlo již v roce 2018 povolení pro nakládání s odpadními vodami (vypouštění odpadních vod do vod povrchových). Areál byl ale pro veřejnost uzavřen až v roce 2022.

Závěr:

ÚZSVM po celou dobu realizace postupuje v souladu s platnou právní úpravou a v souladu s materiálem, který vláda projednala dne 27. 3. 2024 pod č.j. MF: V8-7/2024/MF, v režimu vyhrazené. V průběhu realizace nastaly objektivní okolnosti, v důsledku kterých došlo k částečnému zúžení rozsahu předmětu prodeje. ÚZSVM bude i nadále pokračovat ve VŘ na prodej majetku areálu zámku Štiřín, který stát nepotřebuje ke své činnosti, v souladu s platnou právní úpravou, zejm. ZMS (konkrétně § 14) s tím, že:

- předmět VŘ lze zúžit o majetek, u něhož budou shledány důvody pro odchýlení se od VŘ (např. viz shora popsání zvažované převody na obec Kamenice), ale i rozdělit do více VŘ (např. pozemky parc. č. 395, 396 a 392/5 z důvodu dopadů rozhodnutí Krajského úřadu Středočeského kraje /viz shora/ již nejsou propojeny s ostatními nemovitostmi v příslušnosti ÚZSVM),
- minimální cena ve VŘ nemusí být vždy snížena o 10 až 20 % oproti předchozímu kolu VŘ, jak tomu bylo dosud podle informace projednané vládou dne 27. 3. 2024. Minimální podání bude stanoveno po vyhodnocení všech okolností (např. nemusí být sníženo).