

## **Informace o nakládání s areálem zámku Štířín (stav k 28. 2. 2026)**

Cílem materiálu je informovat členy vlády o aktuálním stavu a záměru dalšího nakládání s areálem zámku Štířín jakožto majetkem státu se značnou hodnotou.

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 tehdejších informací MZV byl provoz areálu ztrátový. V posledních 10 letech, kdy spadal areál pod MZV, v něm MZV uspořádalo pouhých 7 akcí, přičemž příspěvek MZV činil 260 milionů Kč. Roční příspěvek MZV na provoz vzrostl až k více než 35 milionům Kč.

Areál v době převzetí tvořilo 10 staveb a 44 pozemků o celkové výměře více než 341 000 m<sup>2</sup>. 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.

Tržní hodnota celého areálu dle znaleckých posudků z roku 2024 byla zhruba 1,58 mld. Kč.

ÚZSVM areál nepotřeboval a ani nepotřebuje ke své činnosti. Proto jej v souladu se zákonnými povinnostmi [podle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění (dále jen „ZMS“)] nabídl ostatním státním institucím. ÚZSVM vyhověl usnesení Kontrolního a 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 mj. i členy Vládní dislokační komise (kde jsou zastoupeny všechny resorty), členy Regionální dislokační komise Střední Čechy a rovněž i 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.

Se správou areálu jsou spojeny značné náklady, v období od 1. června 2023 do 31. prosince 2025 vynaložil ÚZSVM přes 17 mil. Kč. Na údržbu areálu ÚZSVM vynakládá v průměru 422 tisíc Kč měsíčně, tj. 5 milionů Kč ročně. Areál rovněž vyžaduje investiční výdaje.

Zákonem preferovaný způsob nakládání s nepotřebným státním majetkem je prodej prostřednictvím výběrového řízení (dále jen „VŘ“) nebo veřejné dražby. V případě veřejné dražby by nebylo možné v dostatečném předstihu ověřit totožnost účastníka, 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](http://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 nezájem je jediný zákonem přípustný a předvídatelný postup, který reflektuje nejaktuálnější tržní situaci.

ÚZSVM do současnosti realizoval 9 kol VŘ, ve všech kolech VŘ postupoval ÚZSVM v souladu s informací, kterou vláda ČR projednala ve vyhrazeném režimu dne 27. 3. 2024, a to včetně stanovení minimálních cen, a následně v souladu s aktualizovanou informací, kterou vláda ČR vzala na vědomí na jednání dne 12. 11. 2025.

Cena v 1. kole VŘ byla 3,3 mld. Kč a vycházela z nejvyšších částek ze všech dostupných podkladů, které ÚZSVM obdržel z resortu MZV. Znalecké posudky z roku 2024 (dále jen „ZP“) obsahují částku zhruba 1,6 miliardy korun, tedy výrazně nižší. Proto ÚZSVM postoupil veškeré dokumenty k prověření policii. Existuje totiž důvodná pochybnost, zda tehdejší příspěvkovou organizací byl areál Štířín spravován s péčí řádného hospodáře. V letech 2024 a 2025 bylo převedeno 11 pozemků o výměře téměř 200 tis. m<sup>2</sup> na státní podnik Lesy České republiky, a to z důvodu rozhodnutí Krajského úřadu Středočeského kraje ohledně charakteru pozemků. Zatím poslední 9. kolo VŘ proběhlo v prosinci 2025 za částku 720 milionů Kč. Předmět prodeje pro toto kolo byl zúžen také o pozemky pro výstavbu chodníků. Žádný příhoz nebyl učiněn.

#### Jednání s obcí Kamenice:

ÚZSVM od převzetí areálu kontinuálně komunikuje s obcí Kamenice. Ve finální fázi jsou jednání ohledně možnosti bezúplatného převodu majetku ve veřejném zájmu:

- Sedm pozemků za účelem výstavby chodníku spojujícího dvě místní části obce Kamenice (Všedobrovice a Štířín). ÚZSVM dokončil jednání s obcí a připravil smlouvu o bezúplatném převodu, kterou nyní schvalují orgány obce Kamenice.
- Ubytovna s bývalým krytem civilní obrany pro mateřskou školu. Obec zatím nepředložila dohodu s vlastníkem pozemku parc. č. 45/1, který je nezbytný pro zajištění přístupové cesty. Alternativně obec zvažuje vybudování vlastního příjezdu z veřejné komunikace, k čemuž se kladně vyjádřil dopravně silniční správní úřad. ÚZSVM počítá s brzkým dokončením jednání a zahájil interní kroky předcházející realizaci.

Jelikož celý areál zámku Štířín je kulturní památkou, požádal ÚZSVM Ministerstvo kultury o souhlasné stanovisko dle § 22 odst. 5 ZMS. Ministerstvo kultury vydalo dne 24. 2. 2026 dvě souhlasná stanoviska s převodem nemovitostí v areálu zámku Štířín.

V průběhu správy areálu ÚZSVM identifikoval řadu nedostatků, jakými byly např. existence staveb nezapsaných v katastru nemovitostí, pro stát nevýhodné a absolutně neplatné smlouvy, nevýhodná smlouva se společností manželky tehdejšího ředitele Zámku Štířín, čistírna odpadních vod bez povolení atd. Dokumenty ÚZSVM poskytl policii.

#### Návrh dalšího postupu

ÚZSVM provede znovu nabídku organizačním složkám státu a státním organizacím zbývajících částí areálu zámku Štířín:

- 12 staveb (došlo k dodatečnému zápisu 3 staveb do katastru nemovitostí) a 32 pozemků o celkové výměře cca 136 tis. m<sup>2</sup>, jejichž cena dle ZP činí cca 1240 mil. Kč, tj. bez:
  - 11 lesních pozemků o výměře téměř 200 tis. m<sup>2</sup>, jejichž cena dle ZP činí cca 200 mil. Kč, které ÚZSVM převedl na státní podnik Lesy České republiky;
  - 7 pozemků, resp. jejich částí, o celkové výměře přibližně 2 tis. m<sup>2</sup>, jejichž cena dle ZP činí cca 13 mil. Kč, které jsou předmětem samostatné realizace formou

bezúplatného převodu s omezujícími podmínkami do vlastnictví obce Kamenice za účelem výstavby chodníků;

- 2 pozemků se stavbou bývalé ubytovny s krytem civilní obrany o celkové výměře přibližně 8 tis. m<sup>2</sup>, jejichž cena dle ZP činí více než 56 mil. Kč, které jsou předmětem samostatné realizace formou bezúplatného převodu s omezujícími podmínkami do vlastnictví obce Kamenice za účelem výstavby mateřské školky.

Přílohou informace je mapa areálu, v níž jsou zakresleny výše popsané okruhy nemovitostí.

ÚZSVM vyhodnotí případný zájem organizačních složek státu nebo státních organizací a v realizaci majetku, který nebude převeden v rámci státu, bude pokračovat formou výběrového řízení. ÚZSVM zároveň vyhodnotí rozdělení předmětu VŘ do více samostatných VŘ a bude dále jednat s obcí Kamenice.