

VSTUPY NA POZEMKY PŘI GEOLOGICKÝCH PRŮZKUMECH

ENTRANCE TO PROPERTY DURING GEOLOGICAL SURVEY

František Dragoun¹, Filip Olejář²

¹ SUDOP PRAHA a.s., Olšanská 2643/1a, 130 00 Praha 3, e-mail: frantisek.dragoun@sudop.cz

² SUDOP PRAHA a.s., Olšanská 2643/1a, 130 00 Praha 3, e-mail: filip.olejar@sudop.cz

Abstrakt: Příspěvek se zabývá právními aspekty a problematikou vstupů na soukromé pozemky při přípravě a provádění průzkumných prací v inženýrské geologii a hydrogeologii. Pozornost je věnována zejména vymezení práv a povinností jednotlivých účastníků (zpracovatel průzkumu, majitel pozemku, zástupce investora) podle zákona o geologických pracích, dále pak zvláštnímu režimu pro vybrané stavby řešené dle liniového zákona a jejich návaznostech na stavební legislativu, a to primárně z pohledu zpracovatele průzkumných prací. V praxi se průzkumné práce často realizují v situaci, kdy je pro hladký průběh a dodržení časového harmonogramu, nezbytné sladit potřebu získání co nejpřesnějších geologických dat s ochranou vlastnického práva a se souvisejícími požadavky veřejné správy a investora. Cílem příspěvku je proto pojmenovat nejčastější problémy z praxe, zejména rozsah oprávnění ke vstupu, informování vlastníků, náhradu škod, součinnost dotčených osob a rozdíly mezi běžným režimem geologických prací dle zákona o geologických pracích a postupy u liniového zákona. Důraz je kladen na praktické důsledky pro projektovou přípravu, koordinaci s vlastníky a předcházení sporům, které mohou vést k prodloužení průzkumu i následného povolování stavby, která není v zájmu ani zpracovatele průzkumu, ani investora. Příspěvek zároveň ukazuje, že kvalitně připravený právní a organizační postup je podmínkou efektivního a současně legitimního provedení průzkumných prací.

Abstract: The paper deals with legal aspects and issues of entry into private property during the preparation and implementation of exploration work in engineering geology and hydrogeology. Attention is paid to the definition of the rights and obligations of individual participants (surveyor, landowner, investor representative) under the Geological Works Act, as well as to the special regime for selected structures designed according to the Line Act and their links to construction legislation, primarily from the perspective of the surveyor. In practice, survey work is often carried out in a situation where, for a smooth process and adherence to the schedule, it is necessary to reconcile the need to obtain the most accurate geological data with the protection of property rights and the related requirements of the public administration and the investor. The aim of the contribution is therefore to name the most common problems in practice, particularly the scope of entry authorization, informing owners, compensation for damages, cooperation of affected persons and differences between the normal regime of geological works according to the Geological Works Act and the procedures under the Line Act. Emphasis is placed on practical consequences for project preparation, coordination with owners, and prevention of disputes that may lead to delays in the survey and subsequent permitting of construction, which is not in the interest of either the surveyor or the investor. The paper also shows that a well-prepared legal and organizational procedure is a condition for the effective and at the same time legitimate execution of survey work.

Klíčová slova: geologický průzkum, vstup na pozemek, kompenzace škod, legislativní rámec, spory

Key words: geological survey, entrance to property, compensation for damages, legislative framework, conflicts

1. Úvod

Povolení vstupu na pozemek je prvotním předpokladem možnosti provádět terénní část inženýrskogeologického a hydrogeologického průzkumu na soukromých pozemcích, které nejsou ve vlastnictví investora. Autoři článku mají dlouholeté zkušenosti se vstupy na pozemky i s jejich vývojem v čase – od vstupu na pozemek po ústní dohodě v minulosti (i když to bylo v rozporu s legislativou), až po co do délky vyjednávání složité procesy, se kterými jsou vstupy na soukromé pozemky spojené dnes.

Základní rámec vstupu na cizí nemovitosti a s tím související činnosti (ochrana děl, náhrada škody) při záměru provádění geologických prací stanovují § 14 až § 16 Zákona č. 62/1988 Sb. o geologických pracích a o Českém geologickém úřadu.

V případě průzkumů prováděných pro strategicky významnou infrastrukturu státu (mimo geologické práce vyjmenované v § 14 odst. 2 Zákona č. 62/1988 Sb.) lze v posledních letech postupovat dle tzv. liniového zákona (Zákon č. 416/2009 Sb. o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury) a to zejména podle § 2f tohoto zákona. Vybrané infrastrukturní a další strategické stavby jsou pak vyjmenované v přílohách 1-3 tohoto zákona. Náhrada škod je pak stanovena jako dvojnásobek částky stanovené podle Zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (dále jen zákon o oceňování majetku).

2. Vstupy na pozemky dle Zákona č. 62/1988 Sb.

V případě standardního postupu dle Zákona č. 62/1988 Sb. o geologických pracích a o Českém geologickém úřadu (dále jen geologický zákon) jsou v § 14 stanoveny podmínky vstupu na cizí nemovitosti a jejich využívání.

§ 14 odst. 1 říká: *“Při záměru provádět geologické práce spojené se zásahem do pozemku jsou organizace povinny před vstupem na cizí pozemek uzavřít s vlastníkem pozemku nebo, není-li možné zjistit vlastníka, s nájemcem pozemku písemnou dohodu o provádění geologických prací, zřizování pracovišť, přístupových cest, přívodu vody a energie, jakož i provádění nezbytných úprav půdy a odstraňování porostů, popřípadě zřizování staveb; ustanovení zvláštních právních předpisů zůstávají nedotčena.”*

§ 14 odst. 2 pak říká: *“Nedojde-li k dohodě podle odstavce 1, rozhodne příslušný krajský úřad o omezení vlastnických práv vlastníka nebo nájemce nemovitosti uložením povinnosti strpět provedení geologických prací. Rozhodnutí o omezení práv vlastníka nebo nájemce nemovitosti lze vydat pouze ve veřejném zájmu, není-li v rozporu se státní surovinovou politikou, v nezbytném rozsahu, na dobu určitou, za náhradu, a pokud tento zákon nestanoví jinak, podle zvláštního právního předpisu, pro*

- a) vyhledávání ložisek ropy nebo zemního plynu,*
- b) vyhledávání ložisek vyhrazených nerostů hrazené plně z prostředků státního rozpočtu,*
- c) vyhledávání a průzkum zdrojů podzemních vod pro hromadné zásobování pitnou vodou nebo přírodních léčivých zdrojů (minerálních a termálních vod, plynů a emanací),*
- d) zjišťování a hodnocení geologických údajů pro tvorbu a ochranu životního prostředí,*
- e) vyhledávání a průzkum geologických struktur vhodných pro ukládání rizikových a radioaktivních odpadů,*
- f) vyhledávání a průzkum přírodních horninových struktur vhodných pro budování podzemních zásobníků pro uskládávání zemního plynu nebo ropy, nebo pro ukládání oxidu uhličitého,*
- g) geologické práce potřebné pro jiné činnosti prováděné ve veřejném zájmu,*
- h) zjišťování a vyhodnocování geologických údajů nezbytných pro prevenci nebo likvidaci stavů veřejného ohrožení zdraví a bezpečnosti obyvatelstva,*
- i) geologické práce prováděné při výkonu státní geologické služby.”*

Další specifikata pak řeší odst. 3 předmětného paragrafu (zařízení sloužící obraně a bezpečnosti státu).

Geologický zákon tedy stanovuje povinnost uzavření dohody o vstupu na pozemek pro potřeby provádění geologických prací (vyjma činností uvedených v odst. 2 příslušného paragrafu). Tato dohoda nemá standardizovanou podobu, nicméně měla by obsahovat, mimo iniciál smluvních stran, specifikaci a umístění průzkumných prací/děl, domluvené podmínky pro vstup na pozemek a specifikaci výpočtu případné náhrady škody.

Geologický zákon pak v § 16 odst. 2 a 3 říká, že je povinností provádějící organizace *“uvést použité nemovitosti neprodleně do předešlého stavu, popřípadě pozemky po dohodě s vlastníkem nemovitosti rekultivovat. Pokud není možné nebo hospodářsky účelné nahradit způsobenou škodu uvedením do předešlého stavu, má vlastník nemovitosti právo na náhradu škody v penězích.”* To již v dnešní době standardně řeší dohoda o vstupu na pozemek (viz. výše).

V případě trvale vystrojených průzkumných vrtů je jejich umístění a uchování věcí dohody, a to zpravidla mezi majitelem nemovité věci a investorem (lze se mimo jiné řídit dle § 16 odst. 4).

3. Vstupy na pozemky dle Zákona č. 416/2009 Sb.

V případě strategicky významných staveb (projektů), které jsou uvedeny v přílohách 1 až 3 Zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury – dálnice a silnice I. třídy, vybrané úseky celostátních dráhy a železniční uzly, vysokorychlostní tratě, energetická vedení, infrastruktura pro vodní a leteckou dopravu, vodní infrastruktura a dále vybrané podnikatelské parky – lze při vstupu na pozemky postupovat dle § 2f Zákona č. 416/2009 Sb. (dále jen liniový zákon).

§ 2f liniového zákona přímo říká: *“Každý je povinen umožnit provádění měření a průzkumných prací v rámci přípravy stavby dopravní, vodní, energetické nebo těžební infrastruktury, infrastruktury pro ukládání oxidu uhličitého nebo strategické investiční stavby prováděné stavebníkem, správcem nebo provozovatelem veřejné dopravní nebo veřejné technické infrastruktury, těžební infrastruktury, infrastruktury pro ukládání oxidu uhličitého nebo strategické investiční stavby (dále jen „oprávněný investor“), a to i před zahájením řízení, kterým se stavba povoluje. Za tímto účelem má oprávněný investor a jím zmocněné osoby právo vstupovat a vjíždět na cizí nemovité věci. Oprávněný investor nebo jím zmocněné osoby jsou povinni co nejvíce šetřit práv vlastníků dotčených nemovitých věcí a nejméně 14 dní předem jim provádění měření nebo průzkumných prací na jejich nemovité věci písemně oznámit na adresu podle § 3 odst. 2. V oznámení podle předchozí věty musí být uveden důvod provádění měření nebo průzkumných prací na nemovité věci, popis činností, které mají být provedeny, rozsah, způsob, termín a upřesnění místa jejich provedení, označení oprávněného investora, jeho kontaktní údaje, datum vyhotovení oznámení a jméno, příjmení, funkce a podpis osoby oprávněné zastupovat oprávněného investora. Po skončení prací jsou oprávněný investor nebo jím zmocněné osoby povinni uvést nemovité věci do předchozího stavu, a není-li to možné s ohledem na povahu provedených prací, do stavu odpovídajícímu předchozímu účelu nebo užívání dotčené nemovité věci a bezprostředně písemně oznámit tuto skutečnost vlastníku nemovité věci na adresu podle § 3 odst. 2. Pokud byl vlastník nebo uživatel nemovité věci v důsledku výkonu práv oprávněného investora nebo jím zmocněné osoby podle tohoto odstavce omezen v obvyklém užívání nemovité věci nebo mu vznikla újma na majetku, má právo na přiměřenou jednorázovou náhradu ve výši dvojnásobku částky stanovené podle zákona o oceňování majetku.“*

Liniový zákon tedy explicitně říká to, že v případě, kdy podle něj lze postupovat (viz. výše), není vstup na pozemek podmíněn písemnou dohodou s vlastníkem nemovitosti, nebo s jejím nájemcem – oprávněný investor a jím zmocněné osoby mají právo vstupovat a vjíždět na cizí nemovité věci. Liniový zákon ale od oprávněného investora, případně jím zmocněné osoby vyžaduje písemné oznámení nejméně 14 dní před začátkem prací, které musí obsahovat všechny výše uvedené náležitosti.

Náhrada škody za poškozené plodiny/nemovitou věc je následně řešena dle zákona o oceňování majetku. Konkrétně podle § 2 daného zákona a principu tzv. obvyklé ceny. Obvyklou cenou se v případě zemědělských plodin, na základě praxe autorů článku, rozumí průměrná cena dané plodiny v posledním statisticky zpracovaném roce získaná z dat veřejné databáze Českého statistického úřadu. Přičemž se počítá zpravidla s vyšší cenou z dvojice celostátní a lokální (podle kraje) ceny plodiny. S ohledem na § 2f liniového zákona se jedná o dvojnásobek ceny obvyklé. Výjimkou pak může být případ, kdy lze ověřit významně nižší cenu za danou plodinu v posledním roce, a to zejména z důvodu nestandardních klimatických podmínek apod. V tomto případě autoři článku postupují průměrováním ceny plodiny za více předchozích let.

V případě, že poškozený subjekt s výše uvedeným výpočtem náhrady škody nesouhlasí, je následně nutné náhradu škody dopočítat znaleckým posudkem.

4. Zkušenosti, specifika a porovnání postupů dle obou zmíněných zákonů

Z pohledu odpovědného řešitele inženýrskogeologického a hydrogeologického průzkumu je vyřešení vstupů na soukromé pozemky v přípravné fázi průzkumných prací jedním z nejcitlivějších a v četných případech i nejnáročnějších kroků ve sledu geologických prací. Do doby schválení liniového zákona a jeho příloh se vstupy na pozemky řídili pouze geologickým zákonem. Vstupy na pozemky tak byly jednoznačně podmíněny písemnou dohodou o vstupu na pozemek. Po schválení liniového zákona s příslušnými přílohami, pak u vybraných projektů liniových a jiných strategických staveb, je umožněno při geologických průzkumech vstupovat na soukromé pozemky i bez předchozího souhlasu majitele pouze po splnění oznamovací povinnosti (viz výše).

V případě, že geologický průzkum dovoluje výběr mezi oběma přístupy (projekt je součástí příloh liniového zákona) je nutné přistupovat ke každému z dotčených subjektů (majitelů/nájemců) individuálně, a to zejména s ohledem na to, že liniový zákon ke vstupům na pozemky přistupuje značně restriktivně. Primárně je proto, minimálně z pohledu korektnosti a lidského přístupu, co nejvíce využívat postup podle geologického zákona.

Autoři článku mají za to, že vysoká míra restrikce liniového zákona, v části případů zbytečně komplikuje vyjednávání vedoucí k oboustranné spokojenosti. Již vícenásobná plošná aplikace liniového zákona u vybraných průzkumů, která byla podmínkou investora, zpočátku u části subjektů zbytečně zkomplikovala jednání o vstupech na soukromé pozemky. Zejména v případech, kdy majitel pozemku, respektive jeho nájemce měl zájem se na vstupu na pozemek racionálně domluvit. Je proto důležité přistupovat u povolování vstupů na pozemek selektivně a restriktivní postup aplikovat až po tom, co jiné postupy nefungují, případně mají tendenci výrazně prodlužovat samotné průzkumné práce.

Samotné uzavření dohody má konec konců pozitivnější dopady i na majitele/nájemce pozemku, který má mnohem větší prostor k vyjednávání o náhradě škody. Toto pozitivum ostatně mohou potvrdit i autoři článku z nesčetných situací, kdy si majitel/nájemce pozemku dokázal vyjednat nadstandardní podmínky, a to stále s ohledem na

ekonomickou efektivnost průzkumu – něco co v případě postupu dle liniového zákona, kde jsou striktně vymezené hranice, dvojnásobkem ceny obvyklé, uplatnit nelze. Ve vybraných případech tedy lze pro zdárný průběh vyjednávání ohledně vstupu na pozemek argumentovat i striktně danou maximální výše odškodného dle liniového zákona. Samozřejmě vždy s ohledem na to, jestli následná dohoda dává ekonomický smysl. Předchozí dohoda s majitelem pozemku často významně přispívá k efektivnímu postupu navazujících projekčních prací (další etapy IGP). Včasná komunikace také napomáhá k nalezení technicky i majetkoprávně vhodného řešení, což přispívá k plynulé realizaci celého projektového záměru.

5. Závěr

Ve výše uvedeném textu je řešena specifikace vstupů na soukromé pozemky s ohledem na platnou legislativu při provádění geologických (průzkumných) prací. Text je rozdělen na základní celky podle použité legislativy (geologický vs. liniový zákon). V kapitole 4 pak autoři uvádějí své zkušenosti s použitím obou přístupů a jejich specifika a porovnání.

Je na uvážení každého odpovědného řešitele geologických prací (pokud investor neurčí jinak), které principy pro komunikaci s dotčenými subjekty využije, pokud má na výběr mezi oběma legislativními postupy, nicméně nelze s jistotou určit, který postup je v případě možnosti využít oba, efektivnější (ať už se co do rychlosti vyjednávání, nebo ekonomičnosti týče) – v neposlední řadě všichni jsme pouze lidé a s každým člověkem, nebo subjektem je nutné komunikovat individuálně a na základě aktuální situace.

Seznam literatury

Zákony pro lidi. Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů [online]. 2026 [cit. 2026-06-26]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151>

Zákony pro lidi. Zákon č. 416/2009 Sb. o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury [online]. 2026 [cit. 2026-06-26]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2009-416>

Zákony pro lidi. Zákon č. 62/1988 Sb. o geologických pracích a o Českém geologickém úřadu [online]. 2026 [cit. 2026-06-26]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1988-62>