

Jak řešit sousedské spory

Sousedské soužití neprobíhá vždy hladce, a sousedské spory jsou tak námětem nejedné komediální inscenace. V každodenním fungování mohou ale život dost komplikovat – zvláště pokud jste vlastníkem bytu. Ve většině případů stačí sousedy na rušivé jednání upozornit. Někdy je ale potřeba razantnějšího jednání, které se může dostat až na úroveň soudního sporu.

Když nezabere domluva

Pro zachování dobrých sousedských vztahů je nejlepší vyřešit problém domluvou. Pokud toto řešení nezabere, je možné podat výzvu k odstranění závadného stavu písemně – nejlépe doporučeným dopisem. Dopis zvyšuje formalitu a důležitost celé situace, a pokud do písemného vyrozumění připojíte odkaz na příslušný zákon, popř. vyhlášku či stanovy, které jsou porušovány, pak i z psychologického hlediska pravděpodobně zvýšíte šanci na to, aby se soused nad svým jednáním zamyslel. Podle charakteru jednání odkazujte na příslušné zákony:

- Zákon č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník
- Zákon č. [23/1991](#) Sb., Listina základních práv a svobod
- Zákon č. [251/2016](#) Sb., o některých přestupcích

Pokud soused nereaguje ani na písemnou výzvu, je možné řešit problém na úrovni bytového družstva nebo společenství vlastníků. V případě, že závažné porušování členských práv a povinností pokračuje, může bytové družstvo zaslat členovi písemnou výstrahu upozorňující ho na možnost vyloučení. V krajním případě poté může k vyloučení člena dojít, a tím mu zaniká právo nájmu družstevního bytu, ze kterého se musí vystěhovat.

Tento postup nemůže uplatnit společenství vlastníků, kterému nepřísluší rozhodovat o členství ve společenství vlastníků, ani nemůže problematického souseda zbavit vlastnictví bytu. Avšak v případech, kdy se některý z vlastníků jednotek chová takovým způsobem, že podstatně omezuje nebo znemožňuje práva ostatních vlastníků, může při splnění podmínek daných zákonem (např. kvalifikovaná výzva předtím) soud na návrh společenství vlastníků nařídit prodej jednotky tohoto vlastníka. To je ale extrémní postup a musí s ním též vyslovit souhlas většina všech vlastníků jednotek.

Kontaktujte orgány veřejné správy

Dlouhodobé problémové chování souseda je možné oznámit také příslušným orgánům – policii, krajské hygienické stanici, obecnímu úřadu apod. Především v případě, kdy se jedná o opakované rušení nočního klidu (mezi 22. až 6. hodinou ranní), je na místě přivolat Městskou policii, která dle závažnosti může uložit blokovou pokutu. Na policii se nebojte ozvat ani pokud v bytovém domě máte “nájemníka” v podobě ustavičně štěkajícího psa a soused odmítá situaci řešit. Kontaktovat v tomto případě můžete i městský úřad, hygienu nebo veterinární správu (při podezření, že jsou zvířata v bytě týrána nebo chována v nevhodných podmínkách). Pokud se sejde více stížností, budou mít pro úřady větší váhu. Obvykle se stížnosti projednávají před přestupkovou komisí příslušného obecního (městského) úřadu.

Oporu najdete v Občanském zákoníku

Pokud vás souseď obtěžuje tzv. imisemi, hledejte pomoc v Občanském zákoníku. „Zákoník říká, že vlastník se zdrží všeho, co způsobí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v **míře nepřiměřené místním poměrům** a podstatně omezují obvyklé užívání. To se vztahuje i na byty v osobním vlastnictví, na družstevní byty nebo byty pronajaté na základě nájemní smlouvy,“ říká Tomáš Smolík z D.A.S. pojišťovny právní ochrany. V případě zahájení soudního řízení je pak spojení “nepřiměřené místním poměrům” stěžejní. Zároveň se ale tato *nepřiměřenost* složitě měří a není v zákoně přesně definována. Obecně by měla vycházet z chování, které je obvyklé, a v rámci sousedských potřeb tolerované. Pokud by vám například vadil zápach z cigaret nebo spáleného masa z každodenního grilování, bude muset žalobce prokázat, že je v bytě přítomný pach, který podstatně omezuje obvyklé užívání bytu. Krajské hygienické stanice proto od těchto případů dávají ruce pryč a nabádají znesvářené strany k dohodě. Přesto se někdy řešení situace soudní cestou nevyhnete a nebyli byste sami.



Tomáš Smolík

© EPRAVO.CZ - Sbířka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [V lednu přišel šok. Ze seznamu zmizely tisíce soudních překladatelů](#)
- [Koupě nemovitosti v Rakousku: vedlejší náklady v praxi](#)
- [Legal Innovation Day 2026: Praktické využití umělé inteligence v právní praxi](#)
- [Prémiový rezidenční komplex Bakers Court přináší na realitní trh komfortní bydlení s 5* službami](#)
- [Festival jako prestižní teambuilding](#)
- [Spojení Generali České a Právní ochrany D.A.S. přináší první výhodu: navýšení pojistného limitu na 5 milionů](#)
- [Kultura jako prestižní benefit: Proč by právní firmy měly sázet na „inteligentní zážitky“? Rozhovor s JUDr. Martinou Jankovskou](#)
- [Wolters Kluwer uvádí na český trh AI právní pracovní prostor Libra s integrovaným obsahem ASPI](#)
- [Jak ušetřit na energiích, aniž byste porušili zákon](#)
- [SLUTO DAŇOVÁ & ÚČETNÍ firma roku 2025: Kdo se letos zařadil mezi špičky oboru?](#)

- [Novela stavebního zákona, transparentní odměňování a AI v právní praxi: zveme na odborné konference Wolters Kluwer](#)