Každý má právo vykonávat a bránit svá vlastnická práva v takové míře, dokud neškodí jiným vlastníkům.

V okamžiku, kdy jsou sousedské vztahy narušeny a sousedé (vlastníci) si vzájemně zasahují do svých vlastnických práv, hovoříme o sousedských sporech.

Ochrana vlastnických práv a s tím související sousedské vztahy jsou upraveny v § 1012 – 1042 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

Sousedské vztahy v nájemních bytech

Pokud soused, který obtěžuje svým chováním, není vlastníkem bytu, ve kterém žije, je možné se domáhat nápravy situace přímo u pronajímatele. Pronajímatel je v případě opakovaného a podstatného obtěžování ostatních nájemníků oprávněn dát takovému nájemci výpověď, pokud ani po jeho písemné výstraze se svým rušivým chováním nepřestane.

I v bytovém družstvu či společenství vlastníků bytových jednotek jsou obyvatelé povinni dodržovat stanovená pravidla v domě. Jestliže tak někteří nečiní, je vhodné na to upozornit na některé z pravidelných schůzí. U družstevních bytů platí, že družstvo je v případě závažného porušování členských povinností oprávněno rozhodnout o vyloučení takového člena, předcházela-li tomu písemná výstraha.

Zajímavé odkazy:

- www.pravnilinka.cz/bezplatna-pravni-poradna-zdarma/sousedske-vztahy.html
- http://frankbold.org/poradna/kategorie/sousedska-prava/rada/sousedske-vztahy
- http://moderniobec.cz/sousedske-vztahy-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku/

Více informací k sousedským vztahům a sousedským sporům v občanské poradně.

OBČANSKÁ PORADNA

Člen Asociace občanských poraden
(odborné sociální poradenství dle zák. č. 108/2006 Sb.)

Tel.: **734 281 415** a **739 136 522**

WhatsApp Messenger

www.uo.charita.cz
www.obcanskeporadny.cz

e-mail: poradna@uo.hk.caritas.cz

PROVOZNÍ DOBA			
PO	Ústí nad Orlicí	9 - 12	13 - 16
	Č. Třebová - Staré náměstí	9 - 12	
	Č. Třebová - Semanínská	(každé sudé pondělí)	13 - 15
ÚT	Králíky	9 - 12	———
	Červená Voda	(poslední úterý v měsíci)	13 - 15
ST	Vysoké Mýto	9 - 12	———
	Ústí nad Orlicí	9 - 12	pouze objednaní
ČT	Ústí nad Orlicí	9 - 12	13 - 16
	Letohrad	9 - 12	———
PÁ	Lanškroun	9 - 12	———

Do poradny je nutné se předem objednat.

OP Ústí nad Orlicí
Oblastní charita, 17. listopadu 69, 562 01 Ústí nad Orlicí

OP Česká Třebová
Staré náměstí 33, 560 02 Česká Třebová
Semanínská 2084, (Naděje, 1. patro), Č. Třebová

OP Králíky
Základní škola, Moravská 647, 561 69 Králíky

OP Červená Voda
Komunitní centrum č. p. 164, 561 61 Červená Voda

OP Vysoké Mýto
Centrum sociálních služeb
Plk. B. Kohouta 914, 566 01 Vysoké Mýto

OP Letohrad
Oblastní charita, Na Kopečku 356, 561 51 Letohrad

OP Lanškroun
Centrum sociálních služeb
Havlíčkova 1129, 563 01 Lanškroun

Občanská poradna Ústí nad Orlicí
obcanska_poradna_uo

Oblastní charita Ústí nad Orlicí

SOUSEDSKÉ VZTAHY

Stručný průvodce



Vydala Občanská poradna Ústí nad Orlicí.
březen'26

Vlastník je povinen zdržet se všeho, co působí, že *zvířata, odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky* (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v takové míře, že je soused obtěžován a omezován v užívání svého pozemku.

Problémového souseda je dobré na jeho nevhodné chování nejprve upozornit. Pokud nepomáhají **ústní domluvy**, je vhodné souseda **upozornit písemně**, nejlépe doporučeným dopisem a teprve poté, když nedojde k nápravě, je možné **žádat o pomoc obecní/městský úřad** a v poslední řadě **soud**. Je-li však nutná okamžitá pomoc, je na místě volat **policii**.

Hluk a noční klid

Neúměrný hluk může způsobovat např. pořádání večírků, pouštění hlasité hudby, prováděním uprav v bytě, štěkající pes či hádky sousedů. Jestliže však sousedé hluk působí během tzv. nočního klidu, tj. v rozmezí 22 – 6 h ráno, pak se dopouští přestupku proti veřejnému pořádku, a to rušením nočního klidu. Za tento přestupek lze uložit pokutu až do výše 10.000 Kč.

Skladování odpadu

Skladuje-li soused na svém pozemku odpad, ze kterého se šíří zápach, prach či odpadní vody, je vlastník sousedního pozemku oprávněn žádat odstranění takové skládky. Takovéto skladování odpadu může být považováno za založení tzv. černé skládky, za které může sousedovi hrozit pokuta až do výše 50.000 Kč.

Voda, sníh a led

Pokud ze stavby na sousedním pozemku na pozemek vlastníka stéká voda, či padá sníh nebo led, může se vlastník pozemku po sousedovi domáhat toho, aby soused stavbu upravil a takovým imisím zabránil. To se však netýká případů, kdy na pozemek vlastníka stéká voda z výše položeného sousedova pozemku přirozeným způsobem (např. pramen, déšť, obleva). V takovém případě nemůže vlastník pozemku úpravu sousedního pozemku požadovat.

Cizí věc na pozemku

Pokud se na pozemek dostane cizí věc, je vlastník pozemku povinen ji bez zbytečného odkladu vydat jejímu majiteli, nebo mu alespoň umožnit vstup na svůj pozemek, aby věc vyhledal a odnesl si ji. V žádném případě to však nezakládá právo svévolně vstupovat na cizí pozemek bez souhlasu jeho vlastníka. Pokud cizí věc na sousedním pozemku způsobí škodu, má vlastník pozemku právo na její náhradu.

Stromy u společné hranice pozemků

Má-li proto vlastník pozemku rozumný důvod, může požadovat, aby soused nesázel stromy v těsné blízkosti společné hranice pozemků. Pokud je soused již vysadil, pak může vlastník sousedního pozemku žádat, aby je odstranil. Stromy dorůstající výšky více jak 3 m je dovoleno sázet alespoň 3 m od společné hranice pozemků a ostatní stromy 1,5 m. Toto pravidlo neplatí, tvoří-li stromy hranici mezi pozemky, nebo jde-li o stromy chráněné zákonem.

Přesahující větve a kořeny

Přesahující větve a kořeny nemůže soused svévolně zakrátit. Soused je povinen nejdříve vyzvat majitele stromu, aby jeho přerůstající části odstranil. Teprve když tak vlastník stromu neučiní, může soused převisy a podrosty odstranit sám, ale jen v případě, že strom přesahující na pozemek působí sousedovi škodu nebo jiné obtíže (stíní okna, zanáší zahradu listím atd.). Učinit tak může šetrným způsobem a pouze ve vhodné roční době.

Plody ze stromů a keřů

Plody (ovoce i plody jiných, než ovocných stromů/keřů, např. kaštany či šišky) patří tomu, čí je strom, avšak jen do chvíle, než spadnou. Poté se stávají vlastnictvím toho, komu patří pozemek, na který spadly. Majitel pozemku nemá právo po vlastníkovi stromu požadovat, aby je odklidil.

Včelí roj

Vlastník včel nemůže na cizím pozemku stíhat jednotlivé včely. Pokud však včelí roj vlétne na cizí pozemek, je pořád ve vlastnictví vlastníka roje a vlastník pozemku ho nesmí poškodit či zničit. Vletí-li však roj včel do cizího obsazeného úlu, nabývá vlastník úlu vlastnické právo k roji, aniž by byl povinen k náhradě.

Stavba na sousedním pozemku

Má-li pro to vlastník pozemku rozumný důvod, může po sousedovi požadovat, aby stavby neumisťoval do blízkosti společné hranice pozemků.

Rozhrady (společné ploty)

Ploty, zdi, meze, strouhy a jiné podobné přirozené nebo umělé hranice mezi pozemky se považují za společné. Společnou zeď může každý užívat na své straně až do poloviny její tloušťky. Kde jsou rozhrady dvojité, nebo kde je vlastnictví rozděleno, udržuje každý svým nákladem, co je jeho.

Vstup na cizí pozemek

Vlastník pozemku je povinen umožnit sousedovi vstup na svůj pozemek, pokud je to nezbytně nutné pro údržbu sousedního pozemku. Vlastník pozemku je rovněž nucen snést užívání svého pozemku z důvodu stavby, bourání, opravy, nebo obnovy stavby na sousedním pozemku.

Nezbytná cesta

V případě, že vlastník nemůže svůj pozemek řádně užívat, protože není spojen s veřejnou cestou, může žádat, aby mu soused povolil nezbytnou cestu přes svůj pozemek. Tuto nezbytnou cestu zřizuje soud, který také vymezí její rozsah. Soud nezbytnou cestu nepovolí, má-li umožnit pouze pohodlnější spojení, a není-li tedy nezbytně nutná. Za nezbytnou cestu náleží sousedovi úplata.