

dTest: Sousedské soužití aneb Co všechno musíte strpět?

15.8.2025 - Lucie Korbéliusová | DTest

Co už je moc?

Nainstaloval si váš soused odpadní trubku z okapu tak, že voda stéká přímo na váš pozemek? Nebo vyvedl výfuk z klimatizace přímo k vašim oknům? V takových případech jde o tzv. přímou imisi, kterou občanský zákoník výslovně zakazuje – pokud k ní tedy soused nemá právní důvod, například na základě uzavřené smlouvy nebo zřízeného věcného břemene.

V praxi si lze přímou imisi představit jako situaci, kdy je nežádoucí vliv jako voda, kouř nebo odpad cíleně veden na sousední pozemek, a to bez ohledu na jeho intenzitu.

„U přímých imisí nemusíte dokazovat, že jsou nepřiměřené. Protiprávní jsou vždy, pokud pro ně neexistuje právní titul, například smlouva,“ vysvětluje ředitelka spotřebitelské organizace dTest Eduarda Hekšová.

Složitější situace nastává u tzv. nepřímých imisí. Ty vznikají jako vedlejší produkt sousedovy činnosti a šíří se přirozeně. Patří sem například obtěžující kouř a zápach ze sousedova grilování nebo zvýšený hluk při rodinném setkání. Takové imise jsou zakázané, pokud jsou nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání vašeho pozemku. To, co je *přiměřené*, se posuzuje vždy individuálně – jinak to bude v husté městské zástavbě, jinak na venkově.

Pokud tedy soused v zástavbě rodinných domů griluje na své zahradě několikrát za léto, jedná se o běžnou součást sousedského soužití, kterou jste povinni strpět. *„Pokud by si ale soused v panelovém bytě pořídil udírnu a denně z ní proudil kouř do vašeho bytu, šlo by o nepřiměřené imise, proti nimž se můžete bránit,“* objasňuje Hekšová.

Právo na klidný spánek

Vedle kouře a zápachu bývá častým zdrojem sousedských sporů také hluk. V těchto případech se můžete dovolávat i zákazu rušení nočního klidu, který obvykle trvá od 22:00 do 6:00 hodin. *„Pokud soused ruší noční klid, můžete se obrátit na Policii ČR. Ta má povinnost se na místo dostavit a v případě potřeby uložit pokutu až 10 tisíc korun, v případě opakovaného porušení pak může obecní úřad udělit pokutu ve výši až 15 tisíc korun,“* uvádí Hekšová.

Povinnost nerušit noční klid ale neznamená, že lze hlučet bez omezení přes den. I mezi 6:00 a 22:00 není možné hlučet bez omezení. Například začít v osm večer dvouhodinové řezání dřeva motorovou pilou může být v rozporu s místními poměry, přestože nejde o dobu nočního klidu.

Když domluva nestačí

V ideálním světě by se sousedské spory vyřešily u plotu několika větami a podáním ruky. To však bohužel není vždy možné. *„Pokud domluva selže, je vhodné souseda nejprve písemně vyzvat k nápravě a jasně popsat, čeho přesně by se měl zdržet,“* radí Hekšová. Nepomůže-li ani to, lze se obrátit na soud s tzv. zdržovací žalobou.

V některých případech můžete situaci řešit i přes příslušné úřady. Například Krajská hygienická stanice dohlíží na dodržování zvukových limitů podle zákona o ochraně veřejného zdraví. Pamatujte však, že lidské ani zvířecí projevy, jako je plačící dítě nebo štěkající pes, se samy o sobě za hluk podle tohoto zákona nepovažují, a proto je hygiena neřeší. Obrátit se lze také na stavební úřad, například v případě hluku, který je generován ze stavby bez příslušného povolení.

Lucie Korbeliusová

media@dtest.cz, tel.: +420 604 556 874

dTest, o.p.s. je největší českou spotřebitelskou organizací, která v ČR působí již od roku 1992. Je vydavatelem spotřebitelského časopisu dTest, na jehož stránkách jsou publikovány výsledky nezávislých a objektivních testů produktů, varování před nebezpečnými a zdravotně závadnými výrobky, informace o spotřebitelských právech a rady, jak tato práva účinně uplatňovat. dTest je součástí mezinárodní organizace International Consumer Research and Testing (ICRT) a evropské spotřebitelské organizace BEUC.

Poradenská linka časopisu dTest - 299 149 009 - je v provozu každý pracovní den od 9 do 17 hodin a spotřebitelé na ní mohou konzultovat s právními poradci dTestu nejrůznější spotřebitelské problémy, a to za cenu běžného tarifu volání. Od spuštění v roce 2010 této možnosti využily již statisíce spotřebitelů a poradenská linka časopisu dTest se tak stala první a nejvyhledávanější cestou k řešení potíží, se kterými se zákazníci na trhu setkávají.

<https://www.dtest.cz/clanek-11746/dtest-sousedske-souziti-aneb-co-vsechno-musite-strpet>