



SOUSEDSKÉ SPORY O PLOT A STAVBY *aneb jak je řešit v roce 2026 bez soudů*

Říká se, že dobré ploty dělají dobré sousedy. Co ale dělat, když se plot ocitne o půl metru jinde, než by měl být, nebo když sousedova nová pergola stíní váš pozemek více, než dovoluje zákon? S plným náběhem nového stavebního zákona (zákon č. 283/2021 Sb.) v roce 2026 se pravidla pro stavby na hranici pozemků zpřísnila. Soudní spory jsou však drahé, zdoluhavé a často sousedské vztahy zničí definitivně. Naštěstí existuje cesta, jak situaci vyřešit smírně, rychle a na základě nenapadnutelných faktů.

Kde vzniká nejvíce konfliktů?

Většina sousedských sporů nevzniká ze zlé vůle, ale z nedostatku přesných informací. Mezi nejčastější rozpře patří:

- **Posunutá hranice:** Plot postavený „historicky“ v jiné linii, než jakou určuje katastrální mapa.
- **Stavby bez povolení:** Přístavby, kůlny či garáže postavené těsně u hranice pozemku bez vědomí souseda nebo stavebního úřadu.
- **Nedodržení odstupových vzdáleností:** Nový stavební zákon jasně definuje, jak blízko k hranici pozemku smí stavba stát. Výjimky sice existují, ale vyžadují přesný právní a technický postup.

Sousedský spor nemusí být jen o plot nebo stavbu. Často jde o:

- vodu stékající ze střechy na cizí pozemek,
- sníh nebo led padající ze střechy,
- kouř z komína nebo ohniště,
- hluk,
- prach,
- zápach,
- stínění,
- vibrace,
- odvodnění pozemku,
- terénní úpravy, které mění odtok vody.

Zde je důležité rozlišit běžné obtěžování, které k sousedskému soužití patří, od obtěžování nepřiměřeného.

První krok: Chtějte fakta, ne emoce

Pokud spor eskaluje, nemá smysl argumentovat tím, „jak to bylo posledních dvacet let“. Soudy i stavební úřady dnes rozhodují výhradně na základě exaktních digitálních podkladů.

Místo podávání žaloby se dnes jako nejefektivnější řešení ukazuje **nezávislé technicko-právní posouzení**. Moderní technologie, jako je milimetrové 3D laserové skenování, dokážou během několika minut dokonale nasnímat realitu v terénu a přenést ji do katastrální mapy. Výsledkem je jasný digitální model, který oběma stranám bez emocí ukáže, kde přesně je pravda.



Jak postupovat při sporu?

1. **Zastavte emoce a vyzvěte souseda k dialogu:** Navrhněte, že necháte situaci nezávisle přeměřit.
2. **Zajistěte si exaktní data:** Přizvání nezávislého odborníka, který disponuje 3D skenovací technologií a orientuje se ve stavebním právu, ušetří desetitisíce za právníky.
3. **Uzavřete dohodu:** Pokud měření ukáže nesrovnalost, nový stavební zákon umožňuje celou řadu situací vyřešit dodatečnou pasportizací a legalizací stavby, čímž se právní stav uvede do pořádku.
4. **Mediace:** Mediace je vhodná, když obě strany chtějí řešení, ale nedokážou se domluvit přímo. Mediátor nerozhoduje jako soud, ale pomáhá stranám najít přijatelnou dohodu.
5. **Stavební úřad:** Stavební úřad řeší veřejnoprávní stránku věci, zejména zda je stavba povolená, zda odpovídá povolení a zda neporušuje stavební předpisy. Stavební úřad obvykle neřeší soukromoprávní sousedské neshody typu „nelíbí se mi sousedova stavba“, pokud stavba splňuje veřejnoprávní požadavky.
6. **Soud až jako poslední možnost:** Soudní spor bývá zdlouhavý, nákladný a zhoršuje sousedské vztahy. Dává smysl hlavně tehdy, když:
 - hranice pozemku je zásadně sporná,
 - dochází k významnému zásahu do vlastnického práva,
 - jedna strana odmítá jakoukoli komunikaci,
 - vzniká škoda,
 - mimosoudní postup selhal.

Povoleno.com pomáhá vlastníkům, obcím, realitním kancelářím a stavebníkům řešit skutečný technický a dokumentační stav nemovitostí. Pomůžeme zejména s:

- ověřením skutečného stavu stavby,
- posouzením dokumentace,
- zaměřením objektu,
- pasportem stavby,
- podklady pro jednání se stavebním úřadem,
- technickým posouzením sporné situace,
- přípravou věcného postupu bez zbytečné eskalace.

Cílem není konflikt. Cílem je zjistit fakta, navrhnout řešení a předejít zbytečným sporům.

Tento informační materiál pro občany připravil Bc. Michal Lalík at al., autor odborných publikací o stavebním právu a odborný garant portálu povoleno.com, který se specializuje na inženýrskou činnost ve stavebnictví.

