IUSTORIA

Z BLOGU IUSTORIA

Soused vedle staví a mně začaly praskat zdi. Prý je všechno v pořádku. Musí škodu zaplatit?

> *Ano. Za škodu ze stavebních prací na sousedním pozemku odpovídá ten, kdo práce provádí, i ten, kdo je zajišťuje, a to bez ohledu na zavinění. Ani to, že stavět smí, ho odpovědnosti nezbaví.*

TÝM IUSTORIA

10. 11. 2026 · 2 min čtení

Na vedlejším pozemku se bourá a kope a vám se po pár týdnech objevily praskliny v omítce a nad okny. Soused tvrdí, že má všechno v pořádku, a odkazuje na firmu, která stavbu dělá.

To, že stavět smí, mu nepomůže. Kdo, byť oprávněně, provádí nebo zajišťuje práce, jimiž se jinému působí škoda na nemovité věci, nahradí škodu z toho vzniklou (§ 2926 občanského zákoníku). Zavinění se nezkoumá a zprostit se odpovědnosti nelze. Platí to i pro škodu, která se projeví s odstupem.

Kdo zaplatí a co

Odpovídá stavební firma, která práce provádí, a vedle ní stavebník, který si je objednal. Je to tedy i soused, i když na stavbě sám nepracoval. Nahradí škodu společně a nerozdílně (§ 2915 odst. 1 občanského zákoníku), takže celou náhradu můžete chtít po kterémkoli z nich.

Do nároku patří oprava domu, ušlý zisk, třeba nájemné, o které jste přišli, a pokles obvyklé ceny domu. Ten může nastat i bez fyzického poškození. Výši škody určuje znalec.

Co udělat teď

1. Nafoťte praskliny s datem a měřítkem a každou novou hned, jak ji uvidíte.
2. Zjistěte, kdo je stavebník a která firma práce provádí. Stavebník musí mít u vstupu na staveniště štítek s údaji o stavbě.
3. Oznamte škodu písemně stavebníkovi i firmě a vyzvěte je k náhradě. Lhůta běží vůči každému z nich zvlášť. Doklad o doručení si uschovejte.
4. Nechte dům posoudit statikem a výši škody znalcem. Ptejte se ho i na příčinu prasklin.
5. Zapište si den, kdy jste se dozvěděli o škodě a o tom, kdo za ni odpovídá. Od něj běží tříletá promlčecí lhůta. Nejpozději se nárok promlčí za deset let od vzniku škody.

Hrozí-li další škoda, můžete při vážném ohrožení navrhnout, aby soud uložil přiměřené opatření k jejímu odvrácení. Podrobnosti popisuje stránka Stavba vedle popraskala dům.

Soused vedle staví a mně začaly praskat zdi. Prý je všechno v pořádku. Musí škodu zaplatit?

Tým IUSTORIA · Publikováno 10. 11. 2026

https://www.iustoria.cz/blog/stavba-u-souseda-popraskany-dum/

Text je dílem chráněným autorským právem. Sdílení celého dokumentu bez úprav je vítáno; přebírání částí do jiných textů jen s uvedením zdroje. © IUSTORIA, advokátní kancelář, s.r.o.