



# Městská část Praha-Suchdol

Odbor hospodářské činnosti

Suchdolské nám. 734/3; 165 00 Praha-Suchdol; tel.: **222 361 411**

[www.praha-suchdol.cz](http://www.praha-suchdol.cz); IČ: 00231231

## Domovní řád

pro bytové domy U Kruhovky 940-943 a Stehlíkova 928-930

Pokyny pronajímatele pro užívání obecních domů,  
bytů a nebytových prostor

### 1. Základní ustanovení

Základní práva a povinnosti vlastníka – pronajímatele (dále jen pronajímatel) a nájemců domů, bytů a nebytových prostor upravuje občanský zákoník a předpisy s ním související.

Domovní řád se vztahuje na všechny uzavřené areály, domy, byty a nebytové prostory, služební byty, byty zvláštního určení, které jsou ve správě MČ Praha-Suchdol (dále jen byt).

Nájemce a všechny osoby, které s ním bydlí ve společné domácnosti jsou povinni:

- užívat byt včetně jeho příslušenství a součástí a společné prostory domu a jejich příslušenství, zařízení a součásti řádně podle jejich určení, řádně užívat služby spojené s užíváním bytu a společných částí domu a řádně pečovat o to, aby na majetku pronajímatele nevznikla škoda,
- dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů,
- bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě a počet osob rozhodných pro rozúčtování služeb. Nesplnění této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností dle příslušného ustanovení občanského zákoníku.

Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, může nájemce v bytě i pracovat nebo podnikat. Vyvolá-li tato činnost zvýšené náklady na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.

### 2. Užívání bytu

Nájemce nesmí byt užívat k jiným účelům než k bydlení. Podnájem, poskytování ubytovacích služeb, spolubydlení studentského typu ani provozování dětských skupin není dovoleno.

Nájemce nesmí provádět stavební úpravy či jiné podstatné změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a příslušných povolení stavebního úřadu. Nájemce odpovídá za odbornou instalaci všech elektrických spotřebičů ve vlastnictví nájemce, aby nedošlo k poškození elektroinstalace. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat odstranění provedených úprav a změn na náklady nájemce.

Drobné opravy a běžnou údržbu bytu hradí nájemce v souladu s definicí uvedenou v nájemní smlouvě a právních předpisech (aktuálně Nařízení vlády č. 308/2015 Sb.). Nájemce není bez písemného souhlasu pronajímatele oprávněn zasahovat nad rámec běžné údržby do podlah, obkladů a zařízení bytu.

Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli všechny závady a potřebu oprav nad rámec drobných oprav. Pokud tuto povinnost opomene, odpovídá za škody vzniklé tímto opomenutím.

Po předchozí výzvě je nájemce povinen umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě kontrolu řádného užívání bytu, provedení nutných oprav, stavebních úprav a rekonstrukcí, instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci médií, odpočet hodnot a revize těchto zařízení, stejně jako přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli.

Pokud nájemce ví předem o své nepřítomnosti delší než dva měsíce a byt bude obtížně dostupný, oznámí tuto skutečnost pronajímateli a určí osobu, která umožní vstup do bytu. Neposkytne-li takovou osobu, je oprávněnou osobou pronajímatel. Nesplnění této povinnosti se považuje za závažné porušení povinností, pokud z toho nevznikne vážná újma.

### 3. Užívání společných prostor a zařízení

Společné prostory a zařízení domu jsou všechny prostory a zařízení, které nejsou na základě nájemní smlouvy užívány jedním nebo více nájemci.

Společné prostory lze užívat pouze k účelům, ke kterým jsou určeny. Chodby, schodiště, vchody, sklepy a jiné společné prostory nesmí být zastavěny nábytkem ani jinými věcmi.

Ukládání jakýchkoliv věcí ve společných prostorách bez předchozího souhlasu správce je zakázáno. Správce je oprávněn vyzvat nájemce k odstranění těchto věcí ve lhůtě nejméně 14 dnů. Nedojde-li k jejich odstranění ani po této výzvě, je správce oprávněn věci odstranit a uložit do úschovy.

Věci budou vydány pouze po úplné úhradě všech nákladů spojených s jejich odstraněním a úschovou dle platného ceníku. Do doby úhrady je správce oprávněn věci zadržet.

Nebudou-li věci vyzvednuty do 30 dnů od jejich odstranění, může s nimi vlastník nebo správce naložit dle svého uvážení, včetně jejich likvidace, a to bez nároku na náhradu.

Nájemcům je k dispozici kočárkárna. Do této místnosti je povoleno ukládat zejména kočárky, jízdní kola a podobné vybavení, a to v počtu přiměřeném pro každou domácnost. Ukládání jiných věcí není dovoleno, zejména pak ukládání nábytku, starých spotřebičů, stavebního materiálu či odpadu.

Kouření ve společných prostorách domu je zakázáno. Užívání otevřeného ohně nebo jiných činností ohrožujících požární bezpečnost ve sklepech a ostatních společných prostorách není dovoleno.

Odpad jsou nájemci povinni ukládat výhradně do nádob k tomu určených a přidělených domu, a to způsobem, který nezpůsobuje znečištění společných prostor ani jejich okolí.

Osoba uzavírající domovní uzávěry vody, plynu nebo jiných médií je povinna zajistit, aby uzavření a následné opětovné otevření bylo nájemcům včas oznámeno.

Květiny umístěné v oknech a na balkónech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání nesmí docházet k poškozování objektu ani obtěžování ostatních uživatelů domu.

## 4. Užívání sklepů

Pokud je sklep příslušenstvím bytu, musí být nájemci volně přístupný a musí být umožněno jeho uzamčení.

Nájemce je povinen sklep řádně označit svým jménem, aby bylo jasné, komu náleží.

Jsou-li ve sklepech ukládány též potraviny, učiní nájemce opatření, aby nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu a hlodavců.

Jsou-li sklepy určeny k ukládání paliva, učiní nájemce opatření, aby nemohlo dojít k jeho samovznícení. Uskladnění paliv musí být v souladu s protipožárními předpisy.

## 5. Zajištění pořádku a čistoty v domě

Pořádek a čistota ve společných prostorách je zajišťována pronajímatelem objektu, v rozsahu dohodnutém ve smlouvě.

Čistota, úklid a údržba ve společných prostorách v domě a jeho okolí se zajišťuje v rozsahu čištění oken na schodištích, zábradlí, osvětlovacích těles, vchodových dveří, mytí a stírání schodů a chodeb.

Úhrada za úklid společných prostor je zahrnuta do ceny služeb, poskytovaných s užíváním bytu a rozúčtuje se podle zvláštních předpisů jednotlivým nájemcům.

Odklizení sněhu a úklid z teras a balkonů, které byly smluvně pronajaty jednomu nebo více nájemcům, je povinností nájemce.

Nájemci bytů nebo jiné zjištěné osoby (i právnické) jsou povinni neprodleně odstranit jakékoliv mimořádné znečištění společných prostor v domě, chodníků apod., které bylo způsobeno jejich činnostmi, jinak bude odstraněno na jejich náklad.

## 6. Klid v domě

Každý uživatel bytu a osoby s ním užívající byt jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy, tak aby neobtěžovali ostatní hlukem, zápachem, kouřem či jiným rušivým chováním.

Za nadměrný hluk se nepovažuje tzv. latentní hluk, tedy hluk vznikající při běžném užívání bytu, například běhání dětí, běžné domácí práce, chůze po bytě či používání běžných spotřebičů.

V době od 22:00 do 6:00 hodin jsou všichni uživatelé bytů povinni dodržovat noční klid. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, hlasitě zpívat, hlučně se chovat, používat vysavače, odstředivky či jiné hlučné přístroje a vykonávat jakoukoliv činnost způsobující nadměrný hluk.

V době od 20:00 do 8:00 hodin jsou všichni uživatelé bytů povinni dodržovat tzv. pracovní klid, kdy by se neměly provádět hlučné stavební práce (bourání, vrtání, broušení apod.). Hlučné stavební práce nesmí být prováděny v neděli a ve dnech pracovního klidu.

## 7. Chov zvířat

Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, pokud chov nepůsobí pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě.

Nájemce je povinen učinit taková opatření, aby chovaná zvířata neobtěžovala a neohrožovala ostatní nájemníky domu hlukem, pachy či chováním.

Chov zvířat je povolen jen v souladu s příslušnými právními předpisy, a pokud je vyžadováno, nájemce je povinen mít příslušná povolení k chovu.

V případě, že chovaná zvířata obtěžují či ohrožují sousedy, může pronajímatel chov a držení zvířat v bytě či domě zakázat.

Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.

## 8. Klíče, jejich užívání a uzavírání domu

Každý nájemce bytu či nebytových prostorů má právo na dva klíče od hlavních vstupních dveří do domu a bytu a jeden klíč od poštovní schránky, sklepní kóje a kočárkárny. Další klíče si nájemce může opatřit s vědomím pronajímatele na svůj náklad.

Klíče od uzamykatelných prostor v domě, od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodů a plynovodů a od kotelny jsou uloženy u pronajímatele.

Klíč od domovních dveří může být zapůjčen osobě, která v domě nebydlí jen se souhlasem pronajímatele či nájemce. Každá osoba, která má klíč od domu je povinna v době, kdy má být dům uzamčen, za sebou zamykat.

Nájemce je povinen po zániku nájmu odevzdat pronajímateli všechny klíče, které k zámkům má, a to i ty, které si nechal zhotovit vlastním nákladem, a to bez náhrady.

## 9. Závěrečná ustanovení

Tento Domovní řád je nedílnou součástí nájemní smlouvy.

Opakované porušení povinností vyplývajících z nájmu ze strany nájemce je hrubým porušením povinností vyplývajících z nájmu bytu a pronajímatel může nájem vypovědět podle příslušného ustanovení občanského zákona. Tím není dotčeno právo na náhradu škody.

Nedílnou součástí tohoto domovního řádu je požární poplachová směrnice vydaná a schválená pronajímatelem.

Tento Domovní řád schválila Rada městské části Praha-Suchdol usnesením č. 160.9 dne 11.02.2026.

Ing. Anna Genzerová

Tajemnice Úřadu Městské části Praha-Suchdol