



MĚSTSKÁ REALITNÍ KANCELÁŘ PŘÍBRAM

DOMOVNÍ ŘÁD

v budovách s byty/nebytovými prostory, které jsou ve výlučném vlastnictví
města Příbram



Článek I. Úvodní ustanovení

1. Domovní řád (dále jen „DŘ“) upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů, nebytových prostor a společných částí domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi vlastníkem a nájemníky je v této oblasti stanovena zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“), dalšími zákonnými předpisy a předpisy města Příbram. Tento domovní řád má přispět k tomu, aby byla budova řádně užívána a udržována na požadované úrovni, aby bylo zabráněno jejímu poškození a znehodnocování, aby bylo předcházeno škodám na majetku a aby byly zajištěny dobré vztahy mezi jednotlivými nájemníky, jakož i dalšími osobami.
2. Ustanovení tohoto DŘ jsou **závazná pro všechny osoby**, které užívají byt, nebytový prostor nebo společné prostory domu (dále jen „Prostory“), **tedy pro nájemce** bytu nebo nebytových prostor (dále souhrnně jen „nájemce“) a pro jiné osoby než nájemce, tj. **členy jejich domácnosti a pro všechny osoby, jimž je umožněn vstup do bytu, nebytového prostoru či společných prostor domu (dále souhrnně jen „uživatel“)**.

Článek II. Základní pojmy

1. **Vlastníkem nemovitostí**, na které se vztahuje tento DŘ a které jsou níže specifikované pod písmeny a) až w), **je město Příbram**, se sídlem Tyršova 108, 261 01 Příbram; IČO: 00243132; DIČ: CZ00243132, číslo bankovního účtu: 50016-521689309/0800 vedený u České spořitelny a.s.
 - a) Milínská č. p. 15, 261 01 Příbram I,
 - b) Milínská č. p. 16, 261 01 Příbram I,
 - c) Špitálská č. p. 17, 261 01 Příbram I,
 - d) Špitálská č. p. 18, 261 01 Příbram I,
 - e) Hradební č. p. 69, 261 01 Příbram I,
 - f) náměstí T. G. Masaryka č. p. 98, 261 01 Příbram I,
 - g) náměstí T. G. Masaryka č. p. 100, 261 01 Příbram I,
 - h) náměstí T. G. Masaryka č. p. 101, 261 01 Příbram I,
 - i) Hailova č. p. 117, 261 01 Příbram I,
 - j) Pražská č. p. 129, 261 01 Příbram I,
 - k) Pivovarská č. p. 132, 261 01 Příbram I,
 - l) Žižkova č. p. 326, 261 01 Příbram II,
 - m) Průběžná č. p. 143, 261 01 Příbram III,
 - n) Čs. armády č. p. 4, 261 01 Příbram IV,
 - o) Čs. armády č. p. 5, 261 01 Příbram IV,
 - p) Nádvoří Msgre. Korejse č. p. 155, 261 01 Příbram VI,
 - q) Husova č. p. 257, 261 01 Příbram VI,
 - r) Budova bez č. p./ev. č. stojící na parcele st. 575 k. ú. Březové Hory – interní označení Žežická č. p. 193, 261 01 Příbram VII,
 - s) Jana Drdy č. p. 494, 261 01 Příbram VII,
 - t) Sadová č. p. 538, 261 01 Příbram VII,
 - u) Brodská č. p. 100, 261 01 Příbram VIII,
 - v) Brodská č. p. 101, 261 01 Příbram VIII,
 - w) Brodská č. p. 102, 261 01 Příbram VIII.
2. **Správcem** nemovitostí, které jsou v tomto DŘ specifikované, **je** organizace města Příbram bez právní subjektivity, a to **Městská realitní kancelář**, se sídlem provozovny Čs. armády 5, 261 01 Příbram, **kteřá v tomto DŘ vystupuje jako pronajímatel nemovitostí**.
3. **Bytem** se rozumí samostatná bytová jednotka, která je podle stavebního úřadu určena k trvalému bydlení. Součástí bytu jsou vstupní dveře, okna, případně lodžie či balkon a veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody a plynu, ústředního topení, elektroinstalace), kromě stoupacích vedení až po uzavírací ventily, a kromě hlavního potrubí odpadu.



4. **Nebytové prostory** jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou určeny k jiným účelům než k bydlení (např. k podnikatelské činnosti, společenské, zájmové činnosti, garáže a ateliéry). Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
5. **Společnými prostory** jsou části nemovitosti určené ke společnému užívání, zejména pozemek, základy, konstrukce, střecha, vchody, schodiště, chodby, výtah, sušárny, kočárkárny/kolárny, prostory sklepních kójí, lodžie, zahrady, dvory, vnitrobloky a další.

Článek III.

Práva a povinnosti při užívání Prostor

1. Každý nájemce nebo uživatel Prostoru je při výkonu svých práv povinen dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které zajišťuje všem ostatním nájemcům a uživatelům Prostor výkon svých práv. Výkon práv a povinností, vyplývajících z užívání Prostor, nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nebo uživateli Prostoru plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním Prostoru.
3. Nájemce nebo uživatel Prostoru nesmí provádět stavební úpravy ani jiné změny v Prostoru bez předchozího souhlasu pronajímatele, a to ani na vlastní náklady. Pronajímatel může žádat, aby úpravy Prostor provedené bez souhlasu pronajímatele byly ve stanovené lhůtě uvedeny do původního stavu. Nájemce nebo uživatel Prostoru odpovídá za případné škody, které vzniknou neoprávněným provedením změn a úprav.
4. Pronajímatel je oprávněn po předchozím oznámení nájemci nebo uživateli vstoupit do Prostor za účelem zjištění technického stavu Prostor a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel teplé, studené vody a indikátorů tepla. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu vyrozumí pronajímatel neprodleně nájemce a uživatele Prostor na telefonní číslo nebo adresu, kterou nájemce písemně sdělil pronajímateli a pořídí o zásahu písemný protokol.
5. V zájmu předcházení násilného otevření bytu či nebytového prostoru v době dlouhodobé nepřítomnosti (déle než 2 měsíce) nájemce požaduje pronajímatel nemovitosti písemné oznámení nájemce o této nepřítomnosti či spojení na písemně zmocněnou osobu oprávněnou ke zpřístupnění bytu.
6. Nájemce je povinen nahlásit pronajímateli přesný počet osob užívající Prostor bez ohledu na přihlášení k trvalému pobytu. Změny v počtu osob musí nájemce sdělovat bez zbytečného odkladu.
7. Nájemce a uživatel Prostor jsou povinni udržovat Prostor na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání, provádět pouze drobné opravy, jako je např.: výměna žárovky, vodovodní baterie a odpadu, výmalbu apod. Jakékoli větší úpravy v Prostoru nejsou oprávněni provádět, jsou ovšem povinni, bez zbytečného odkladu, nutné opravy ihned sdělit pronajímateli.
8. Nájemce či uživatel Prostoru je povinen nahradit škody, které na jiných Prostorech, společných částech domu nebo zařízení domu způsobil on nebo jeho hosté. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu nebo finanční náhrada.

Článek IV.

Práva a povinnosti při užívání společných prostor

1. Nájemce nebo uživatel Prostoru užívá společné prostory domu a zařízení jen k účelům, ke kterým jsou určeny (zkolaudovány). Společné prostory domu (zejména vchody, průjezdy, chodby, schodiště, půdy) se udržují volně. **Umísťovat jakékoliv předměty nepatřící k vybavení domu** (zejména jízdní kola, motocykly, nábytek, obuv apod.) **ve společném prostoru domu**, pokud tyto nejsou k tomuto účelu stavebně určeny, **je zakázáno!** Zejména je pak zakázáno ukládat do společných prostor motorová vozidla, sekačky, elektrokola, elektrokoloběžky či Segway.



2. Nájemci a uživatelé Prostor jsou povinni zejména:
 - a) umožnit bezproblémový přístup k hlavním uzávěrům rozvodů ÚT, vody, hydrantům, elektrorozvaděčům, měřičům;
 - b) ve společných prostorech domu nepoužívat a neukládat látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné;
 - c) ve společných prostorech domu neukládat potraviny a jiné předměty, které by se mohly stát zdrojem šíření hmyzu a hlodavců;
 - d) počínat si tak, aby schodiště, chodby a požární únikové chodby byly vždy volně průchozí, aby dveře oddělující jednotlivé části požární únikové chodby nebyly uzamčeny, či jinak mechanicky uzavřeny;
 - e) je zakázáno v domech garážovat motorová vozidla vyjma prostor k tomu určených;
 - f) ve společných prostorech domu nekouřit a neužívat otevřeného ohně;
 - g) ve společných prostorech neodhazovat, nepřechovávat a neuskladňovat odpady, neskladovat nábytek, vyklepávat koberce, rohože apod.
3. Případnou odloženou věc je nájemce nebo uživatel Prostoru povinen na pokyn pronajímatele a ve lhůtě jím stanovené odstranit. Neučiní-li tak, může odstranění zajistit pronajímatel na účet nájemce nebo uživatele Prostoru.
4. **Ve společných prostorech je zakázáno kouřit a odhazovat nedopalky a odpady, plivat, močit či jinak vylučovat tělesné tekutiny. Je rovněž zakázáno odhazovat předměty z oken, lodžii a balkonů, a to včetně cigaretových nedopalků, popela, zápalek, odpadků apod.**
5. **Ve společných prostorech je zakázáno užívat otevřený oheň, konzumovat alkohol a užívat jakékoliv omamné a psychotropní látky.** Zakázáno je ve společných prostorech také používání přístrojů určených ke grilování a podobným účelům.
6. Ve společných prostorech je nutno dodržovat pravidla bezpečnosti a slušného chování.
7. Nájemce nebo uživatel Prostoru je též povinen zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, požárního ohrožení, zápachu apod.
8. Nájemci nebo uživateli Prostoru je zakázáno zabírání jiných prostor než přidělených sklepních kójí, stejně jako rozšiřování přidělené sklepní kóje nad rámec její výměry.
9. Ve společných prostorech se zakazuje rušení ostatních nájemníků i sousedů nadměrným hlukem (způsobeným například hlasitou hudbou), a to bez ohledu na čas.
10. Ve společných prostorech, ať už vnitřních či venkovních, se dále zakazuje provozování podnikatelské činnosti, příprava pokrmů, konání společenských a rodinných oslav, umísťování trampolín, bazénů, dětských domků a dalších prvků bez písemného souhlasu pronajímatele či vjezd automobilů i motocyklů bez písemného souhlasu pronajímatele.
11. Nájemce nebo uživatel Prostoru má povinnost udržovat ve venkovních prostorech pořádek. Dále má také povinnost udržovat společnou zahradu a vnitrobloky.
12. Je zakázáno parkování motocyklů v těsné blízkosti domů, například pod balkony a lodžiemi.
13. Nájemci a uživateli Prostoru je zakázáno krmení holubů, potkanů, hlodavců, toulavých koček apod. uvnitř budovy i ve společných prostorech.

Článek V. Noční klid

1. Nájemce a uživatel Prostor a jejich návštěvy jsou povinni užívat Prostor v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nájemce nadměrným hlukem.
2. **Ve všední dny v době od 22.00 do 06.00 hodin, o víkendu a svátcích v době od 22:00 do 08:00**



hodin jsou všichni nájemci a uživatelé Prostor povinni dodržovat noční klid. V uvedené době není možno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit a vykonávat jakoukoli činnost, která působí hluk (bouchání dveří, hádky aj.). Je třeba ztlumit rozhlasové a televizní přijímače, poslech reprodukováného slova a hudby, aby jejich provozování nerušilo ostatní nájemce.

3. Porušování výše uvedených bodů je považováno za hrubé porušení podmínek nájmu.

Článek VI. Držení zvířat

1. Nájemce či uživatel Prostor může chovat pouze zvířata a ptáky, jejichž chov je v prostorách obvyklý. Tato je možno chovat pouze za podmínky, že jejich chov není hygienicky závadný, neohrožuje čistotu, klid a bezpečnost v domě.
2. Nájemce a uživatel Prostor je povinen držené zvíře podrobit zákonnému očkování a dodržovat další povinnosti držitele zvířete dle obecně závazných právních předpisů a na výzvu pronajímatele doložit plnění ustanovení těchto předpisů, zejména vyhlášky o místních poplatcích.
3. **Nájemce a uživatel Prostor nese plnou odpovědnost za zvířata**, která jsou v bytě držena. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívání práva ostatních obyvatel domu, byl dodržován klid, čistota a hygiena v domě i v jeho okolí. V případě porušení čistoty a hygieny v domě je pronajímatel oprávněn nechat znečištění odstranit na náklady nájemce nebo uživatele, v jehož Prostorech je zvíře drženo.
4. Ve společných prostorech domu je zakázán volný pohyb zvířat. Nájemce nebo uživatel Prostor vedoucí psa ve společných prostorech je povinen opatřit jej vodítkem, popř. i náhubkem.

5

Článek VII. Zajištění pořádku a čistoty v domě a okolí

1. Nájemce a uživatel Prostor a jejich návštěvy jsou povinni udržovat pořádek a čistotu v domě. Nájemce a uživatel Prostor je povinen podílet se na udržování čistoty schodů, chodeb, ale i společných prostor ve sklepě, tím, že výrazné znečištění, které svojí činností způsobí, ihned sám odstraní. Pokud tak neučiní, bude znečištění odstraněno pronajímatelem na náklad nájemce či uživatele Prostor.
2. Je zakázáno vyhazování předmětů z oken, lodžii a balkónů, zejména cigaretových nedopalků a klepání popela.
3. Není-li v domě pronajímatelem zajištěna úklidová služba, je nájemce Prostor povinen podílet se na zajišťování pořádku a čistoty ve společných prostorách včetně úklidu v okolí domu.
4. Smetí a odpadky se odkládají pouze do nádob k tomu určených. Jiné předměty (rozměrné předměty, stavební materiál, suť a vše, co není domovním odpadem), které není dovoleno do sběrných nádob umísťovat, musí odstranit na svůj náklad nájemce nebo uživatel Prostor.

Článek VIII. Bezpečnost v domě

1. Pronajímatel pro zvýšení bezpečnosti v domě zajišťuje vrátnou (domovní) službu, která odpovídá za zabezpečení vchodu do domu, kontrolu vstupu nepovolaných osob i za správu klíčů od společných prostor. V nutných případech může vrátný zajišťovat přivolání rychlé záchranné služby či jiné pohotovostní služby. Vrátný dohlíží na dodržování domovního řádu ve společných prostorech (např. kouření, čistota apod.).
2. Za účelem zajištění větší bezpečnosti v domě a za účelem eliminace porušování pravidel pro užívání společných prostor jsou v domě instalovány kamerové systémy se záznamem. Jejich provoz se řídí předpisy na ochranu osobních údajů.



3. Je zakázáno do domu vpouštět osoby za účelem nabízení zboží a služeb, tj. podomní prodej.
4. Je zakázáno do domu vpouštět cizí osoby za účelem opravy, montáže, kontroly, odečtů a podobných služeb, které mají probíhat ve společných prostorech domu. Tyto osoby může do domu vpustit pouze k tomu oprávněná osoba.
5. Nájemce a uživatel Prostor je povinen zavírat dům (v případě, že je součástí domu dvorek či zadní trakt, zamykat i tyto prostory).
6. Otevírání oken ve společných prostorech domu je povoleno pouze za účelem vyvětrání. Ten, kdo okno otevře, musí zajistit jeho bezpečné uzavření. V době mrazů (tj. teplota pod bodem 0 °C) musí být okna uzavřena, je povoleno pouze krátkodobé větrání.
7. Nájemce a uživatel Prostor nesmí umísťovat na vnější konstrukce lodžii, balkonů, oken, na fasádu, na střechu domu jakákoliv zařízení a předměty (např. sušáky na prádlo, antény, satelity, aj.). V případě umístění květináčů na oknech, lodžích nebo balkónech je nájemce a uživatel povinen tyto květináče zabezpečit proti pádu a při zalévání dbát, aby voda nestékala po fasádě domu.
8. Instalace venkovních rozhlasových, televizních a telekomunikačních antén vč. jejich svodů je bez předchozího souhlasu pronajímatele zakázána.
9. Taktéž je bez předchozího souhlasu pronajímatele zakázána instalace klimatizačních jednotek a jiných zařízení na fasádu domu.
10. Výše uvedená zařízení namontovaná bez souhlasu pronajímatele nebo namontované bez dodržení podmínek dohodnutých s pronajímatelem musí být odstraněna na náklad toho, kdo jejich montáž nařídil nebo je bez souhlasu instaloval. Tyto neoprávněné instalace budou považovány za hrubé porušení podmínek nájmu Prostor.
11. V domě jsou instalovány hasicí přístroje.
12. V případě vzniku požáru je nutno okamžitě varovat ostatní osoby v domě, pomoci osobám se sníženou pohyblivostí a nezletilým, neprodleně zavolat HZS prostřednictvím linky 150 a zahájit hašení požáru.

Článek IX. Opravy a údržba prováděná v bytech

1. Nájemci a uživatelé jsou povinni udržovat byt v dobrém technickém stavu.
2. Na náklady pronajímatele jsou odstraňovány závady na:
 - a) rozvodech ústředního topení: rozvody po hlavní uzávěři;
 - b) svislých rozvodech teplé a studené vody až po hlavní uzávěři v jednotlivých bytech;
 - c) svislých potrubních rozvodech kanalizace;
 - d) rozvodech elektrické energie od hlavního domovního rozvaděče až po hlavní bytový jistič umístěný v rozvodnici na chodbě domu;
 - e) rozvodech domácího telefonu a zvonků,
 - f) výtahu v celém rozsahu,
 - g) obvodovém plášti domu, vnitřní povrchová úprava stěn tvořící obvodový plášť domu není do této péče zařazena;
3. Na náklady pronajímatele nebudou prováděny opravy domu a jeho zařízení způsobené úmyslným poškozením nebo poškozením z nedbalosti. Sporné případy posoudí technik pronajímatele a vydá závazné rozhodnutí.
4. U regulačních zařízení a uzávěrů v bytech je nájemce minimálně dvakrát do roka povinen jimi otočit do obou krajních poloh, aby byla zajištěna jejich funkčnost.



5. Při poškození kteréhokoli z měřičů je nájemce povinen okamžitě nahlásit tuto skutečnost pronajímateli. Při nesplnění této povinnosti, zjištění úmyslného poškození nebo zkradení údajů těchto zařízení bude úhrada nákladů následně vzniklých pro celý objekt předepsána tomu, kdo povinnost nesplní, sám zařízení poškodí nebo způsobí zkradení jejich údajů.
6. Nájemce a uživatel Prostor jsou povinni předcházet v bytě tvorbě plísni tím, že v bytě dostatečně intenzivně větrá a topí. V případě jejich výskytu je nájemce povinen plísni odstranit běžnými desinfekčními prostředky.
7. Závady přesahující drobné opravy lze hlásit na kontaktní telefonní čísla uvedená v přízemí domů či písemně na doručovací adresu pronajímatele uvedenou v nájemní smlouvě.

Článek X. Závěrečná ustanovení

1. Tímto domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných obecně závazných právních předpisů.
2. Ustanovení domovního řádu se vztahuje na všechny nájemce a uživatele Prostor.
3. Pokud dojde ke sporu ve vztazích upravených tímto domovním řádem, bude případný spor řešit pronajímatel.
4. Jestliže nájemce nebo uživatel Prostor zaviněně a hrubě poruší povinnosti stanovené tímto domovním řádem, bude postupováno podle občanského zákoníku stejným způsobem jako při hrubém porušení nájemní smlouvy.
5. Pronajímatel zajistí trvalé vyvěšení domovního řádu na vhodném místě v domě tak, aby byl přístupný všem nájemcům a uživatelům Prostor. DŘ je také zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup.
6. Tento domovní řád schválila Rada města Příbram dne 22. června 2026 svým usnesením č. 0551/2026 a nabývá účinnosti a platnosti dne 01.07.2026.
7. Domovní řád schválený RM usnesením č. 146/2021 ze dne 22.02.2021 a účinný od 01.03.2021 se v plném rozsahu ruší.