

# POSOUZENÍ BEZPEČNOSTI OBYTNÉHO DOMU

**z pohledu prevence kriminality**

doporučený postup pro posouzení  
a odstranění rizikových faktorů objektu

zpracováno v rámci projektu prevence majetkové kriminality „Zavřít dveře nestačí...“



© **Vydal Olomoucký kraj**

Jeremenkova 40a, 779 11 Olomouc

tel.: +420 585 508 111

[www.kr-olomoucky.cz](http://www.kr-olomoucky.cz)

Grafika, sazba a tisk: Studio Palec, [www.palec.net](http://www.palec.net)

ISBN 978-80-87535-23-3

Úvod .....	4
Jak pracovat s příručkou .....	5
1.1 Bezprostřední okolí domu .....	6
1.2 Přístupové cesty a porost v okolí .....	7
1.3 Plášť budovy.....	8
2. Vstup do domu .....	10
3. Sklepní a přízemní okna .....	12
4. Přízemní balkony, lodžie .....	14
5. Vstup.....	16
6. Společné prostory .....	28
7. Schodiště .....	20
8. Výtah .....	22
9. Kolárna .....	24
10. Sklep, dílna .....	26
11. Vstup do bytu .....	28
Zásady řádného a bezpečného užívání bytu a domu .....	30
Poznámky .....	31

*Vážené dámy a pánové,*

*v obytných domech se můžeme setkávat s vandalským jednáním v podobě vypálených zvonků, poničených schránek, posprejovaných stěn, rozbitých skleněných výplní, vypáčených dveří a dalších negativních jevů. Časté jsou stížnosti obyvatel, kteří se stávají oběťmi vloupání.*

*Důvodů, proč k takovému jednání dochází, je jistě mnoho. Svůj podíl nese lidská lhostejnost, anonymita měst, špatné sousedské vztahy a v neposlední řadě nezabezpečené obytné domy.*

*Pro zvýšení bezpečí a snížení každodenních rizik, Vám nabízíme tuto publikaci, se kterou můžete i Vy posoudit bezpečnost svého obytného domu a navrhnout možné úpravy zvyšující bezpečí Vašeho obydlí.*

*Věřím, že Vám tato příručka, určena především pro domovní důvěrníky, zástupce bytových družstev, ale i majitele nemovitostí, pomůže posoudit riziková místa objektu a přinese nové podněty a způsoby, jak vlastní majetek, sebe i své blízké lépe chránit.*



**Mgr. Yvona Kubjátová**

náměstkyně hejtmana Olomouckého kraje

*Cílem posouzení bezpečnosti obytného domu z pohledu prevence kriminality, je především zvýšit bezpečnost obyvatel žijících v domě, snížit výskyt pohybu nežádoucích osob v prostorech obytného domu, eliminovat poškozování zařízení a především snížit riziko kriminality v jeho prostorách.*

*Pro snazší a přehlednější identifikaci rizikových faktorů je příručka rozdělena do tří základních částí:*

## **OBVODOVÁ OCHRANA**

*Bezprostřední okolí domu / Přístupové cesty a porost v okolí*

## **PLÁŠŤOVÁ OCHRANA**

*Plášť budovy / Vstup do domu / Sklepní a přízemní okna / Přízemní balkony, lodžie*

## **PROSTOROVÁ OCHRANA**

*Vstup / Společné prostory / Schodiště / Výtah / Kolárna / Sklep, dílna / Vstup do bytu*

*K odpovědnému a bezproblémovému posouzení bezpečnosti domu, případně k identifikaci rizik, jsou v každé kapitole k dispozici jednoduchá obrázková schémata. Otázky v klíčových částech obrázku jsou vodítkem k zamyšlení a zhodnocení vlastního obytného domu.*

*Pokuste se na tyto otázky odpovědět. Jestliže je Vaše odpověď kladná, označte tuto skutečnost symbolem v příslušném políčku. Po posouzení všech otázek v obrázku stačí otočit list příručky na příslušnou stránku s označenými výsledky. V tuto chvíli se Vám vyobrazila identifikovaná riziková místa, kterým je třeba věnovat náležitou pozornost. Vybraná doporučení, uvedená u vyznačeného symbolu, jsou zároveň návodem, jak řešit Vámi označené nedostatky.*

*Vzhledem k tomu, že je třeba uplatňovat vedle ochrany technického nebo mechanického charakteru také opatření režimová, předkládáme v závěru příručky návody na zavedení tzv. Zásad řádného a bezpečného užívání bytu a domu.*

## 1.1. BEZPROSTŘEDNÍ OKOLÍ DOMU

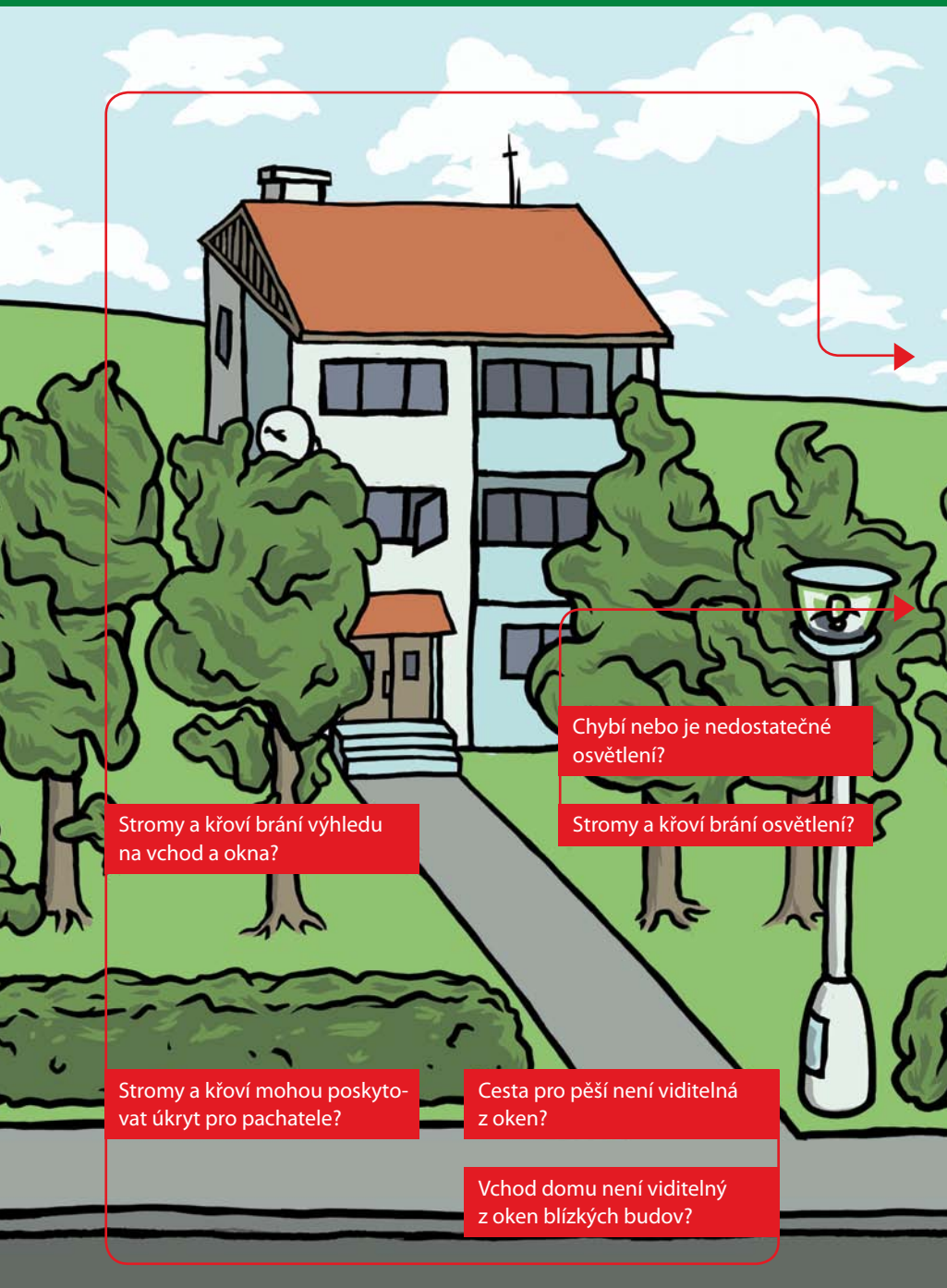
Budova je opuštěná nebo zcela izolovaná od sousedních objektů?

Poblíž je přilehlý les, řeka, market nebo železniční trať?

Se sousedy okolních objektů nejsou žádné nebo výrazně omezené kontakty?

V okolí jsou vandalismem poničené objekty?

## 1.2. PŘÍSTUPOVÉ CESTY A POROST V OKOLÍ



Stromy a křoví brání výhledu na vchod a okna?

Chybí nebo je nedostatečné osvětlení?

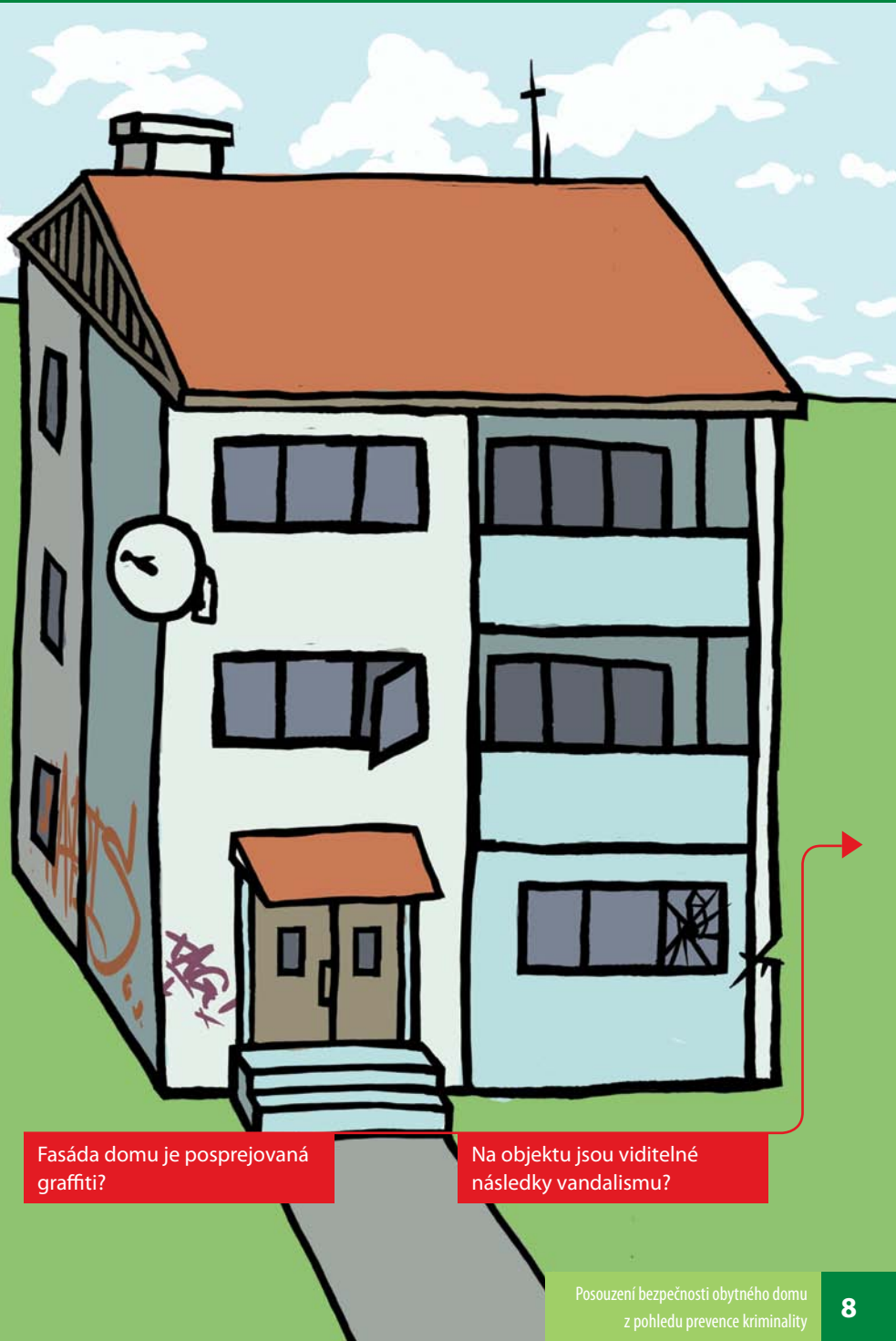
Stromy a křoví brání osvětlení?

Stromy a křoví mohou poskytovat úkryt pro pachatele?

Cesta pro pěší není viditelná z oken?

Vchod domu není viditelný z oken blízkých budov?





Fasáda domu je posprejovaná graffiti?

Na objektu jsou viditelné následky vandalismu?



---

Označené rozmístění objektů, stav sousedních objektů či blízkost rizikových oblastí, může ovlivnit potenciálního pachatele při jeho rozhodnutí, zda se pokusit o vloupání, výtržnictví nebo vandalismus. Tento pocit z Vašeho okolí je třeba řešit a věnovat mu náležitou pozornost. Pokud je to možné, změňte charakter svého okolí tak, aby **co nejméně prostor působil zanedbávaným, opuštěným nebo nepřehledným dojmem**. Vedťte obyvatele k tomu, aby jim nebylo jejich okolí lhostejné, nýbrž pečovali a udržovali pořádek ve svém prostředí. Efektivní údržba domu přispívá k jeho bezpečnosti. Nepřáteli pachatele jsou čas, hluk a riziko přítomnosti lidí.

---

Je třeba provést patřičné úpravy porostu v okolí posuzovaného objektu. **Upravené a přehledné prostředí** může odradit potenciálního pachatele, neboť mu neposkytuje odpovídající zázemí (stín, úkryt, ...). Zeleň i veškerá výsadba v blízkosti objektu by měla být **pravidelně prořezávána a stříhána** tak, aby nestínila veřejnému osvětlení v osvětlení chodníků a domovních dveří, nestínila výhledu z oken nebo výhledu z veřejné komunikace či z přístupové cesty.

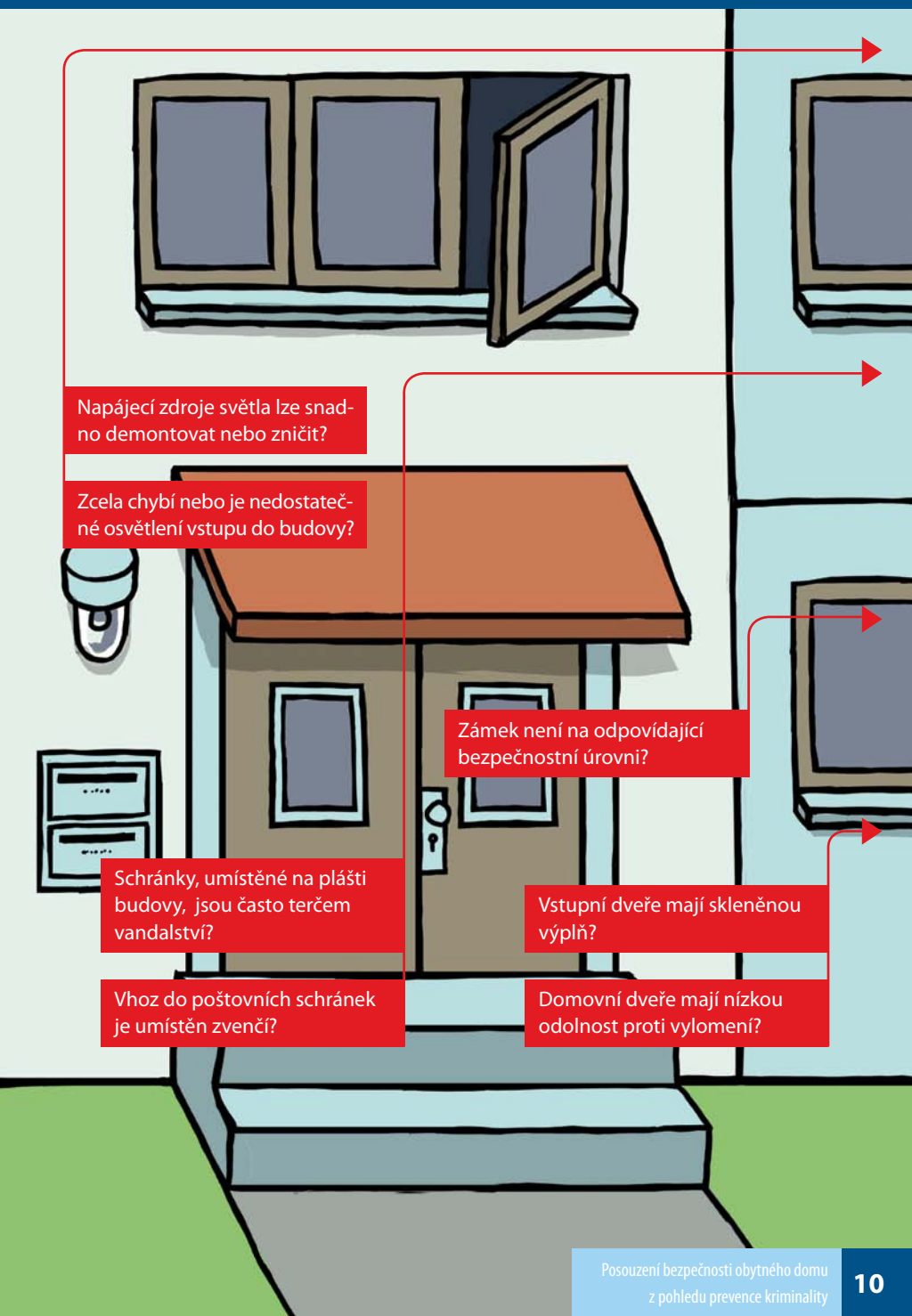
---

Dbejte u instalovaného osvětlovacího zařízení na to, aby bylo **udržováno a pravidelně kontrolováno**. Stará, neúčinná osvětlovací tělesa s malým světleným výkonem a vysokými provozními náklady by měla být vyměněna. Veškerá komunikace, chodníky, vchody a příjezdové cesty by měly být **dobře a rovnoměrně osvětleny**. Osvětlení domovních fasád, otevřených prostranství a zahrad může být dekorativní i při zvýšené úrovni zabezpečení. Nezapomeňte, že dobré osvětlení může odradit potenciálního pachatele.

---

Stopy vandalizmu, odpadků a graffiti zvyšují obavy z trestné činnosti a jsou pobídkou k další kriminalitě. Eliminace takovýchto škod, úklid odpadků a **odstraňování graffiti by se mělo dělat okamžitě**. Plášť budovy proti vandalství můžete uchránit také mimo jiné tím, že jej zviditelníte (osvětlením, případně kamerami zaměřenými na plášť budovy). Možné je odradit vandaly také **světlem zapínaným čidlem pohybu**, případně stěny budovy opatřit **antigrffiti ochranou povrchu**.

## 2. VSTUP DO DOMU



---

Hlavní vchody do domů by měly být jasně zřetelné, nápadné a dobře osvětlené, aby neposkytovaly možnost úkrytu pro potenciální pachatele. Je-li pod dohledem hlavní vchod, měly by být pod dohledem také ostatní vchody. **Osvětlení vchodů by mělo mít stejnou intenzitu jako osvětlení okolí**, protože potenciální pachatelé dávají přednost méně osvětleným místům. Určitým řešením může být venkovní osvětlení (u vstupu), které je automaticky spínáno něčí přítomností (**detektorem pohybu**) **nebo je trvale za tmy zapnuto**. **Není vhodné, aby reflektor svítil nad hlavou návštěvníka tak, že snižuje možnost snadné identifikace (není vidět obličeje)**. Instalované osvětlovací zařízení by mělo být **udržováno a pravidelně kontrolováno**.

---

Je vhodné umístit schránky **do chráněného prostoru**. Umístíte-li schránky na plášti budovy, redukuje se sice přístup cizích lidí do objektu, na druhou stranu schránky i jejich obsah vystavujete vandalismu. Určité řešení jsou tzv. dveřní sestavy k **zabudování do vstupní stěny z profilů** (předností je jednoduchá montáž a také to, že doručovatel nemusí vstupovat do domu). Často používané jsou také sestavy nástěnné umístované ve vnitřních prostorech domů v tzv. **předsálí před druhým uzamčeným vstupem**.

---

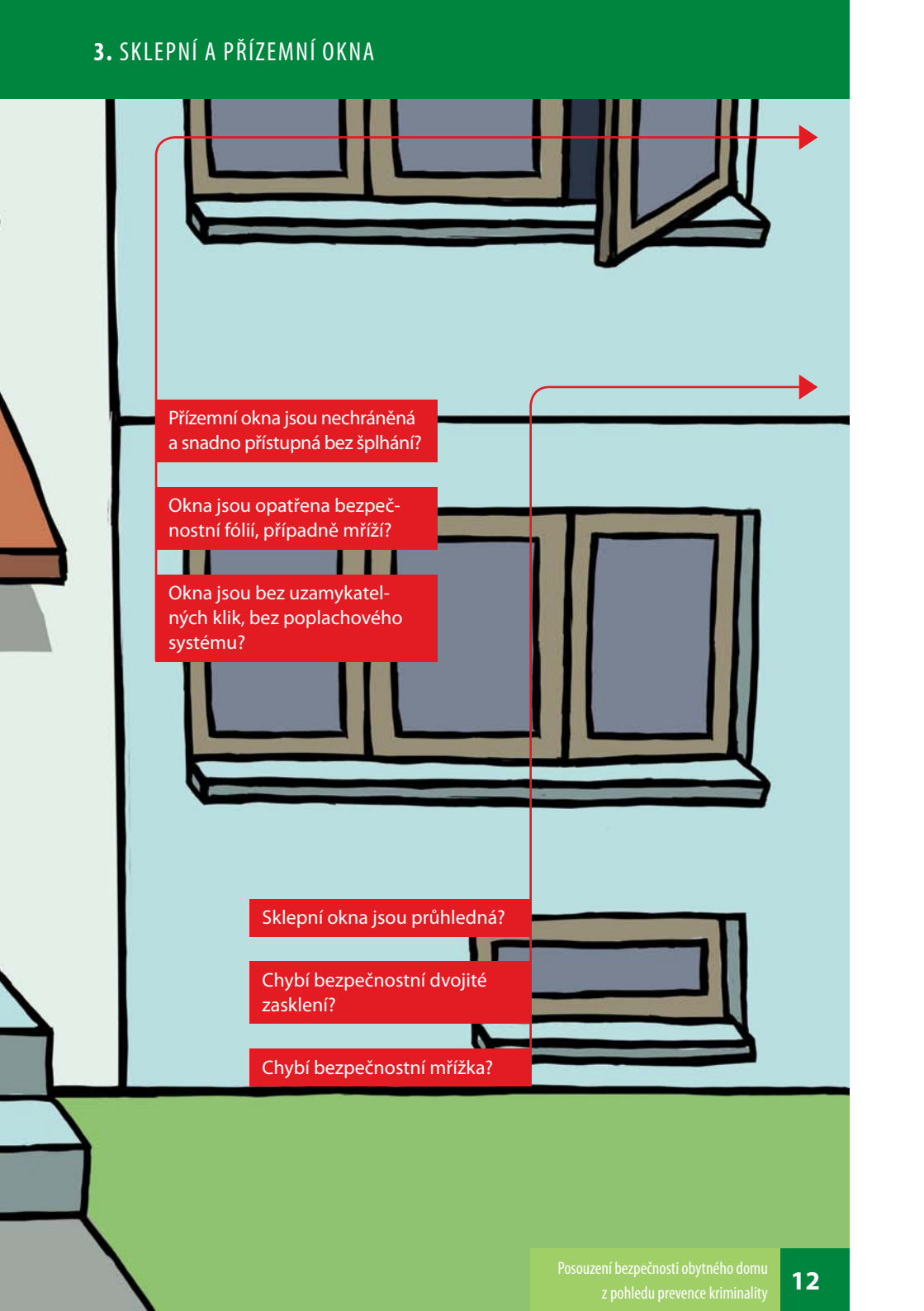
Dbejte na to, aby byly dveře **opatřeny kvalitním bezpečnostním zámkem s patřičnou certifikací**. Dveře by měly být vybaveny zejména těmito mechanickými komponenty – bezpečnostní štít + profilová cylindrická vložka, zadlabací zámek s prvky masivní bezpečnosti. Pokud jsou dveře určeny jako nouzový východ, je vhodné je opatřit zámkem **s paníkovou funkcí**, kdy zevnitř lze dveře vždy otevřít.

---

Zasklené dveře **nejsou** (v bezpečnostní třídě 2) **dostatečně odolné** proti vniknutí, tato nevýhoda může být vyrovnána tím, že jsou **průhledné a dostatečně osvětlené** pomocí spínače na základě čidla pohybu. Dveře opatříte **zábranou proti vysazení**. Vyháčkování dvoukřídlých dveří je možné zabránit západkami, šrouby, kolíky nebo vzpěrou neotvíraného křídla. **Zpevněte zárubně** ocelovým pásem podél celého obvodu dveří. Používají se i tzv. bezpečnostní zárubně. Jsou to silně svařené pásy nebo profilové ocelové rámy, které pomocí kotevních čepů či háků zapadajících do ozubů brání násilnému vyrazení zárubně ze zdi.

---

### 3. SKLEPNÍ A PŘÍZEMNÍ OKNA



Přízemní okna jsou nechráněná  
a snadno přístupná bez šplhání?

Okna jsou opatřena bezpeč-  
nostní fólií, případně mříží?

Okna jsou bez uzamykatel-  
ných klik, bez poplachového  
systému?

Sklepní okna jsou průhledná?

Chybí bezpečnostní dvojité  
zasklení?

Chybí bezpečnostní mřížka?

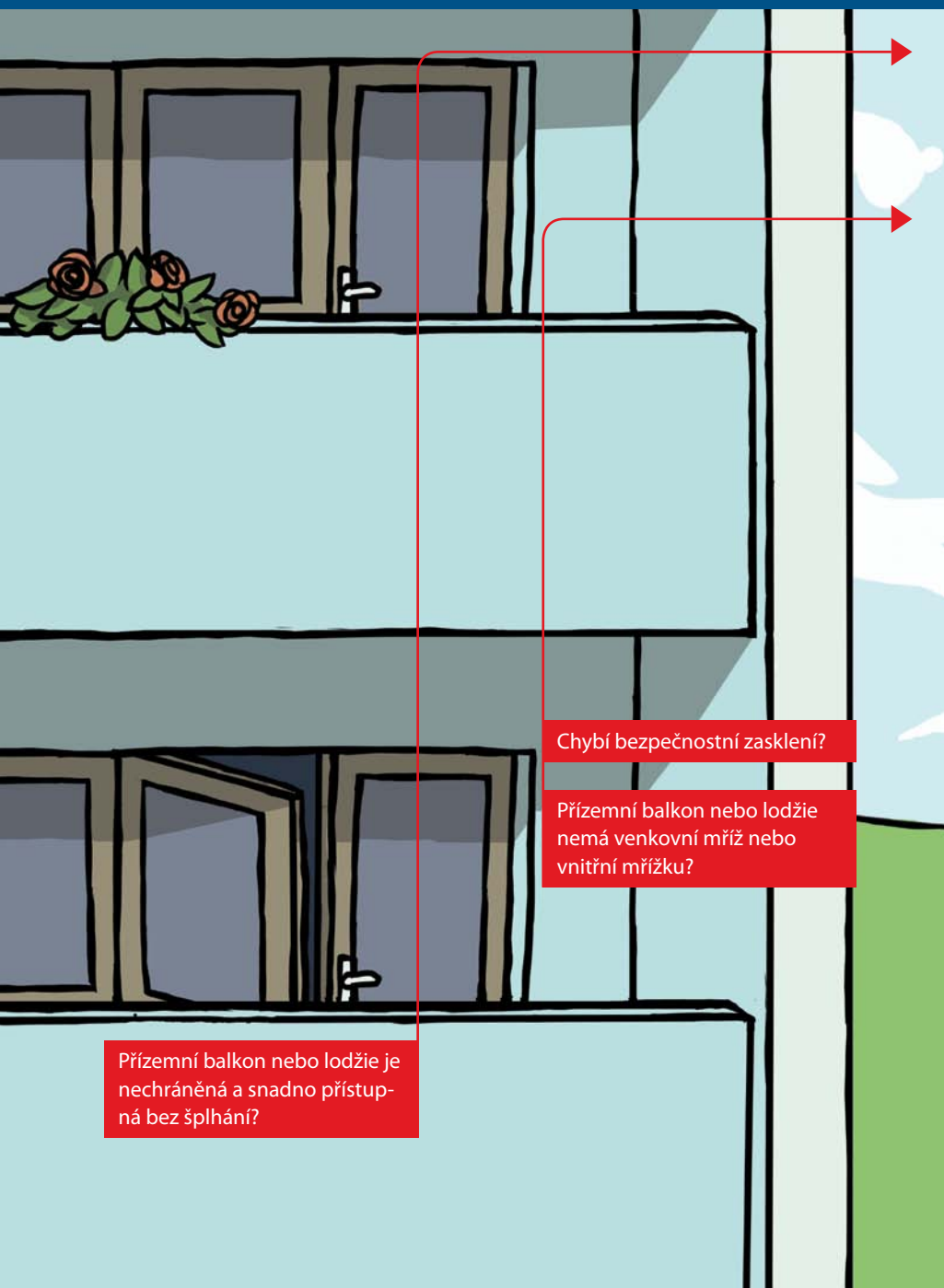
---

Okna by měla mít **zamykatelné kliky** optimálně splňovat požadavky ČSN EN 1627 bezpečnostní třída 2. **Poplachový systém** by měl reagovat na otevření (magnetický kontakt) a tříštění skla. Poplachový systém by měl mít možnost uvést do stavu střežení okna i dveře tak aby chránil i přítomné obyvatele bytu například při spánku. Okna by měla být **případně opatřena mříží** (nejedná-li se o nouzový únik v případě požáru), **bezpečnostním sklem nebo fólií**. Pozor - špatně nalepená folie umožní pachateli v podstatě bezhlučné vysklení okna.

---

Sklepní okna by měla být **neprůhledná**. Doporučujeme užívat výhod **bezpečnostních fólií a bezpečnostních vrstvených nebo tvrzených skel**. Za vhodné považujeme rovněž sklepní okna **zabezpečit mříží**.

Odcházíte-li z objektu, i krátkodobě,  
vždy zavírejte všechna okna a uzamykejte všechny dveře.  
**Neschovávejte klíče pod rohožku ani do květináče.**



Přízemní balkon nebo lodžie je nechráněná a snadno přístupná bez šplhání?

Chybí bezpečnostní zasklení?

Přízemní balkon nebo lodžie nemá venkovní mříž nebo vnitřní mřížku?



---

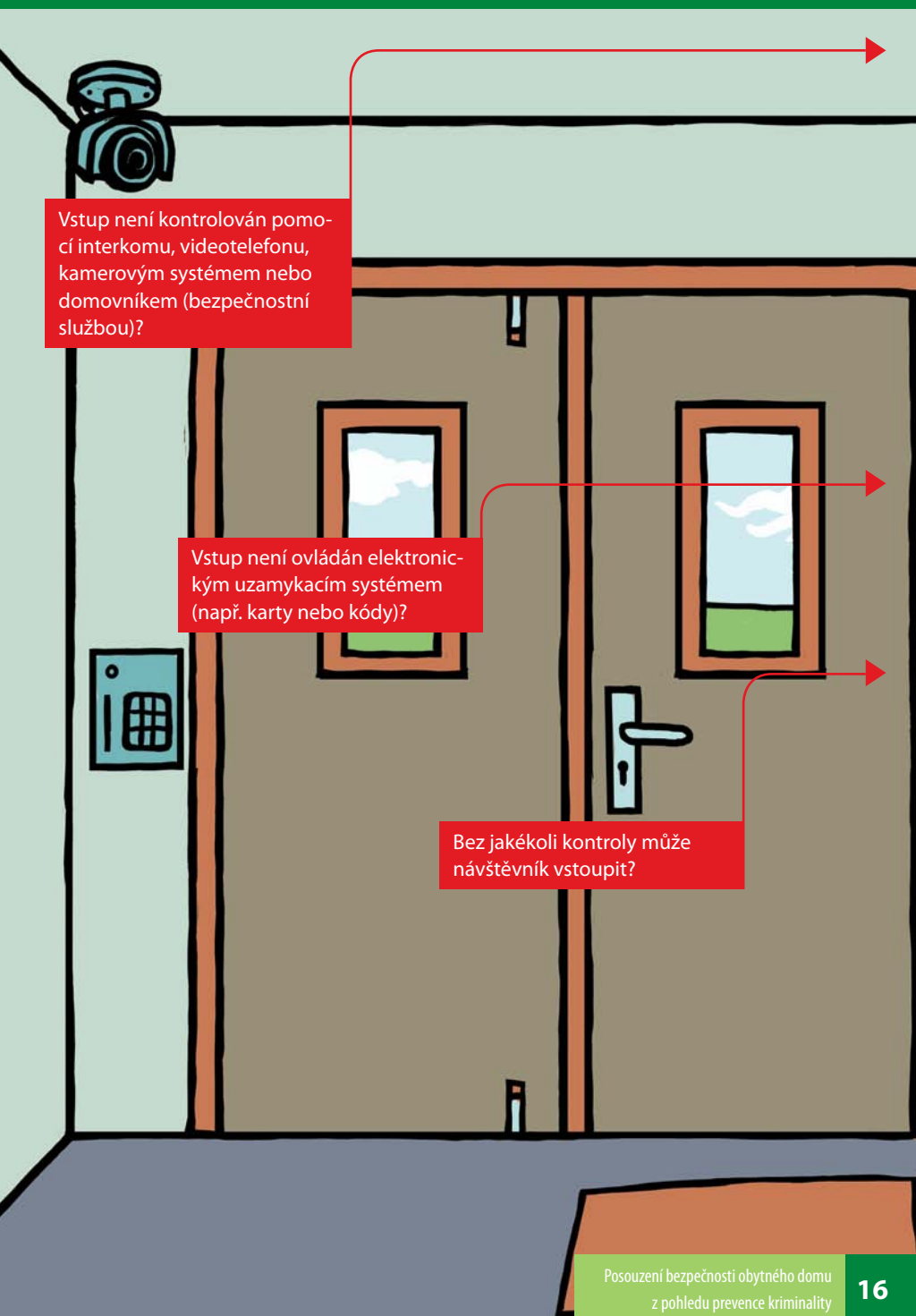
Prostor lodžií a balkonů musí být zvenku **dostatečně viditelný**, zabezpečení se zvýší **zasklením celé lodžie**, prostor lodžie je možné opatřit **světlem spínaným pohybovým čidlem**.

---

Balkon nebo lodžie může být **opatřena mříží, bezpečnostním sklem nebo fólií** (nejedná-li se o nouzový únik v případě požáru).

### **Zbytečně neupozorňujte na svou nepřítomnost.**

Požádejte důvěryhodnou osobu, aby v době vaší nepřítomnosti dohlédla na obydli – větrala, zalévala květiny, vybírala schránku na dopisy, apod.



Vstup není kontrolován pomocí interkomu, videotelefonu, kamerovým systémem nebo domovníkem (bezpečnostní službou)?

Vstup není ovládán elektronickým uzamykacím systémem (např. karty nebo kódy)?

Bez jakékoli kontroly může návštěvník vstoupit?

---

Vstup do budovy je možné **ve výjimečných případech opatřit kamerou**. Pro provozování kamerového sledovacího systému v bytovém domě je třeba vzít v úvahu stanovisko ÚOOZ č. 1/2008. Zásadně nesmí být narušováno soukromí osob těmito kamerami a s jejich instalací by měli souhlasit všichni obyvatelé domu. Je třeba počítat s důkladnou analýzou účelu nasazení kamerového systému a pravidelným periodickým vyhodnocováním jeho účelnosti. U dodavatele kamerových systémů čtěte písemné prohlášení, že instalovaný systém je v souladu s právními předpisy (zákon č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů). Vhodnou alternativou je instalace **videotelefonu**, který pomůže minimalizovat vstup nežádoucích osob. Některá bytová družstva obnovují **funkci domovníka**, který dohlíží na pořádek a bezpečnost v domě. V některých domech jsou do jeho místnosti svedeny výstupy zabezpečovacích ústředí z bytů na domovní Dohledové centrum. Jinde domovník monitoruje i domovní kamerový systém (v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů).

---

Na vchodové dveře je možné instalovat přístupový **systém ovládaný kartou nebo čipem**. Výhodný je přístup na čip s pamětí historie vstupů, který ovládá elektromotorický samozamykací zámek, zevnitř otevíratelný klikou zvenku klikou po identifikaci čipem. V případě mimořádné události zjistíte zpětně pohyb ve vchodových dveřích.

---

V některých domech se osvědčilo **oddělení prostoru**, který začíná domovními vstupními dveřmi, pokračuje chodbou s poštovními schránkami a případně přízemními místnostmi provozoven. Teprve další dveře, kterými se již vstupuje k jednotlivým bytům, jsou zajištěny bezpečnostními prvky a zabraňují vstupu cizích osob do obytného prostoru. Zvýšenou ochranu lze dosáhnout prvními dveřmi ovládanými **číselným kódem** a za kterými jsou dveře s přístupem **na čip**, zvonky a případně schránky. Dbejte na **odolnost dveří** i ostatních prvků (čtečka čipů) proti vandalismu.



Společné prostory jsou špatně osvětlené?

Chodby poskytují potenciální úkryt?

Přístup ke sklepům není dostatečně chráněn?

---

Chodby by měly být **dobře a rovnoměrně osvětleny**. Osvětlení prostoru před bytem může být **spínáno detektorem pohybu**. Dbejte na to, aby bylo osvětlení udržováno a pravidelně kontrolováno. Stará, neúčinná osvětlovací tělesa s malým světleným výkonem a vysokými provozními náklady, by měla být vyměněna.

---

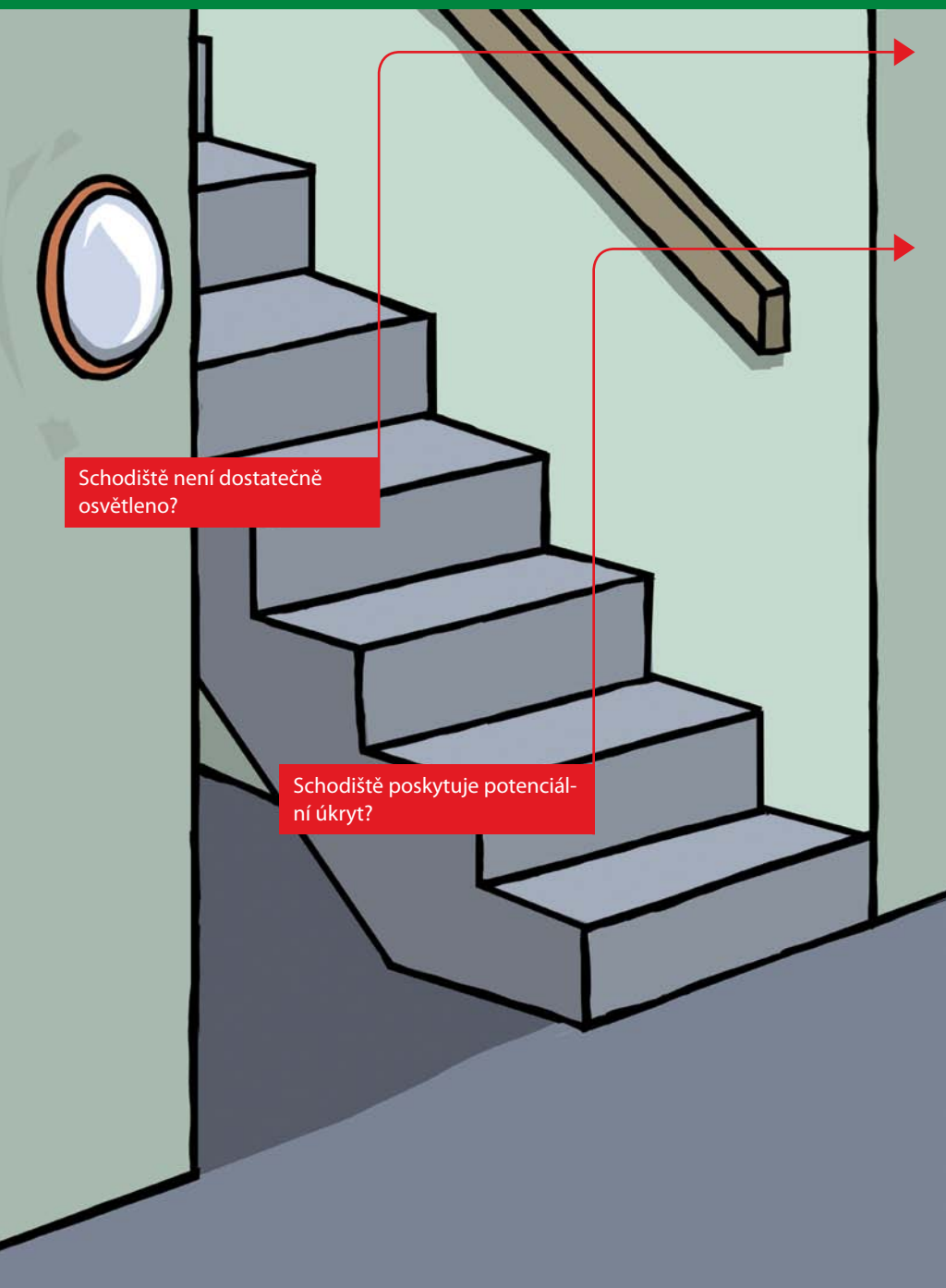
V případě, že chodba vytváří mnoho zákoutí, je možné protilehlé rohy chodby **opatřit u stropu zrcadlem**. Je vhodné, aby bylo zrcadlo případně opatřeno **bezpečnostní fólií proti vandalství**.

---

Přístup ke sklepům je třeba chránit stejně jako vstup do domu. **Bezpečnostními dveřmi, případně dveřmi ovládanými čipem**.

**Do bytu dovolte vstoupit jen osobám známým a důvěryhodným.**

Mějte se na pozoru před lidmi, kteří nabízejí různé zboží a služby.





---

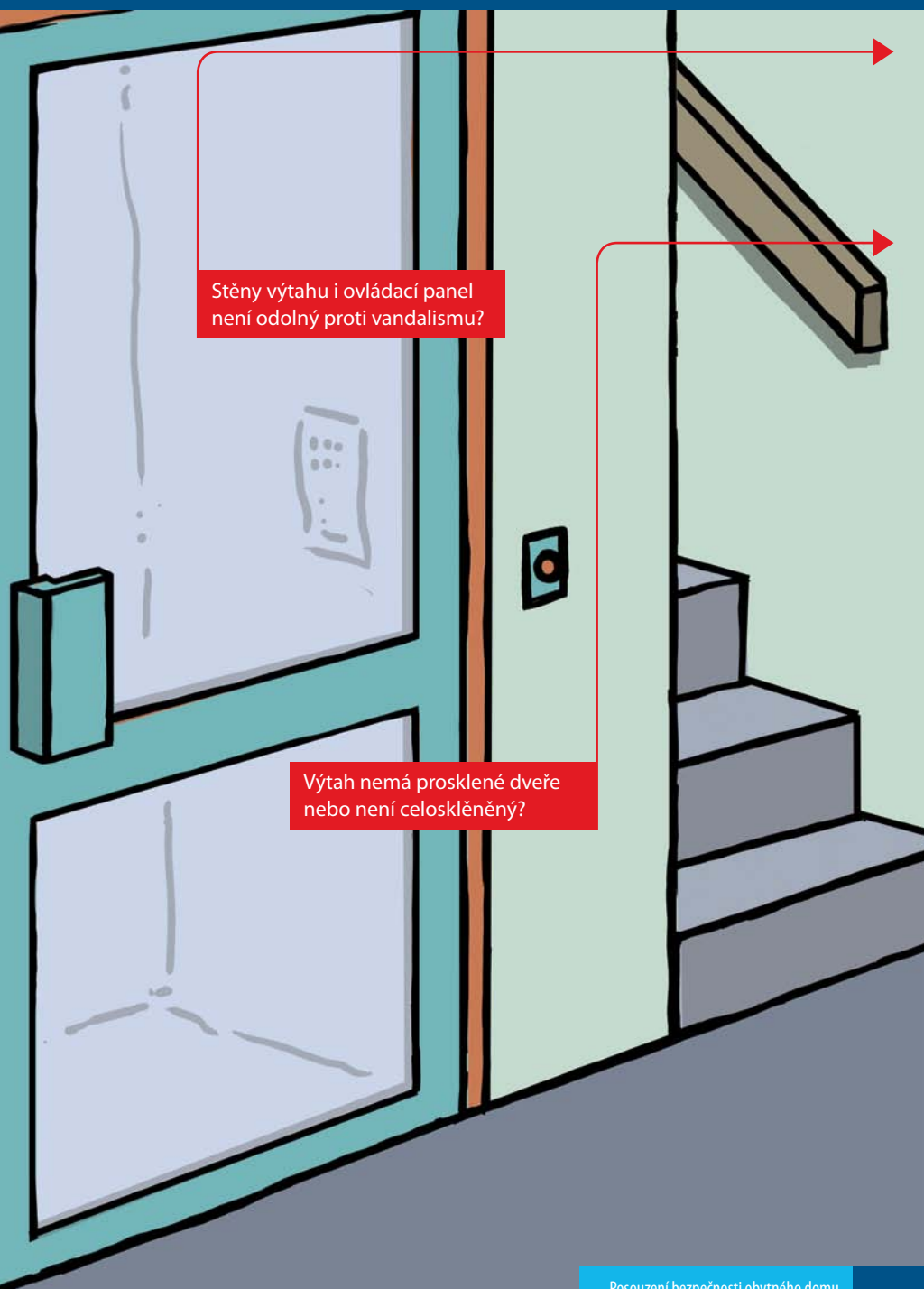
Schodiště by mělo být **dobře a rovnoměrně osvětleno**. Osvětlení prostoru může být **spínáno detektorem pohybu**. Dbejte na to, aby bylo osvětlení udržováno a pravidelně kontrolováno. Stará, neúčinná osvětlovací tělesa s malým světleným výkonem a vysokými provozními náklady, by měla být vyměněna.

---

Schodiště **může být zamčeno na jednotlivých patrech** pomocí panikového kování, vstoupit na schodiště lze v každém patře, kromě přízemí, kde lze schodiště opustit.

**Udržujte dobré vztahy se sousedy.**

Všímejte si podezřelých osob v blízkosti obydlí.



---

Zvýšená bezpečnost může být dosažena **ovládáním výtahů čipem**, zvažte přitom, kdo ve výtahu jezdí, nemožnost rozjet výtah bez čipu může u některých obyvatel iniciovat vandalské sklony. Materiál stěn a ovládacích panelů by měly být masivní a odolné proti vandalismu.

---

**Prosklené výtahy** poskytují větší počet bezpečí.

**S nedůvěryhodnými lidmi raději do výtahu nevstupujte.**

Chraňte si své bezpečí.



---

Dbejte na to, aby byly dveře **opatřeny kvalitním bezpečnostním zámkem s patřičnou certifikací**. Dveře by měly být vybaveny zejména těmito mechanickými komponenty – bezpečnostní štít + profilová cylindrická vložka, zadlabací zámek s prvky masivní bezpečnosti. Dveře opatřete **zábranou proti vysazení**. **Zpevněte zárubně** ocelovým pásem podél celého obvodu dveří. Používají se i tzv. bezpečnostní zárubně.

---

Okna by měla být **neprůhledná**, možné je zabezpečení **mříží**.

---

Do koláren lze **instalovat stojany**, ke kterým budou kola připoutána řetězem se zámkem. Zajímavým bezpečnostním opatřením je i demontáž sedla, bez něj zloděj daleko nedojede.

**Odložená jízdní kola vždy řádně uzamykejte.**

Neponechávejte odnímatelné cyklo doplňky na svém kole.

Dílna se nachází v nezabezpečeném prostoru?

Vstup do sklepa (dílny) nesplňuje bezpečnostní podmínky jako u vchodových dveří?

Sklepni kóje nejsou dostatečně zabezpečeny, věci uvnitř jsou viditelné zvenčí?



---

Dílna by měla být v **dostatečně zabezpečeném prostoru**, aby zde případný narušitel nezískal nástroje pro vloupání do bytů. K zajištění ochrany těchto prostor a věcí zde umístěných lze využít zabezpečovací techniky.

---

Dbejte na to, aby byly dveře opatřeny kvalitním bezpečnostním zámkem s patřičnou certifikací. Dveře by měly být vybaveny zejména těmito mechanickými komponenty – bezpečnostní štít + profilová cylindrická vložka, zadlabací zámek s prvky masivní bezpečnosti. Dveře opatřete zábranou proti vysazení. Zpevněte zárubně ocelovým pásem podél celého obvodu dveří. Používají se i tzv. bezpečnostní zárubně.

---

K zajištění sklepů lze využít **zabezpečovací techniky**. Dále je možné opatřit jednotlivé sklepní kóje **kvalitním zámkem**, případně kóji zabezpečit tak, aby **nebylo vidět**, jaké věci se uvnitř nacházejí.

**Své cennosti zbytečně neodkládejte do sklepa.**

Odložené věci pravidelně kontrolujte, označte je,  
připravte jejich soupis a nechte je pojistit.

Dveře do bytů nesplňují požadavky odolnost proti vloupání, nejsou opatřeny bezpečnostními dveřmi s patřičnou certifikací?

Vstup do bytu není osazen vhodnými bezpečnostními zárubněmi?

Na dveřích od bytů nejsou nainstalována širokoúhlá kukátka?

Na dveřích od bytů nejsou nainstalovány robustní bezpečnostní řetízky?

---

Dodavatel bezpečnostních dveří by měl nabídnout i **odolné zárubně**. **Zpevněte zárubně** ocelovým pásem podél celého obvodu dveří. Používají se i tzv. bezpečnostní zárubně. Jsou to silné svařené pásy nebo profilové ocelové rámy, které pomocí kotevních čepů či háků zapadajících do ozubů brání násilnému vyražení zárubně ze zdi. Panty dveří zajistěte proti vysazení například zarážkou.

---

Dbejte na to, aby byly dveře **opatřeny kvalitním bezpečnostním zámkem s patřičnou certifikací**. Dveře by měly být vybaveny zejména těmito mechanickými komponenty – bezpečnostní štít + profilová cylindrická vložka, zadlabací zámek s prvky masivní bezpečnosti. Dveře je možné rovně opatřit přídatným zámkem.

---

Účinný je i vymezovač vůle pootevřených dveří reagující na rychlé otevření nebo jen obyčejný řetízek. **Robustní bezpečnostní řetízek** umožní prohlédnout si návštěvníka a jeho doklady, aniž by mu to umožnilo dveře rozrazit.

---

Dveře do bytů by měly být vybaveny panoramatickými kukátkami, umožňujícími identifikovat návštěvníka před otevřením dveří. Panoramatickým kukátkem vidíte celý prostor před dveřmi.

## DOMOVNÍ ŘÁD

- stanovuje pravidla (práva a povinnosti) při užívání bytu a domu.

## INFORMACE O MONITORINGU OBJEKTU

- seznamuje s existencí a fungováním podpůrných vstupních, dohledových a hlásných systémů.

## INFORMACE O KONTAKTECH

- seznamuje s kontakty na osoby a instituce, které zajišťují provoz a správu domu.

## Obsahově jsou tyto „Zásady“ rozděleny do 7 částí:

1. **OBECNÁ UPOZORNĚNÍ** – odpovědnost, dohledový a vstupní systém, záznam dohledového systému, elektronické klíče, omezení volby klíčů, recepce a domovník.
2. **VSTUPNÍ REŽIM** – vstup do domu, návštěvy nájemníků, pohyb ve společných prostorách, výtahy, klubovna, únikový systém.
3. **OBČANSKÉ SOUŽITÍ, POŘÁDEK A ČISTOTA** – užívání bytu a společných prostor, děti ve společných prostorách, noční klid, občanské soužití, čistota a údržba, chov zvířat, kouření ve společných prostorách.
4. **SOUČINNOST PRONAJÍMATELE A MĚSTSKÉ POLICIE NEBO POLICIE ČR** – zvýšený dohled, činnost územářů obou policií, prevence, pravidla pro využívání databází kamerového, přístupového a požárního systému.
5. **PROVOZNÍ PODMÍNKY** – hlášení závad, úpravy bytů, odkládání předmětů, balkóny, výtahy, ohlašovací povinnost.
6. **ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ** – změny počtu osob žijících v bytě, hrubé porušení nájemní smlouvy, výpovědi z nájmu.
7. **KONTAKTNÍ ÚDAJE** – městská část, správa domu, domovník.

Další odborné informace, jak vhodně zabezpečit obytný dům, můžete nalézt na:

[www.zavritdverenestaci.cz](http://www.zavritdverenestaci.cz)



**POSOUZENÍ BEZPEČNOSTI OBYTNÉHO DOMU z pohledu prevence kriminality**  
doporučený postup pro posouzení a odstranění rizikových faktorů objektu

© Vydal Olomoucký kraj, Jeremenkova 40a, 779 11 Olomouc

tel.: +420 585 508 111, [www.kr-olomoucky.cz](http://www.kr-olomoucky.cz)

s podporou Ministerstva vnitra ČR v rámci programu prevence kriminality pro rok 2011

Grafika, sazba a tisk: Studio Palec, [www.palec.net](http://www.palec.net)

Olomouc 2011, 1. vydání

ISBN 978-80-87535-23-3

**NEPRODEJNÉ**



**PREVENCE  
SE MUSÍ VYPLATIT**

MINISTERSTVO VNITRA  
ČESKÉ REPUBLIKY