
Jak stavět a rekonstruovat domovy pro seniory

Klíčové parametry



Jak stavět a rekonstruovat domovy pro seniory

Klíčové parametry

Autoři: Kristýna Bernášková, Anna Ježková, Vojtěch Měříčka

INESAN, s.r.o.

Praha

2023



Tento manuál byl vytvořen v rámci projektu Domov domovem se státní podporou Technologické agentury ČR v rámci Programu ÉTA 5.

OBSAH

ÚVOD	4
PROJEKT DOMOVA PRO SENIORY	5
1. STUDIE PROVEDITELNOSTI	6
2. NÁVRH A PLÁNOVÁNÍ	7
3. ZÍSKÁVÁNÍ POVOLENÍ A FINANCOVÁNÍ	8
4. STAVEBNÍ REALIZACE	9
PŘÍPRAVA DOKUMENTACE	9
KLÍČOVÉ PARAMETRY PRO VÝBĚR DODAVATELE	10
VÝBĚR UCHAZEČŮ	11
STAVEBNÍ REALIZACE	11
5. DOKONČENÍ A VYBAVENÍ	12
6. TESTOVÁNÍ A ODBORNÝ DOHLED	13
7. UVEDENÍ DO PROVOZU	14
PŘÍKLADY ÚPRAV PROSTOR STÁVAJÍCÍCH DOMOVŮ	15
NÍZKÉ NÁKLADY – VYSOKÝ DOPAD	15
STŘEDNÍ NÁKLADY – STŘEDNÍ DOPAD	16
VYSOKÉ NÁKLADY – VYSOKÝ DOPAD	16
NÁSTROJ NA HODNOCENÍ ERGONOMIE STAVEB	18
ZÁVĚR	23
PŘÍLOHA 1: SLOVÍČEK ZÁKLADNÍCH POJMŮ	24
PŘÍLOHA 2: DOTAZNÍKOVÉ ŠETŘENÍ	29

ÚVOD

Tento manuál je určen především pracovníkům sociálních služeb, kteří čelí výzvě rekonstruovat nebo postavit novou budovu domova pro seniory. Hlavním cílem tohoto dokumentu je poskytnout Vám komplexní přehled procesů a postupů, které jsou nezbytné pro úspěšné zrealizování takového projektu.

V první části manuálu se seznámíte s klíčovými fázemi projektu – od počáteční studie proveditelnosti až po finální uvedení objektu do provozu. Druhá část nabízí praktické příklady úprav, které mají za cíl zvýšit ergonomii prostoru a celkovou kvalitu poskytované péče. Třetí část je zaměřena na poskytnutí nástroje pro hodnocení ergonomie staveb, který slouží jako základ pro efektivní plánování a brainstorming ohledně možných řešení.

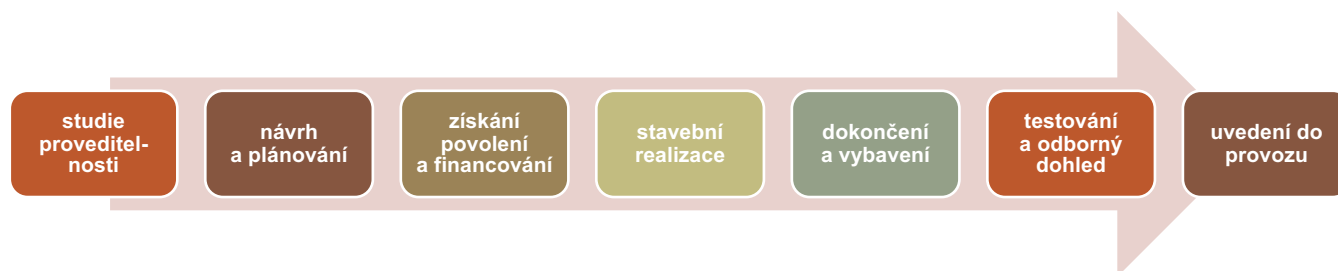
Vzhledem k tomu, že jazyk sociální práce se může výrazně lišit od terminologie stavebního sektoru, přikládáme jako přílohu 1 stručný slovníček základních pojmů, který Vám pomůže se v těchto termínech orientovat.

Při projektování domova pro seniory je třeba mít na paměti, že se jedná o prostor určený především pro bydlení, a ne pouze pro zdravotní či sociální péči. Je nezbytné brát v úvahu právo seniorů na soukromí a respektovat jejich individuální potřeby. Toto si pak musí uvědomovat i projektant či architekt, který dané řešení navrhuje. Vzhledem k tomu, že pracovníci těchto profesí často nemají představu o tom, jakým způsobem je péče v zařízení poskytována, měli by při návrhu úzce spolupracovat s poskytovateli péče.

Tento manuál byl vytvořen v rámci výzkumného projektu "Domov domovem" (TL05000226), který byl realizován v letech 2021-2023 se státní podporou Technologické agentury ČR. Doufáme, že se stane užitečným průvodcem nejen pro pracovníky v sociálních službách, ale pro všechny, kteří se podílejí na výstavbě a rekonstrukci domovů pro seniory, a že přispěje k rozvoji kvalitního prostředí pro život seniorů.

PROJEKT DOMOVA PRO SENIORY

Projekt stavby či rekonstrukce domova pro seniory obvykle prochází několika fázemi od studie proveditelnosti až po stavební realizaci a uvedení do provozu. Je důležité si uvědomit, že tyto fáze mohou být přizpůsobeny konkrétním požadavkům a specifikům projektu domova pro seniory. Každý projekt může mít své vlastní individuální potřeby a procesy, které je třeba zohlednit.



Obecný přehled těchto fází uvádíme níže:

▪ Studie proveditelnosti

Provádí se analýza trhu, finanční analýza, výzkum potřeb seniorů a další faktory, které pomáhají rozhodnout o proveditelnosti projektu. Na základě těchto informací se rozhoduje, zda je projekt životaschopný a ekonomicky udržitelný.

▪ Návrh a plánování

V této fázi se vypracovává detailní architektonický návrh domova pro seniory. Zahrnuje to dispozice budovy, vnitřní a venkovní uspořádání, vybavení, technické systémy, bezpečnostní opatření a další aspekty. Plánuje se také rozpočet, harmonogram a další administrativní a organizační záležitosti.

▪ Získání povolení a financování

Zajišťuje se potřebná povolení a schválení od stavebních úřadů a dalších relevantních orgánů. Taktéž se hledají zdroje financování projektu, včetně jednání s bankami, investory, možnostmi dotací a dalšími možnostmi financování.

▪ Stavební realizace

Po získání potřebných povolení a financování začíná fáze samotné stavební realizace. Provádějí

se stavební práce, včetně demolice (pokud je potřeba), základových prací, stavby konstrukce, instalace technických systémů a dalších potřebných prací.

▪ Dokončení a vybavení

Po dokončení stavebních prací se provádí konečné úpravy, instalace vybavení, vybavení interiérů, vnitřních a venkovních prostor, a vytváří se bezpečnostní opatření a další důležité prvky.

▪ Testování a odborný dohled

Po dokončení stavby se provádí testování různých systémů a provádí se odborný dohled, aby bylo zajištěno, že vše je v souladu s požadavky, normami a revizemi.

▪ Uvedení do provozu

Po dokončení všech příprav a získání potřebných povolení a schválení se domov pro seniory uvede do provozu. To zahrnuje náběh personálu, přijímání obyvatel, organizaci služeb a zahájení běžného provozu.

1. STUDIE PROVEDITELNOSTI

Při zadání studie proveditelnosti rekonstrukce, novostavby či dostavby domu pro seniory byste se měli zaměřit na několik klíčových aspektů:

▪ Demografický a tržní výzkum:

Proveďte analýzu stárnoucí populace v dané oblasti a posuďte tržní poptávku po zařízeních pro seniory. Zjistěte, kolik potenciálních zákazníků je ve vašem cílovém segmentu, a jaké jsou jejich potřeby a preference.

▪ Finanční analýza

Posuďte finanční náklady na rekonstrukci, novostavbu či dostavbu domu a odhadněte předpokládané příjmy a výnosy z provozu zařízení pro seniory. Zohledněte náklady na stavební práce, vybavení, personál, správu a další provozní náklady. Vyhodnoťte, zda je projekt finančně udržitelný a jakou návratnost investice můžete očekávat.

▪ Právní aspekty a regulace

Zjistěte, zda existují specifické právní aspekty a regulace či požadavky pro zařízení pro seniory v místě, které jste si pro stavbu určili.

Přezkoumejte předpisy územního plánování, stavební předpisy, zdravotní a bezpečnostní normy, požadavky na personál a další příslušné předpisy. Zajistěte, že vaše rekonstrukce a provoz budou v souladu s předpisy.

▪ Analýza konkurence

Prozkoumejte ostatní zařízení pro seniory v okolí a zjistěte, jaké služby nabízejí, jaké jsou jejich ceny a jaký je jejich pověst. Identifikujte své konkurenty a zvažte, jak se váš projekt může odlišit a přinést jedinečnou hodnotu zákazníkům.

▪ Služby a vybavení

Definujte rozsah služeb a vybavení, které chcete ve svém zařízení pro seniory poskytovat. Zvažte aspekty jako ubytování, stravování, zdravotní péče, sociální aktivity, bezpečnost a pohodlí. Rozhodněte se, jaké služby budete poskytovat sami a které budete zajišťovat dodavatelsky (zda např. budete vařit v objektu, či jídlo dovážet).

▪ Architektonický a technický plán

Vypracujte plán rekonstrukce domu, stavby či dostavby s důrazem na přizpůsobení prostoru potřebám seniorů, na budoucí udržitelnost projektu jak sociálně, tak z hlediska provozu či použitých technologií a nákladů na budoucí provoz a čas v jakém má být projekt realizován.

V případě zpracování studie proveditelnosti, je třeba zadání vždy upravit podle potřeb daného města či investora. s přípravou zadání vám určitě může pomoci odborná společnost, která se tímto oborem a zpracováním studií zabývá, například Česká komora architektů.

2. NÁVRH A PLÁNOVÁNÍ

Další fáze projektu zahrnuje návrh a plánování. V obecné rovině bychom doporučovali, aby zadání pro architektonickou soutěž či výběr architekta obsahovalo tyto základní parametry:

1. Úvod a cíl projektu

Popište účel a cíl projektu, tj. vytvoření domu pro seniory, který bude poskytovat bezpečné a pohodlné bydlení se zaměřením na potřeby seniorů.

2. Popis lokality

Uveďte informace o lokalitě, kde bude dům pro seniory postaven. Zahrňte údaje o dostupnosti služeb, dopravní infrastruktury, přírodním prostředí a dalších relevantních faktorech.

3. Funkční požadavky

Specifikujte požadavky na funkčnost a dispozici domu pro seniory. Zvažte, jaké všechny služby jsou programem pro budoucí architektonický návrh – bydlení či ubytování, společenské prostory, jídelny, zdravotní péče, fitness centrum, zahrady, komunitní centrum, parkování, bezbariérový přístup a další potřeby seniorů

4. Architektonické požadavky

Uveďte požadavky na architekturu budovy, včetně vnějšího vzhledu, materiálů, rozložení místností, osvětlení, ventilace a dalších architektonických prvků. Zohledněte ergonomii, bezpečnost a příjemné prostředí pro obyvatele.

5. Bezpečnost a přístupnost

Zvažte opatření a design, které zvýší bezpečnost a sníží riziko úrazů pro obyvatele. Zahrňte prvky jako bezpečnostní systémy, nouzové evakuační plány, dobře osvětlené chodníky, protiskluzové povrchy, zábradlí, pohodlné výtahy a další prvky usnadňující přístupnost a pohyb seniorů.

6. Technické požadavky

Uveďte požadavky na technické systémy, jako jsou elektrické instalace, topení, chlazení, větrání, vodoinstalace, komunikační a datové sítě. Zvažte využití moderních technologií a digitálních řešení pro zvýšení efektivity a pohodlí obyvatel.

7. Zelené a udržitelné prvky

Zahrňte do zadání prvky udržitelného designu a energetické efektivity, například využití obnovitelných zdrojů energie, efektivní izolace, systémů pro sběr dešťové vody, recyklace odpadu a další.

8. Další podmínky

Nezapomeňte na budoucí správu nemovitosti a její potřeby jako je provádění revizí, odečítání spotřeb médií a další.

Než se pustíte do výstavby nového domova či rekonstrukce, konzultujte výstavbu a potřeby klientů s větší skupinkou personálu v přímé péči. Mají letité praktické zkušenosti a vědí, co by jim usnadnilo práci a co potřebují, aby péče byla kvalitní a bezpečná.

3. ZÍSKÁVÁNÍ POVOLENÍ A FINANCOVÁNÍ

Další fází projektu je získání povolení a získání financování na projekt. Získávání povolení se také říká inženýring, ke kterému je potřeba detailní dokumentace. Může to být dokumentace k územnímu povolení a ke stavebnímu povolení v případě, že se jedná o novostavbu. V případě rekonstrukce je ve většině případů potřeba pouze stavební povolení a v případě dostavby opět jak územní rozhodnutí, tak stavební povolení. Během fáze získávání povolení a financování se pracuje na vytvoření stabilního finančního základu pro projekt a zajištění potřebných oprávnění pro jeho realizaci. Je to klíčová fáze, která ovlivňuje další průběh projektu.

Tato fáze zahrnuje tyto etapy:

1. Příprava dokumentace

Připravuje se potřebná dokumentace, která je nezbytná pro získání povolení a financování projektu. To může zahrnovat výkresy, plány, technické specifikace, studie proveditelnosti, environmentální posouzení a další relevantní dokumenty.

2. Stavební povolení

Podává se žádost o stavební povolení příslušným stavebním úřadům. Proces získání povolení zahrnuje předložení potřebných dokumentů, splnění stavebních a bezpečnostních předpisů a spolupráci s úřady při jejich vyřizování.

3. Finanční plán

Vytváří se finanční plán, který zahrnuje odhadované náklady na projekt, zdroje financování a plán splácení. Může se jednat o jednání s bankami, vyjednávání podmínek úvěru, hledání investorů, dotací nebo jiných možností financování.

4. Vyjednávání s investory a partnerství

Pokud je to potřeba, provádí se vyjednávání s potenciálními investory nebo partnerskými organizacemi, které by mohly finančně přispět k projektu. To může zahrnovat jednání o podílu zisku, spolufinancování nebo dlouhodobé partnerství.

5. Získání dotací a veřejného financování

V případě, že je projekt domova pro seniory oprávněný, může se hledat možnost získání dotací nebo veřejného financování. To vyžaduje vyplnění a podání příslušných žádostí a plnění předepsaných kritérií.

6. Právní aspekty

Provádí se právní analýza a vyřizování všech právních aspektů souvisejících s projektem. To zahrnuje sestavování a uzavírání smluv s dodavateli, pronajímateli pozemku, služebníky, poskytovateli financí a dalšími stranami.

7. Pojištění

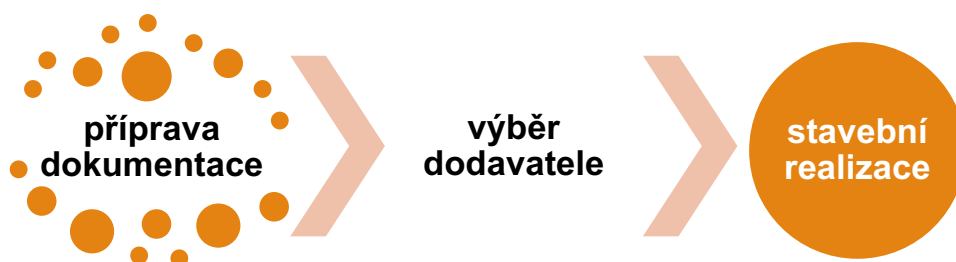
Provádí se analýza a sjednávání pojištění pro projekt, včetně stavebního pojištění, odpovědnosti vůči třetím stranám, pojištění majetku a dalších relevantních pojištění.

8. Finanční analýza

Provádí se detailní finanční analýza projektu, která zahrnuje zhodnocení návratnosti investice, cash-flow, předpokládané výnosy a rizika projektu. To pomáhá investorům a bankám posoudit životaschopnost a ziskovost projektu.

4. STAVEBNÍ REALIZACE

Stavební realizace domova pro seniory zahrnuje několik fází a procesů, včetně přípravy dokumentace k provedení stavby a výběru generálního dodavatele. Je vhodné počítat s velkou administrativní náročností tohoto procesu a vyčlenit si na něj dostatek času.



Zde je obecný přehled toho, jak tyto procesy probíhají:

PŘÍPRAVA DOKUMENTACE

- **Příprava dokumentace k provedení stavby – realizační dokumentace**

Architekt ve spolupráci s dalšími odborníky připravuje podrobný architektonický a stavební projekt. To zahrnuje plány budovy, technické výkresy, specifikace materiálů, detailní popis prací a další potřebnou dokumentaci. Je vhodné, aby byl návrh smlouvy o dílo připraven již před vypsáním výběrového řízení na dodavatele.

- **Stavební povolení**

Na základě připravené dokumentace se žádá o stavební povolení u příslušného stavebního úřadu. Žádost obsahuje veškerou potřebnou dokumentaci, kterou vyžadují místní stavební předpisy a regulace.

- **Související povolení**

Kromě stavebního povolení může být také potřeba získat další povolení a schválení, například ohledně životního prostředí, požární bezpečnosti, elektroinstalací a dalších specifických aspektů.

Dokumentace může mít například tento obsah, ale záleží na přípravě konkrétního projektu. Pokud se jedná o rekonstrukci stávajícího objektu, většinou se nerealizuje dokumentace k územnímu rozhodnutí, ale přímo dokumentace ke stavebnímu povolení.:

Příloha č. 1 - Územní rozhodnutí vč. DUR
(Dokumentace pro územní řízení)

Příloha č. 2 - Stavební povolení vč. DSP
(Dokumentace pro stavební povolení)

Příloha č. 3 - Studie – krajinářských úprav

Příloha č. 4 - Situace – rozsah etap výstavby

Příloha č. 5 – Standardy, výstavby

Příloha č. 6 – Výkaz výměr

Příloha č. 7 – Návrh Smlouvy o dílo

KLÍČOVÉ PARAMETRY PRO VÝBĚR DODAVATELE

Stavební investor nebo jeho zástupce připravuje zadávací podmínky, které obsahují požadavky na generálního dodavatele.

Při zadávání veřejné zakázky na stavbu nebo rekonstrukci domova pro seniory je klíčové stanovit parametry, které zajistí dostatečnou kvalitu jejího plnění. Zde jsou některé z aspektů, které by měly být zahrnuty v zadávacím řízení:

▪ **Technické specifikace:**

- ✓ Účel výběrového řízení a rozsah plnění.
- ✓ Vymezení místa stavby a základních údajů o pozemku.
- ✓ Detailní zadávací dokumentace (většinou přílohou).

▪ **Kvalifikační kritéria:**

- ✓ Důkaz odborných znalostí a zkušeností realizačního týmu v oblasti stavebnictví, zejména s projekty pro seniory.
- ✓ Reference z předchozích podobných projektů. Například referenční stavby užívané nejméně 2 roky, podobného rozsahu a charakteru.
- ✓ Finanční stabilita a pojištění (záleží na rozsahu zakázky), potvrzení o bezdlužnosti.
- ✓ Seznam subdodavatelů použitých při tvorbě nabídky.

▪ **Kritéria hodnocení nabídek:**

- ✓ Cena: Celkové náklady na realizaci.
- ✓ Kvalita: Hodnocení materiálů, technologií a pracovních postupů.
- ✓ Zkušenosti a odbornost: Zkušenosti týmu, který bude na projektu pracovat.
- ✓ Dodržování termínů: Schopnost dodržet plánovaný harmonogram.

▪ **Smluvní podmínky:**

- ✓ Podrobné ujednání o rozsahu prací, časovém plánu a finančních podmínkách.
- ✓ Ujednání o sankcích za nedodržení termínů nebo nesplnění kvality.
- ✓ Požadavky na pravidelné reporty a komunikaci během realizace projektu.
- ✓ Organizace výstavby/rekonstrukce.
- ✓ Mechanismy pro průběžnou kontrolu kvality během realizace projektu.
- ✓ Závěrečná kontrola a schválení před předáním projektu.
- ✓ Platební podmínky. Ve většině případů se uplatňuje 30denní splatnost faktur, zádržné 10%, splatné po odstranění vad a nedodělků, bankovní garance na 5% z ceny díla po dokončení díla po dobu platnosti záruk.

▪ **Záruky a Servisní Podmínky:**

- ✓ Délka záruční doby a podmínky servisu po dokončení projektu. Základem je 60 měsíců pro novostavbu, případně 120 měsíců na stavební konstrukce či těsnost hydroizolačního systému střešního pláště apod. Při realizaci rekonstrukčních stavebních prací se ve většině případů záruka pohybuje kolem 60 měsíců na celek.

Zahrnutím těchto parametrů do zadávacího řízení lze zajistit, že projekt bude realizován kvalitně, efektivně a s ohledem na potřeby seniorů a dalších zainteresovaných stran. Je důležité, aby byly tyto aspekty důkladně promyšleny a formulovány tak, aby odpovídaly konkrétním potřebám a cílům projektu.

VÝBĚR UCHAZEČŮ

Na základě zadávacích podmínek se vyhlašuje výběrové řízení a oslovují se potenciální generální dodavatelé. Uchazeči předkládají své nabídky v souladu s požadavky stanovenými v zadávacích podmínkách.

▪ Hodnocení nabídek

Provádí se hodnocení nabídek, které zahrnuje technické a finanční posouzení uchazečů. To může zahrnovat porovnání cen, referencí, kvalifikací a jiných faktorů.

▪ Výběr generálního dodavatele

Na základě hodnocení nabídek je vybrán generální dodavatel, který nejlépe splňuje požadavky a očekávání stavebního investora.

▪ Smlouva o spolupráci

Po výběru generálního dodavatele se podepisuje smlouva, ve které jsou stanoveny podrobnosti o rozsahu prací, cílech, finančních podmínkách, termínech a dalších důležitých aspektech spolupráce.

STAVEBNÍ REALIZACE

Při stavební realizaci rekonstrukce nebo stavby domova pro seniory jsou hlavní povinnosti jednotlivých aktérů rozděleny podle jejich specifických rolí a odpovědností. Jejich vzájemná spolupráce a koordinace jsou klíčové pro úspěšné dokončení projektu.

<p>Investor</p> <ul style="list-style-type: none"> - Definování požadavků - Financování 	<p>Projektant/architekt</p> <ul style="list-style-type: none"> - Návrh projektu - Poradenství 	<p>Dodavatel</p> <ul style="list-style-type: none"> - Realizace stavby - Dodržování plánu a rozpočtu
<p>Stavební dozor</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kontrola realizace - Reporting 	<p>Úřady</p> <ul style="list-style-type: none"> - Poskytování povolení - Kontrola předpisů 	<p>Uživatelé (senioři, personál)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zpětná vazba - Adaptace na prostředí

Během vlastní realizace stavebního záměru, musí mít investor během výstavby zodpovědného zástupce (může to být projektový manažer či technický dozor investora, podle rozsahu díla), který bude kontrolovat stavbu na pravidelných kontrolních dnech. Dále je investor povinen ustanovit takzvaného zástupce pro bezpečnost na stavbě (BOZP).

Kontrolovat stavební realizaci je velmi komplikované, a proto je vhodné pro tuto fázi získat kvalifikované zástupce pro investora, kteří budou kontrolovat jak časový rámeček realizace, tak i prostavěnost během výstavby. Zadání pro stavební realizaci může být různé, podle rozsahu a problematiky výstavby.

5. DOKONČENÍ A VYBAVENÍ

Během fáze dokončení a vybavení projektu domova pro seniory se provádí několik důležitých činností, které jsou klíčové pro následné uvedení domova do provozu. Zde je přehled některých těchto činností:

1. Dokončovací práce

V této fázi se provádějí finální dokončovací práce v celém objektu. To zahrnuje instalaci finálních povrchů na podlahách, stěnách a stropních plochách, malování, dokončování dveří, oken, schodů a dalších vnitřních prvků.

2. Instalace vybavení a zařízení

Provádí se instalace vybavení a zařízení specifického pro domov pro seniory. Patří sem nábytek, lůžka, křesla, stoly, skříně, kuchyňské vybavení, sanitární vybavení, zdravotnická zařízení, bezpečnostní prvky a další vybavení důležité pro pohodlí a funkčnost domova.

3. Zařízení společných prostor

Domov pro seniory obvykle zahrnuje společné prostory, jako jsou jídelny, společenské místnosti, posilovny, knihovny, wellness centra a další. V této fázi se tyto prostory zařizují, aby byly připraveny pro používání a komfort seniorů.

4. Technické systémy

Provádí se instalace a nastavení technických systémů, které zajišťují bezpečnost a pohodlí v domově pro seniory.

To zahrnuje elektrické systémy, vytápění, klimatizaci, větrání, osvětlení, požární a bezpečnostní systémy, telekomunikační a IT infrastrukturu a další.

5. Testování a prověření funkčnosti

V této fázi se provádí testování a prověření funkčnosti všech systémů a zařízení. To zahrnuje kontrolu elektroinstalace, vodoinstalace, topení, vzduchotechniky, správnou funkci zařízení pro seniory, komunikaci a další důležité prvky.

Pro domovy seniorů, je naprosto zásadní, aby veškeré elektroinstalace a systémy požární ochrany byly testovány a personál byl pravidelně proškolen, několikrát ročně.

6. Úklid a finální úpravy

Po dokončení instalace vybavení a zařízení se provádí úklid celého objektu a finální úpravy prostorů. Zajišťuje se čistota a příjemné prostředí pro pobyt seniorů.

7. Kontrola kvality

Během fáze dokončení a vybavení se provádí pravidelná kontrola kvality provedení prací a splnění předepsaných standardů a specifikací.

Cílem této fáze je zajistit, že domov pro seniory je plně připraven na uvedení do provozu a poskytování kvalitní péče a pohodlného prostředí pro jeho obyvatele. V této finální fázi je možné také konzultovat vybavení s jeho budoucími uživateli, tedy zapojit seniorskou veřejnost do vybavování domu např. nábytkem či jiným vybavením.

6. TESTOVÁNÍ A ODBORNÝ DOHLED

Během fáze testování a uvedení do provozu u domova pro seniory se provádějí klíčové činnosti, které zajišťují, že všechny systémy, procesy a služby v domově jsou plně funkční a připravené na poskytování péče seniorům.

Provádí se důkladné **testování všech technických systémů** v domově pro seniory, včetně elektroinstalace, vodoinstalace, topení, větrání, klimatizace, požárního a bezpečnostního systému. Cílem je ověřit, že všechny systémy fungují správně a jsou bezpečné pro používání.

Provádí se **testování všech zařízení a vybavení**, které jsou určeny pro používání seniorů. To zahrnuje lůžka, křesla, sanitární zařízení, zdravotnické přístroje, asistenční technologie a další. Cílem je zkontrolovat, zda jsou ve správném stavu a funkční.

Před oficiálním uvedením do provozu se často provádí **simulace provozu**, při které se napodobuje běžný denní režim domova pro seniory. Tím se ověřuje funkčnost procesů, personálu a komunikace mezi různými odděleními a zaměstnanci.

V této fázi se poskytuje **školení personálu**, který bude pracovat v domově pro seniory. Školení se zaměřuje na správné používání zařízení, provádění péče o seniory, bezpečnostní postupy, komunikaci a další relevantní dovednosti a znalosti.

V této fázi se také **zprovoznění všechny potřebné služby pro seniory**, jako je stravování, zdravotní péče, sociální aktivity, rehabilitace, úklid, prádelna a další. Zajišťuje se, že všechny potřebné služby jsou dostupné a funkční pro obyvatele domova.

Domov pro seniory musí splňovat všechny příslušné **certifikace a předpisy**, které se vztahují na tuto oblast. Provádí se inspekce a ověřuje se, že domov splňuje všechny normy a předpisy týkající se zdravotní péče, bezpečnosti, hygieny a dalších relevantních oblastí.

Cílem této fáze je zajistit, že domov pro seniory je připraven na přijetí a poskytování péče seniorům s vysokou kvalitou, bezpečností a komfortem.

U požárních systémů a také výtahů je vhodné, aby byl personál zaškolen několikrát za rok. V některých domech pro seniory se provádí i školení klientů, kteří jsou pak v případě vyhlášení poplachu informováni a nepodléhají tak rychle panice.

7. UVEDENÍ DO PROVOZU

Během fáze uvedení do provozu domova pro seniory se provádí několik důležitých činností, které mají za cíl zahájit plnohodnotný provoz a přivítat obyvatele do nového prostředí.

▪ Školení zaměstnanců

Personál domova pro seniory je školen a připravován na přijetí a péči o obyvatele. To zahrnuje seznámení s provozními postupy, pravidly domova, komunikací s obyvateli, zdravotní péčí a dalšími relevantními aspekty.

▪ Stěhování obyvatel

Obyvatelé jsou stěhováni do domova pro seniory postupně a individuálně. Zajišťuje se jejich pohodlný přesun, uvítání a orientace v novém prostředí. Personál se věnuje jejich potřebám, představuje jim zařízení, poskytuje podporu a zajišťuje, aby se obyvatelé cítili vítáni a bezpečně.

▪ Optimalizace procesů

Provádí se zavedení a optimalizace provozních procesů v domově pro seniory. To zahrnuje organizaci stravování, péče o hygienu, lékařskou péči, sociální aktivity, záznamovou dokumentaci, komunikaci s rodinami a další provozní aspekty.

▪ Kontrola kvality služeb

Pravidelně se provádí kontrola kvality poskytovaných služeb a péče o obyvatele. Zahrnuje to monitorování zdravotního stavu, spokojenosti obyvatel, dodržování bezpečnostních standardů, hygieny a dalších relevantních faktorů.

Během fáze uvedení do provozu se monitoruje a zhodnocuje provoz domova pro seniory. Na základě zpětné vazby od obyvatel, jejich rodin a personálu se implementují vylepšení a optimalizace služeb, péče a provozních procesů.

Cílem této fáze je zajištění plynulého a kvalitního provozu domova pro seniory, který splňuje potřeby a očekávání obyvatel a jejich rodin i pracovníků domova.

PŘÍKLADY ÚPRAV PROSTOR STÁVAJÍCÍCH DOMOVŮ

V pobytovém zařízení pro seniory (domově) se setkávají potřeby několika skupin – obyvatel domova (seniorů), pracovníků, kteří poskytují zdravotní a sociální péči a dalších pracovníků, kteří se věnují úkonům jako je úklid či příprava jídla. Ideální prostory tedy berou v potaz potřeby všech těchto zainteresovaných stran. Architektonická řešení by měl odrážet dvojitý charakter domova pro seniory – jako místa k trvalému bydlení (obyvatelé) a jako místa k práci (personál, pracovníci údržby).

Pro zvýšení kvality poskytované péče však není vždy nezbytně nutné realizovat kompletní rekonstrukci. Níže uvádíme několik příkladů úprav rozdělených podle jejich nákladovosti a potenciálního dopadu.

NÍZKÉ NÁKLADY – VYSOKÝ DOPAD

Méně složité úpravy, často zaměřené na zlepšení bezpečnosti, přístupnosti a pohodlí. Často vyplynou z potřeb provozu domova, jsou rychle realizovatelné a neovlivňují ve velké míře provoz domova. Obvykle vyžadují menší rozpočet.

Přizpůsobení nábytku a vybavení

Výměna nebo úprava stávajícího nábytku tak, aby byl přístupnější a bezpečnější pro seniory. Například, použití křesel s vyššími opěrkami a lepší podporou.

Zlepšení osvětlení

Instalace lepšího osvětlení může zlepšit viditelnost a bezpečnost, což je zvláště důležité pro seniory s horším zrakem. Důraz by měl být kladen na přirozené osvětlení. Výměna starých žárovek za LED osvětlení je jednoduchý a účinný způsob, jak snížit spotřebu energie. Inovací může být změna barvy osvětlení podle denní doby.

Bezbariérové úpravy

Malé úpravy, jako jsou držadla v koupelnách, zvýšené záchody, nebo odstranění prahů, mohou značně zlepšit přístupnost a bezpečnost. Důraz by měl být kladen na antiskluzové povrchy.

Instalace orientačního systému

Zlepšení orientace v prostoru pomocí jasného a srozumitelného značení, což je zásadní pro osoby s kognitivními omezeními. Toto může zahrnovat barevné označení chodeb, velké a čitelné nápisy a symboly, které pomáhají uživatelům lépe se orientovat.

STŘEDNÍ NÁKLADY – STŘEDNÍ DOPAD

Středně velké projekty, které vyžadují více plánování a mají větší dopad na chod domova. Mohou zahrnovat dočasné přesuny obyvatel nebo změny v poskytování služeb.

Vzhledem k tomu, že tyto úpravy jsou časově náročnější, je vhodná koordinace s personálem pro minimalizaci narušení poskytování služeb.

Vyšší finanční náklady často vyžadují specifické financování úprav např. ve formě účelových dotací.

Zlepšení akustiky

Instalace zvukově izolačních materiálů či výměna podlahových krytin v pokojích a společných prostorách může snížit hladinu hluku a zlepšit celkové prostředí pro obyvatele.

Úprava venkovních prostor

Úpravy zahrad a venkovních prostor pro snadnější a bezpečnější přístup, včetně instalace laviček, zastínění a bezbariérových cest tak, aby byly vhodné i pro osoby na vozíku či pro seniory s chodítkem.

Úprava výtahů

Instalaci nových výtahů či modernizace stávajících výtahů tak, aby lépe splňovaly potřeby seniorů i pracovníků. Je vhodné, aby design výtahu splňoval všechny bezpečnostní normy a byl plně přístupný pro seniory s různými stupni mobility (ideálně včetně klientů na lůžku).

Technologické inovace

Zavedení jednoduchých technologických řešení, jako jsou senzory pohybu nebo monitorovací systémy mohou zvýšit bezpečnost a umožnit lepší péči o obyvatele.

VYSOKÉ NÁKLADY – VYSOKÝ DOPAD

Komplexní projekty, které mohou zásadním způsobem ovlivnit prostředí a funkce domova i způsob poskytování služeb. Tyto úpravy jsou nejdražší, a tedy i nejnáročnější na přípravu a administraci.

Pro přípravu projektových záměrů doporučujeme poradit se s profesionály v dané oblasti. Ideální je, když se k projektu mohou už ve fázi přípravy vyjádřit všechny zainteresované strany.

Změna dispozic domova	Kompletní přepracování interiérů s ohledem na bezpečnost, pohodlí a estetiku. Tyto rekonstrukce často vedou ke snížení počtu klientů na pokoji, zvýšení standardu bydlení a zjednodušení provozu (širší chodby a dveře, bezpečnější schodiště apod.).
Kompletní rekonstrukce sociálních zařízení	Integrace sociálních zařízení ke každému pokoji či modernizace stávajících koupelen podle moderního standardu bezbariérovosti a poskytování péče.
Snížení energetické náročnosti budovy	Toto zahrnuje opatření jako například zateplení budovy, výměnu či renovaci oken, instalace energeticky efektivních topných a chladicích systému (např. tepelných čerpadel) či obnovitelných zdrojů (např. fotovoltaických panelů).
Instalace pokročilých technologických systémů	Implementace sofistikovaných systémů pro monitorování zdraví, komunikačních technologií a automatizace, které mohou podstatně zlepšit kvalitu péče a efektivitu provozu.

Tyto úpravy nejsou v žádném případě konečným výčtem, ale jen příkladem toho, jak mohou být domovy pro seniory adaptovány a vylepšeny s cílem zlepšit kvalitu života jejich obyvatel a usnadnit práci pečovatelského personálu.

NÁSTROJ NA HODNOCENÍ ERGONOMIE STAVEB

Tento nástroj vychází ze zkušeností autorského týmu nasbíraných v rámci diskusí s pracovníky domovů a architektky. Jeho cílem není uvést definitivní výčet možných otázek, ale slouží především jako podklad pro brainstorming nad možnou podobou jednotlivých částí domova. Zásadním prvkem je do plánování zapojit všechny zúčastněné strany, a to opakovaně a dlouhodobě. Není to jednoduchý úkol, ale mohou nám ho ulehčit moderní metody jako například HCD (Human centered design).

Obecné parametry ergonomie

▪ **Dostupnost a přístupnost**

Budovy by měly být plně přístupné pro seniory s různými typy omezení mobility. To zahrnuje bezbariérový přístup, dostatečné šířky chodeb a dveří pro pohyb vozíčkářů a bezpečné schodiště s podpěrami pro ty, kteří potřebují podporu při chůzi.

▪ **Bezpečnostní prvky**

Ergonomie by měla zahrnovat opatření k minimalizaci rizika úrazů a pádů. Patří sem protiskluzové podlahy, zábrany na schodech, bezpečné sprchy a WC, a různé druhy držadel a podpěr.

▪ **Dispozice a uspořádání**

Byty a společné prostory by měly být navrženy tak, aby byly funkční a pohodlné. To zahrnuje praktické uspořádání kuchyní, koupelen, ložnic a obývacích pokojů, aby bylo snadné se pohybovat a vykonávat každodenní činnosti.

▪ **Společné prostory a aktivity**

Ergonomie by měla zahrnovat i společné prostory, jako jsou jídelny, knihovny, venkovní zahrady a místnosti pro terapeutické aktivity. Tyto prostory by měly být navrženy tak, aby podporovaly sociální interakci a aktivní životní styl. Zároveň by měly být dostupné i pro klienty s omezenou mobilitou.

▪ **Osvětlení a ventilace**

Dostatečné množství přirozeného světla a efektivní systémy větrání jsou důležité pro pohodu obyvatel. Osvětlení by mělo být rovnoměrně rozloženo a dostatečně silné.

▪ **Akustický komfort**

Zvuková izolace a kvalita akustiky v interiéru jsou důležité pro zajištění klidného a příjemného prostředí, které umožňuje seniorem soukromí a odpočinek.

▪ **Vybavení a nábytek:**

Nábytek by měl být pohodlný a snadno přístupný. Různé typy křesel, postelí a sedacího nábytku by měly být navrženy s ohledem na potřeby seniorů.

Pozemek a vnější prostor

- **Výběr pozemku**
 - Jak velký domov, pro kolik obyvatel jej chcete postavit a v jakém prostředí?
 - Chcete, aby pozemek byl v kontaktu s městem, s okolní krajinou, zelení apod.?
 - Bude pozemek orientovaný vhodně ke světovým stranám? Bude dostatečně osluněn?
 - Bude z domova výhled? Do jakého prostředí?
 - Jaký je na pozemek přístup? Bude na něm možné umístit dostatečné množství parkování?
- **Zahrada**
 - Bude zahrada dostupná zvenčí, tj. i pro osoby mimo domov?
 - Jak bude řešena přístupnost pro imobilní klienty?
 - Jak budou realizována odpočívadla či prostory ve stínu?
 - Bude součástí kuřárna?
 - Dobrou praxí jsou „nekonečné cesty“; bude zde tento koncept využit?
 - Je myšleno na soukromí /intimitu klientů a např. i na oddělené prostory?
 - Plánujete specifické vybavení zahrady (např. zoo koutek, venkovní tělocvičnu či vodní prvky)?

Společné prostory

- **Druhy společných prostor**
 - Jaké společenské prostory budou v domově zřizovány vzhledem k cílové skupině?
 - Pro kolik lidí mají být jednotlivé společné prostory koncipovány?
 - Je v rámci plánování prostor myšleno také na obslužný a další personál a jejich potřeby?
 - Kde v domově budou jaké společenské prostory rozmístěny vzhledem k vazbám na provoz, technologie a přístup klientů i veřejnosti?
 - Bude z prostor vstup např. do zahrady či na terasu?
- **Domácnost/oddělení**
- Pro kolik obyvatel chcete koncipovat jednu domácnost/oddělení?
- Jak bude domácnost obsloužena? Jakými poskytovanými službami?
- Jaký personál bude domácnost obsluhovat?
- Jací obyvatelé z hlediska míry samostatnosti, mobility apod. budou obývat domácnost?
- Jaký je požadavek na úložné prostory na chodbách a v zázemí personálu?
- Bude na domácnosti kuchyňka pro klienty/zaměstnance?
- Bude mít domácnost samostatnou úklidovou místnost?
- **Chodby**
 - V jakých částech domova je potřebné vyhnutí dvou protijedoucích lůžek?
 - V jakých částech domova je potřebné vyhnutí protijedoucího lůžka a osoby na vozíku?
 - V jakých částech domova je dostatečné vyhnutí dvou protijedoucích osob na vozíku?
 - V jakých částech domova preferujete minimální/ideální šířky chodeb?
 - Jak budou otevírány dveře do chodeb?
 - Jaké budou použity barvy a povrchy?
 - Budou dveře do chodeb ovládány automaticky?

- **Stravovací prostory**
 - Bude vzhledem k povaze domova stravování společné, na pokojích či domácnostech anebo kombinace?
 - Bude stravování otevřeno i pro lidi z veřejnosti, kteří by na obědy docházeli?
 - Bude se personál stravovat spolu s klienty anebo samostatně?
 - Jak velký bude prostor pro vydávání stravy?
 - Bude se jídlo roznášet ke stolům nebo bude výdej na ták u okna?
 - Jak bude řešeno zázemí kuchyně, tj. bude se jídlo vařit nebo dovážet?
 - Jak budou řešeny odpady ze stravovacího provozu?
- **Knihovna**
 - Jak velkou knihovnu chcete?
 - Chcete, aby knihovna měla i čítárnu? Jak velkou?
 - Chcete, aby knihovna fungovala i pro veřejnost?
 - Bude mít knihovna zázemí pro pořádání kulturních akcí?
- **Místnosti pro odpočinek a terapie**
 - Jaké budou v dílně používány stroje/přístroje?
 - Jaké a kolik bude zapotřebí jističů a obecně jaké budou nároky na rozvod elektřiny/plynu (např. plynové kahany)?
 - Jaké bude třeba specifické vybavení či zázemí?
 - Jaké jsou plánovány typy terapií, příp. jaké jsou specifické požadavky (např. reminiscenční místnosti apod.)?
 - Jaká bude instalace bezpečnostních prvků/hlásičů a jak bude vyladěn jejich „práh“ příjmu?
- **Velké společenské místnosti – shromažďovací prostory**
 - Jakou funkci budou prostory plnit?
 - Budou tyto prostory využívány i veřejností (např. komunitní aktivity, divadelní sál)?
 - Budou prostory budovány s jedním konkrétním účelem anebo půjde o variabilní prostor?
 - Jaké zde budou nároky na elektroinstalaci (např. větší množství polohovatelných lůžek)?
 - Jak bude řešeno osvětlení a ozvučení (ideálně denní světlo)?
 - Jak budou tyto prostory dostupné (výtahy, umístění apod.)?
- **Kaple/duchovní prostory**
 - Má být přístupná i lidem mimo domov?
 - Pro kolik lidí najednou má být kaple určena?
 - Plánujete video přenos na pokoje?
 - Půjde explicitně o kapli (implikující křesťanskou víru) anebo o jakýsi „prostor ticha“, který bude mít přesah do dalších náboženství případně životních filozofií?
- **Tělocvična**
 - Pro kolik lidí najednou má být tělocvična určená?
 - Jaké aktivity mají být v tělocvičně dostupné?
 - Jak velké místnosti jsou potřebné?
 - Jaké jsou potřebné navazující provozní prostory?
 - Jak bude řešeno zázemí (např. sprchy)?

- **Kužárna**
 - Bude kužárna fungovat společně pro obyvatele a pracovníky, nebo odděleně?
 - Bude kužárna pouze venku nebo i vevnitř v objektu?
- **Kadeřnický salón / pedikúra – manikúra**
 - Budou součástí domova zázemí pro vlastní kadeřnický salón či další služby (manikúra, pedikúra)?
 - Pokud ano, počítá se s přístupem veřejnosti?

Pokoj klienta

- **Pokoj klienta**
 - Jací obyvatelé z hlediska míry samostatnosti, mobility apod. budou obývat pokoj?
 - Jaká bude velikost a dispozice pokojů (jednolůžkové vs. dvoulůžkové a jejich zastoupení ve stavbě)?
 - Jaký bude tvar pokojů vzhledem ke snadnému zařízení úložnými prostory a nábytkem?
 - Jak bude zajištěn vizuální přehled ležícího klienta s ohledem na dveře, okno a dění v pokoji?
 - Jaký je požadavek na úložné prostory v rámci pokojů, resp. počítá se s vestavěnými prvky (jako jsou skříně, výklenky atd.)?
 - Jaké budou požadavky na elektroinstalaci vzhledem k potřebám obyvatel a využívaných technických zařízení na pokoji?
 - Bude mít pokoj nějaké speciální uzpůsobení vzhledem k cílové skupině?
 - Předpokládáte možnost vybavení vlastním nábytkem obyvatele? V jakém rozsahu?
 - Může být spolu s obyvatelem bude na pokoji domácí mazlíček?
- **Koupelna a WC**
 - Budou mít jednotlivé pokoje vlastní koupelnu a WC?
 - Bude v zařízení společná koupelna?
 - Pokud ano, jak se budou klienti dopravovat do společné koupelny?
 - Jaké budou speciální požadavky při projektování sprchy a hygienického zázemí samotného vzhledem k mobilitě uživatelů?
 - Budou se moci klienti vykoupat ve vaně?

Technické prostory

- **Odpady**
 - Jak často bude v místě odvážen odpad z domova?
 - Jak bude řešeno oddělení čisté a špinavé odpadní cesty (např. oddělená cesta jídla a sanitárního odpadu)?
 - Bude v rámci zařízení samostatná místnost ke sterilizaci?
 - Jaké specifické druhy odpadu budou v domově produkovány?
 - Jaké budou nároky na množství druhů tříděného odpadu?
 - Budou klienti třídít odpad?
 - Kolik oddělených cest na odpad bude potřeba – viz tuky z kuchyně, vzdálené skladování plen apod.?
 - Jaké specifické druhy zdravotnického odpadu očekáváte?

- **Sklady**
 - Jak často se bude naskladňovat materiál do domova?
 - Jak často se budou zásobovat materiálem domácnosti z centrálního skladu?
 - Je nějaký materiál, který budete naskladňovat častěji?
 - Jak bude materiál distribuován po domově?
- **Prostory pro úklid**
 - Počítáte s centrálními úklidovými místnostmi? Jak velké mají být?
 - Jaké prostory domova budou z těchto úklidových místností obsluhovány?
 - Centrální úklidová místnost? Požadujete jednu nebo více těchto místností s ohledem na velikost domova?
 - Očekáváte speciální vybavení pro úklid?
- **Prádelna**
 - Budete používat externí prádelnu nebo budete prát v místě?
 - Budou mít klienti možnost si „zadávat praní“ sami?
 - Kde bude případná prádelna umístěna, aby klienti nebyli obtěžováni pachem a hlukem?
 - Jak budou řešeny odpady, jejich provoz, příjem, výdej?
- **Kuchyně**
 - Bude veškeré jídlo připravováno v místě, nebo bude část nebo dokonce většina řešena dovážkou?
 - Jak často budou zásobovány sklady pro kuchyni základními potravinami?
 - Jak často budou zásobovány sklady čerstvými potravinami?
 - Pro kolik obyvatel bude vařeno?
 - Bude se pouze vařit, nebo i částečně ohřívat?
- **Kotelna**
 - Bude mít domov samostatnou kotelnu?
 - Jak budou řešeny záložní zdroje?

Zázemí pro personál

- **Styly řešení zázemí**
 - S jakým konceptem zázemí pro personál se počítá – půjde o společný prostor na domácnosti s klienty nebo o samostatné místnosti?
 - Kolik lidí bude toto zázemí využívat najednou?
 - Kterému personálu bude zázemí určeno (sestry, pečovatelky, jiné profese)?
 - Jaké činnosti bude personál v zázemí dělat?
 - Kolik času bude personál v zázemí trávit?
 - Budou odděleny prostory pro práci a pro odpočinek?
 - Kde bude zázemí umístěno vzhledem k dostupnosti pro personál?

ZÁVĚR

Při stavbě nebo rekonstrukci zařízení je klíčové si uvědomit, že každé rozhodnutí, které dnes učiníme, má potenciál ovlivnit jeho fungování na mnoho let dopředu. Je důležité mít na paměti, že tyto projekty nejsou jen finančně náročné, ale také vyžadují promyšlené plánování, aby se předešlo pozdějším komplikacím a neefektivním řešením. Představte si situaci, kdy po dokončení objektu zjistíme, že jsme přehlédli klíčový aspekt, s nímž se nyní musíme vyrovnat a naučit se s ním pracovat.

Navrhování projektů pro stavbu nebo rekonstrukci domovů pro seniory je složitým úkolem, jak ukazují výsledky dotazníkového šetření mezi 123 poskytovateli pobytových sociálních služeb pro seniory (viz příloha 2). Z těchto dotazovaných 92 % uvedlo, že by rádi provedli určité změny, a to i v nově postavených či nedávno rekonstruovaných domech.

Zde uvádíme některé zkušenosti domovů, které v nedávné době realizovali stavbu či rekonstrukci:

„Rozhodli se jen na základě ceny, takže se podlahy hodně rychle opotřebovaly a už by potřebovali pomalu zase vyměnit.“

„V naší nové budově je pouze jeden výtah, který musíme denně dvakrát dezinfikovat, abychom mohli bezpečně vozit jídlo i odpad.“

„Nová koupelna je sice moderní, ale není přizpůsobená klientům na lůžku.“

Na základě uvedených zkušeností a doporučení je zřejmé, že úspěšná rekonstrukce nebo stavba domova pro seniory vyžaduje široké spektrum znalostí a dovedností, které zahrnují nejen technické a architektonické aspekty, ale také hluboké pochopení potřeb a očekávání seniorů a personálu. Každý detail má význam a může významně přispět k celkové spokojenosti a pohodě obyvatel domova. Spolupráce s odborníky, pečlivé plánování a otevřená komunikace s všemi zúčastněnými stranami jsou klíčové pro úspěch vašeho projektu.

Tento manuál byl vytvořen s cílem poskytnout komplexní přehled a praktické rady, které vám pomohou navigovat komplikovaným procesem stavby nebo rekonstrukce. Máme naději, že vám poslouží jako cenný průvodce a umožní vám vytvořit prostředí, které nejen splní všechny nezbytné standardy a požadavky, ale bude také místem, kde se senioři budou cítit opravdu jako doma.

PŘÍLOHA 1: SLOVÍČEK ZÁKLADNÍCH POJMŮ

Jazyk sociální práce a jazyk stavební se značně liší. Součástí této přílohy je vysvětlení základních pojmů, se kterými se můžete při stavbě či rekonstrukci setkat.

Členění stavby – ve stavební praxi ČR je obvyklé členění staveb s použitím termínů, užívaných a definovaných v dřívějších stavebních předpisech z období centrálního řízení výstavby (v současné době již neplatných). Jako soubor staveb se označují vzájemně provozně a ekonomicky související stavby, jimiž se uskutečňuje rozsáhlá nebo dlouhodobá výstavba na souvislém území nebo ke společnému účelu na různých místech.

- Provozní soubor (**dílčí provozní soubor**) je funkčně propojený souhrn strojů a zařízení, včetně jejich montáží a příslušenství, který slouží k zajištění samostatného (dílčího) procesu určeného projektovou dokumentací a je uváděn do provozu zpravidla v souvislém čase.
- Provozní celek je souhrn vzájemně funkčně navazujících provozních souborů, včetně jejich montáží a příslušenství, který slouží k zajištění samostatného uceleného procesu určeného projektovou dokumentací a je uváděn do provozu zpravidla v souvislém čase.
- Stavební objekt je prostorově ucelená nebo alespoň technicky samostatná část stavby, která plní vymezenou účelovou funkci.
- Ucelenou částí stavby se rozumí část stavby, umožňující technicky a organizačně samostatný provoz (užívání) při splnění všech podmínek zajišťujících zdraví a bezpečnost osob. Stavby je možno členit na etapy, které umožňují postupný a plynulý postup projektování a realizace. Etapu stavby tvoří jedna nebo více ucelených částí stavby.

Dozor – nad projektovou přípravou a prováděním staveb je v textu použit ve významu

- dozor autorský – (projektanta, případně hlavního projektanta) je dozorem autorizované osoby nad na základě samostatného smluvního vztahu; podle [§ 152 odst. 4 SZ](#) u stavby financované z veřejného rozpočtu, kterou provádí stavební podnikatel jako zhotovitel, u níž zpracovala projektovou dokumentaci autorizovaná osoba (dále AO), je stavebník autorský dozor projektanta nebo hlavního projektanta nad souladem prováděné stavby s ověřenou projektovou dokumentací povinen zajistit;
- dozor technický – stavebníka je dozorem nad prováděním stavby, vykonávaný zástupcem stavebníka; u stavby financované z veřejného rozpočtu, kterou provádí stavební podnikatel jako zhotovitel, je stavebník podle [§ 152 odst. 4 SZ](#) povinen zajistit technický dozor stavebníka opět fyzickou osobou oprávněnou podle autorizačního zákona; výkon technického dozoru stavebníka však není zahrnut mezi tzv. „vybrané činnosti“ vymezené v [§ 158 odst. 1 SZ](#) – jedná se podle autorizačního zákona o „další odbornou činnost autorizované osoby“;
- dozor stavební – je dozor nad prováděním staveb, terénních úprav, zařízení a udržovacích prací nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení ve smyslu [§ 103](#) (s výjimkou staveb uvedených v [§ 103 odst. 1 písm. e\) body 4 až 8 SZ](#)) a staveb vyžadujících ohlášení ve smyslu [§ 104](#), pokud tyto stavby provádí stavebník svépomocí za podmínek podle [§ 160 odst. 4 SZ](#); vykonává jej osoba s kvalifikací stanovenou v [§ 2 odst. 2 písm. d\) SZ](#).

Firma – obecné označení pro právní subjekt, vstupující do smluvních vztahů. Autorizované osoby svou činnost vykonávají buď jako svobodné povolání, nebo osoby samostatně výdělečně činné (OSVČ), na základě živnostenského listu; nebo jako společníci – členové statutárních orgánů právnických osob; nebo ve funkci odpovědného zástupce. Činnost pro firmu mohou vykonávat i na základě jiného smluvního vztahu – smlouvy o dílo či smlouvy mandátní. Obecným pojmem pro metody, postupy a pravidla organizace a řízení firmy je vedení nebo management.

Hlavní projektant – uveden v [§ 113 odst. 2](#) SZ; jedná se o projektanta, kterého stavebník smluvně pověřil koordinací projektové dokumentace stavby, zpracovávané více projektanty nebo koordinací autorského dozoru.

Management – v odborné teorii a hospodářské praxi se pojem management používá pro specifickou činnost, zahrnující proces plánování, organizace a rozhodování, zabývající se optimálním rozmístěním (alokací) a koordinací využití zdrojů za účelem dosažení stanovených cílů. Slovo management bylo převzato z angličtiny (to manage – řídit, vést, spravovat, vládnout, ovládat, uspět, dosáhnout), zpravidla se nepřekládá a v češtině se používá jeho anglická podoba (s počestěnou verzí slova manažer). Management zahrnuje čtyři hlavní okruhy manažerských činností: plánování, organizování, vedení lidí, kontrolování. Skupina (tým) řídicích pracovníků (podnikový management, finanční, personální, informační management, management kvality aj.).

Ve spojení **management výstavby** je to pojem, odpovídající pojmu řízení výstavby. Obvyklými prostředky managementu výstavby jsou organizování výstavby (stavby i prací ve výstavbě), plánování výstavby, kontroling (operativní řízení) ve výstavbě, rozhodování manažerů různých úrovní, řídicí působení manažerů na podřízené i smluvně zavázané spolupracovníky a prostředky informatiky a komunikace (prostředky hardware i software).

Oprávněný investor – vlastník, správce nebo provozovatel veřejné dopravní nebo veřejné technické infrastruktury, oprávněný podle [§ 23a](#) SZ požadovat, aby byl informován o úkonech správního orgán u při projednávání zásad územního rozvoje, územního plánu nebo regulačního plánu.

Plán organizace výstavby (POV) – dokument, vyjadřující způsob a postup přípravy, provádění a užívání stavby, podklad pro kontrolu průběhu výstavby. Může být na smluvním základě zpracován jako součást dodavatelské dokumentace zhotovitele stavby. POV obvykle obsahuje časový plán výstavby (harmonogram), technickou zprávu zahrnující organizaci prací na staveništi v průběhu výstavby, údaje o zařízení staveniště (rozmístění objektů a ploch), a podmínky přípravy a užívání, výkresy s průjezdnými trasami a manipulačními a skladovými plochami aj. vyznačenými. Tento pojem nemá v současné právní úpravě oporu. Právní podporu má pojem ZOV – Zásady organizace výstavby, který je předmětem např. [přílohy č. 12](#) – Rozsah a obsah projektové dokumentace pro ohlášení stavby uvedené v [§ 104 odst. 1 písm. a\)](#) až [e\)](#) SZ nebo pro vydání stavebního povolení, resp. [přílohy č. 8](#) – Rozsah a obsah dokumentace pro vydání společného povolení – část B Souhrnná technická zpráva/B. 8 Zásady organizace výstavby vyhlášky [č. 499/2006 Sb.](#), o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů (viz dále v textu). U dopravních staveb (letecké, drážní a silniční) platí pro ZOV příslušná ustanovení [příloh](#) vyhlášky [č. 146/2008 Sb.](#), o rozsahu a obsahu projektové dokumentace dopravních staveb, ve znění vyhlášky [č.](#)

[251/2018 Sb.](#) a vyhláška [č. 583/2020 Sb.](#), kterou se stanoví podrobnosti obsahu dokumentace pro vydání společného povolení u staveb dopravní infrastruktury.

Podzhotovitel (poddodavatel, subdodavatel) – souhrnné označení pro dodavatele všech dílčích dodávek projektových i stavebních prací a služeb, zajišťovaných jiným právním subjektem než zhotovitelem stavby. Naopak dílčí zpracování projektové dokumentace či zhotovení části stavby v rámci jednoho právního subjektu **zajišťuje zpracovatel, spolupracovník nebo kooperant.**

Pracovník – termín je používán jako obecné označení pro všechny osoby podílející se na přípravě a provádění stavby, bez ohledu na to, v jakém poměru k firmě tuto činnost vykonávají (zaměstnanec, poddodavatel, svobodné povolání, živnostník apod.).

Projektant – podle [§ 22 odst. 4 SZ](#); označení nositele projektové činnosti fyzické či právnické osoby, vykonávající projektovou činnost jako označení účastník výstavby. Dále je termín použit ve významu fyzické osoby, a to buď AO vykonávající činnost podle [§ 158 SZ](#) (projektovou činnost), nebo v obecném pojetí ve významu fyzické osoby bez ohledu na konkrétní postavení ve firmě (hlavní, vedoucí, zodpovědný projektant). Ve smyslu nositele zakázky je projektant v postavení svobodného povolání, osoby samostatně výdělečně činné či obchodní firmy. Pokud se jedná o závazkové vztahy, je projektant označován za zhotovitele dokumentace a vystupuje v nich pod svou obchodní firmou.

Řízení výstavby – usměrňování a uspořádání postupů a procesů ve společnosti za účelem dosažení stanovených cílů (management). Zcela odlišný význam má řízení např. ve spojení stavební řízení nebo soudní řízení. Proto tam, kde to je možné (např. kde to umožňují příslušné právní předpisy), se doporučuje nadále používat anglicismus převzatý do češtiny, tj. management, spojený vždy s fyzickou osobou manažera.

Stavba – podle [§ 2 odst. 3 a 4 SZ](#) se za stavbu považují veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel a dobu trvání. Stavbou se rozumí i její část nebo změna dokončené stavby. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby.

Pojem stavba je v českém právním řádu chápán odlišně ve stavebních (veřejnoprávních) a v občanskoprávních předpisech. Stavební předpisy chápou pojem stavba dynamicky, tj. jako činnost, popř. soubor činností směřujících k uskutečnění díla, resp. jako toto dílo samotné. Pro účely občanského práva je pojem stavba nutno vykládat staticky jako věc v právním smyslu, tedy jako výsledek určité stavební činnosti, který je způsobilý být předmětem občanskoprávních vztahů. Stavba jako věc ve smyslu práva vzniká zpravidla v okamžiku, kdy je již jednoznačným a nezaměnitelným způsobem patrné alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží. O stavbu podle stavebních předpisů jde od zahájení stavebních prací, tedy již v době, kdy stavba není věcí ve smyslu občanského zákoníku – nemůže být předmětem právních vztahů a je tedy pouze součástí stavebního pozemku.

Stavba pozemní – stavba, která má podstatnou část svého objemu nad úrovní přilehlého terénu a není dopravní cestou, ani vodohospodářským dílem. Za stavby se z tohoto hlediska považují budovy. Rozlišení MP předpokládá zvláštní přístupy k stavbám inženýrským, dopravním a technologickým.

Stavebník – uveden v [§ 152 odst. 1 až 6 SZ](#); označení základního partnera investiční výstavby, osoby (fyzické nebo právnické), která investuje finanční prostředky do stavby (investor). Ve vztahu ke správnímu řízení ve výstavbě a dalším ustanovením SZ je označován jako stavebník ([§ 2 odst. 2 písm. c\) SZ](#)). Pokud jde o oblast obchodních vztahů, může být označen i jako zákazník, klient (z pohledu Profesního etického řádu ČKAIT). Ve smluvních vztazích je potom adekvátním označením termín objednatel nebo odběratel. Z hlediska budoucího užití stavby je zpravidla jejím uživatelem. Zákon [č. 309/2006 Sb.](#), o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ve znění zákona [č. 250/2021 Sb.](#), o bezpečnosti práce, používá pojem zadavatel.

Stavby zařízení staveniště – zařízení staveniště jsou dočasné objekty a zařízení, které po dobu provádění stavby slouží provozním a sociálním účelům účastníků smluvních vztahů. Pro tyto účely se využívají též objekty a zařízení, které jsou budovány jako součást stavby nebo jsou již vybudovány a poskytovány k uvedenému využití. Z hlediska jejich povolování některé z nich nevyžadují ani ohlášení podle [§ 103 SZ](#) (např. uvedené [odst. 1 písm. e\) bod 1](#), tj. stavby nepodsklepené o jednom nadzemním podlaží do 25 m² zastavěné plochy a 5 m výšky), ostatní podléhají ohlášení podle [§ 104 odst. 1 písm. g\) SZ](#). Požadavky na staveniště a jeho zařízení, uspořádání a vybavení jsou mj. uvedeny v [§ 24e](#) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Staveniště – místo určené podle [§ 3 odst. 3 SZ](#) k uskutečnění stavby nebo udržovacích prací nebo na kterém se stavba odstraňuje. Zahrnuje stavební pozemek, popř. zastavěný stavební pozemek nebo jeho část anebo část stavby, případně (v rozsahu vymezeném stavebním úřadem) též jiný pozemek nebo jeho část anebo část jiné stavby. Místo, na kterém probíhají stavební práce, montáž a demontáž staveb nebo staveništní výroba stavebních dílců, resp. dílů nebo související operace, a kde je vybudováno zařízení staveniště. V podmínkách stavebního povolení je stanoven mj. stavební pozemek, na kterém se stavba povoluje, a nezbytný rozsah ploch pozemků, které budou tvořit staveniště. Pojem je specifikován i ve vyhlášce [č. 268/2009 Sb.](#), o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů a v nařízení vlády [č. 591/2006 Sb.](#), o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích, ve znění nařízení vlády [č. 136/2016 Sb.](#)

Výstavba – v širším významu komplexní proces plánování, organizování, pořizování, změn, správy a likvidace stavebních děl, rozvoj sídel a území, včetně regulace těchto činností orgány veřejné správy ve veřejném zájmu (zahrnuje rovněž územní plánování, zadávání veřejných zakázek, uplatňování ochrany veřejných zájmů cestou přijímání a uplatňování předpisů veřejného stavebního práva, smluvní vztahy ve výstavbě, hospodárnost a efektivnost stavebních investic a dále i postup realizace stavby a jejích změn. Jedná se o proces, který lze vztáhnout k území (např. výstavba obce nebo výstavba v obci), ke stavbě nebo pouze ke staveništi. Pokud je vztažen ke stavbě, jedná se o proces vymezený prvním podnětem k definování záměru pořídit stavbu a ověřením, že předem definovaný záměr byl uskutečněn.

Zásady organizace výstavby (ZOV) – termín označuje stanovení zásad organizace výstavby v projektové dokumentaci, jmenovitě v projektové dokumentaci k žádosti o vydání stavebního povolení, k oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora, k žádosti o ohlášení stavby uvedené v [§ 104 odst. 1 písm. a\) až e\) SZ](#) nebo v dokumentaci pro vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení. Obsah zásad organizace výstavby je pro jednotlivé druhy dokumentací uveden ve vyhlášce [č. 499/2006 Sb.](#), o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, a to v [příloze č. 8](#) resp. [č. 12](#), část B./B.8. Pro dopravní stavby z hlediska ZOV platí příslušná ustanovení vyhlášky [č. 146/2008 Sb.](#), o rozsahu a obsahu projektové dokumentace dopravních staveb, ve znění vyhlášky [č. 251/2018 Sb.](#) a vyhlášky [č. 583/2020 Sb.](#), kterou se stanoví podrobnosti obsahu dokumentace pro vydání společného povolení u staveb dopravní infrastruktury.

Zásady zpracovává AO (autor návrhu stavby či hlavní projektant stavby), nebo pro ni příslušný specialista. Organizace výstavby je pojem zahrnující širší problematiku, vyplývající z realizace výstavby v prostoru, v daných ekonomických, environmentálních a technických vazbách, jeho součástí je i vlastní řízení (management výstavby).

Zhotovitel stavby – stavební podnikatel – firma (osoba) oprávněná k provádění stavebních nebo montážních prací jako předmětu své činnosti podle živnostenského zákona (podnikající zejména v živnosti provádění staveb, jejich změn a odstraňování) ve smyslu [§ 2 odst. 2 písm. b\)](#) a [§ 160 SZ](#). Ve smluvních vztazích je označen rovněž jako zhotovitel; ve stavební praxi je někdy použit i termín dodavatel stavby.

PŘÍLOHA 2: DOTAZNÍKOVÉ ŠETŘENÍ

Sběr primárních dat byl proveden v ČR na konci října a začátku listopadu 2021 prostřednictvím platformy pro realizaci elektronických šetření (www.click4survey.cz). Dotazník byl distribuován na vybrané e-mailové adresy ředitelů pobytových sociálních služeb registrovaných v Asociaci poskytovatelů sociálních služeb.

Dotazníkové šetření bylo provedeno mezi zástupci managementu tří druhů pobytových sociálních služeb (dále označované jako „Domovy“):

- **Domovů pro seniory**
- **Domovů se zvláštním režimem**
- **Domovů pro osoby se zdravotním postižením**

Žádost o vyplnění dotazníku byla odeslána na celkem 616 kontaktů. Zasláný dotazník vyplnilo celkem 123 poskytovatelů. Míra návratnosti v tomto případě činila 20 %.

Téměř čtvrtinu vzorku tvořily domovy s kapacitou menší než 50 klientů, nejmenší zapojený poskytovatel měl kapacitu 11 klientů. Dvě pětiny vzorku tvořily domovy s kapacitou mezi 50 a 100 klienty. Ve vzorku byli zahrnuti i poskytovatelé s maximální kapacitou větší než 300 klientů. Tito poskytovatelé tvořili 3 % vzorku (N=4). Největší zapojený poskytovatel měl kapacitu 381 klientů.