

Smlouva o dílo

uzavřená podle ustanovení § 2586 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Číslo smlouvy

objednatele: DS25000643

zhotovitele:

Čl. I.

Účastníci smlouvy

Zhotovitel: PENTA PROJEKT s.r.o.

Sídlo: Mrštíkova 1166/12, 58601 Jihlava

IČO: 47916621

DIČ: CZ 47916621

Číslo účtu: 672846033/0300

Zastoupen: Ing. arch. Jaromírem Homolkou, CSc., jednatelem

Právní forma, registrace: společnost s ručením omezeným, vedená u Krajského soudu v Brně, spisová značka C 117727

Datová schránka: 6panxys

Telefon: [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

(dále též jen jako „zhotovitel“)

a

Objednatel: Město Jaroměř

Sídlo: nám. Československé armády 16, 551 01 Jaroměř

IČO: 00272728

DIČ: CZ00272728

Číslo účtu: 4626131369/0800

Zastoupené Bc. Janem Borůvkou, starostou

Datová schránka: sbwbzd5

E-mail: epodatelna@jaromer-josefov.cz

(dále též jen jako „objednatel“)

společně dále též jen jako „smluvní strany“

uzavírají tuto smlouvu o dílo (dále jen „smlouva“) a projevíly vůli řídit se všemi jejími ustanoveními. Otázky touto smlouvou neupravené se řídí právním řádem České republiky.

1. Osoby oprávněné jednat a podepisovat za zhotovitele:
 - ve věcech smluvních: Ing. arch. Jaromír Homolka, CSc.
 - ve věcech technických: [REDACTED]
2. Osoby oprávněné jednat a podepisovat za objednatele:
 - ve věcech smluvních: Bc. Jan Borůvka, starosta

- ve věcech technických: Ing. Eva Libichová
- 3. Osoby oprávněné předávat a přejímat dílo:
 - za zhotovitele: [REDACTED]
 - za objednatele: Ing. Eva Libichová

Čl. II.

Předmět smlouvy

1. Zhotovitel se zavazuje pro objednatele zhotovit studii sociálně zdravotnického zařízení pro akci „Vojenská nemocnice – zhotovení studie sociálně zdravotnického zařízení“ (dále jen „dílo“).
2. V rámci díla bude do bývalé vojenské nemocnice v Josefově umístěno kompletní sociálně zdravotnické zařízení s maximálním počtem lůžek 150. Objekt bude dále vhodně doplněn o byty zvláštního určení, denní stacionář pro 8–12 klientů, odlehčovací službu včetně všech potřebných doprovodných provozů a zázemí. Dále bude navrženo využití zbylé části objektu tak, aby celý komplex byl provozuschopný a atraktivní pro externí provozovatele a zároveň aby v objektu mohla být provozována vlastní kuchyně. Část služeb v objektu lze zpřístupnit veřejnosti.
3. Rozsah díla pro sociálně zdravotnické zařízení je dán především podmínkami, které tvoří přílohu č. 1 a č. 2 této smlouvy - Definice požadavků před zahájením provozně-technického Due Diligence a AH – Půdorysné zadání DZR v20251024.
4. V rámci zpracování díla budou konány pravidelné konzultace rozpracovanosti minimálně 2 x měsíčně se zástupci objednatele v sídle objednatele či po předchozí vzájemné domluvě v budově bývalé vojenské nemocnice nebo online. Konzultací se budou účastnit minimálně osoby oprávněné ve věcech technických.
5. Zhotovitel bude dílo průběžně konzultovat se zástupci Národního památkového ústavu a úseku památkové péče stavebního úřadu v Jaroměři za účasti objednatele. Výsledný návrh díla musí být v souladu s památkovou péčí.

Čl. III.

Technický standard díla a licence

1. Dílo bude zpracováno v souladu se závaznými technickými normami, platnými zákony a vyhláškami a v souladu s řešenými obvyklými v daném oboru.
2. Dílo bude sloužit jako podklad pro výběr budoucího provozovatele zařízení a pro zpracování dalších stupňů projektové dokumentace.
3. Zhotovitel poskytuje objednateli od okamžiku převzetí díla nebo jakékoliv jeho části ve smyslu § 12 odst. 4 zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „autorský zákon“), výhradní oprávnění užít (licenci) dílo vytvořené zhotovitelem nebo třetími osobami (zejména poddodavateli zhotovitele) ve prospěch zhotovitele dle této smlouvy (dále jen „autorské dílo“), v územně neomezeném rozsahu, na celou dobu trvání majetkových práv autora a všemi způsoby odpovídajícími účelu, pro který je dílo určeno.
4. Zhotovitel prohlašuje, že mu náleží nebo je oprávněn využít autorská práva k vytvořenému autorskému dílu. Pro případy, ve kterých nemůže zhotovitel sám udělit objednateli oprávnění k autorskému dílu nebo jeho částem, zhotovitel zajistí, že třetí osoba, která má uživatelská práva k autorskému dílu poskytne objednateli bezúplatně licenci k užití autorského díla za podmínek a v rozsahu tohoto odstavce, a to nejpozději v den předání příslušného autorského díla.

5. Zhotovitel souhlasí s postoupením licence na objednatele, popř. na třetí osobu objednatelem, nebo s poskytnutím podlicence, a to zcela nebo zčásti, bez nutnosti dalšího souhlasu zhotovitele. Součástí oprávnění je také právo autorské dílo nebo jeho části jakkoli upravovat, měnit. Zhotovitel souhlasí, aby objednatel, popř. jím pověřená osoba, mohl s autorským dílem volně nakládat včetně provádění zásahů a změn, a to v souladu s § 11 odst. 3 autorského zákona, kdy však za tyto zásahy a změny zhotovitel nenese žádnou odpovědnost. Cena za licenci je již obsažena ve smluvní ceně díla. Zhotovitel není oprávněn pro nevyužití licence od smlouvy odstoupit dle § 2378 a násl. občanského zákoníku. Smluvní strany vylučují použití ustanovení § 2382 občanského zákoníku.

Čl. IV.

Termíny a způsob předání

1. Termín dokončení a předání díla je nejpozději do **30.6.2026** v sídle objednatele.
2. Zhotovitel je povinen oznámit objednateli nejpozději 5 pracovních dní předem, kdy bude dílo připraveno k předání. Přejímací řízení musí být ukončeno do 5 pracovních dní od jeho zahájení, nejpozději však do 10 pracovních dní po smluvním termínu pro dokončení a předání díla.
3. Dílo v rozsahu dle čl. II. předá zhotovitel objednateli v počtu 4x tištěné pare a elektronicky 1x CD nebo 1x na Flash disku či SSD disku včetně výkresů ve formátu PDF i v otevřených formátech (např. DWG).
4. Předání čistopisů proběhne v sídle objednatele. Předání a převzetí díla dle čl. II. bude zástupci obou stran stvrzeno podpisy v předávacím protokolu připraveném zhotovitelem. Za předpokladu, že se dílo jeví jako úplné a odpovídá rozsahu definovanému v této smlouvě, je objednatel povinen dílo převzít a převzetí díla potvrdit podpisem v předávacím protokolu. Případné nepřevzetí díla je objednatel povinen písemně zdůvodnit v předávacím protokolu. V opačném případě, nebo pokud důvody odmítnutí díla nejsou v souladu s tímto ustanovením, je dílo považováno za předané i v případě jeho nepřevzetí objednatelem.
5. Následně začne kontrolní řízení, kde se kontroluje úplnost a bezvadnost díla a zapracování všech akceptovaných připomínek objednatele do studie. Touto kontrolou, provedenou objednatelem, se zhotovitel jakkoliv nezříká odpovědnosti za správnost, úplnost a proveditelnost předmětu díla.

Čl. V.

Práva a povinnosti účastníků smlouvy

1. Objednatel se zavazuje poskytnout zhotoviteli informace, zajistit mu přístup na místo zamýšlené budoucí hmotné realizace díla a umožnit mu provedení podrobného průzkumu.
2. Povinností objednatele je informovat včas zhotovitele o všech okolnostech, které mohou mít rozhodující vliv na provedení díla. V případě potřeby poskytne objednatel na písemné vyžádání zhotovitele další podklady nebo spolupůsobení nezbytné pro vypracování předmětu plnění.
3. Dílo, které je předmětem této smlouvy, musí předmět zadání řešit komplexně. Zhotovitel se zavazuje, coby odborně způsobilá osoba, se s místem plnění osobně a podrobně seznámit, tj. **na místo se fyzicky dostavit a posoudit možné návaznosti**, které mohou mít podstatný vliv pro následnou realizaci díla objednatelem (tj. následná realizace projektové dokumentace). Zhotovitel je povinen na takovéto případné souvislosti, nad rámec zadání objednatele upozornit, a to písemně. Toto upozornění musí být ze strany zhotovitele prokazatelně objednateli předáno v rámci přípravných prací či v rámci tvoření díla nikoliv až při jeho předání.
4. Pokud v průběhu prací bude objednatel požadovat změny v rozsahu předmětu díla nebo dojde ke změně či úpravě zadání, je na vůli smluvních stran dohodnout se na odpovídající úpravě ceny

a termínu dodání dle čl. IV. a čl. VI. této smlouvy. Nový rozsah díla, ceny a termíny budou dohodnuty formou dodatku k této smlouvě.

5. Zhotovitel se zavazuje provést dílo svým jménem a na vlastní odpovědnost.
6. Zhotovitel může pověřit provedením části díla jinou osobu (poddodavatele). Výlučná odpovědnost zhotovitele vůči objednateli za řádné provedení díla tím však není dotčena.
7. Zhotovitel odpovídá za správnost a úplnost provedení předmětu díla, provedení prací uvedených v této smlouvě, a to v souladu s platnými předpisy. Zhotovitel na sebe přejímá odpovědnost za škody způsobené případnými administrativními, technickými nebo jinými nedostatky předané dokumentace. Zhotovitel odpovídá za správnost, úplnost a proveditelnost díla.
8. Objednatel upozorňuje zhotovitele, že dílo bude probíhat v nemovitosti která je kulturní památkou. Zhotovitel je povinen pečovat o zachování kulturní památky, udržovat ji v dobrém stavu, užívat ji způsobem odpovídajícím jejímu kulturně politickému významu, památkové hodnotě nebo technickému stavu, chránit ji před ohrožením, poškozením, znehodnocením nebo zničením.

Čl. VI.

Ujednání o ceně

1. Smluvní cena díla dle čl. II. celkem činí 645.000,- Kč bez DPH, slovy šest set čtyřicet pět tisíc korun českých.
2. Faktura dle odst. 1. toho článku bude vystavena nejdříve v den ukončení přejímacího řízení díla.
3. Cena je ujednána pevnou částkou, zhotovitel tedy není oprávněn žádat změnu ceny proto, že si dílo vyžádalo větší úsilí nebo vyšší náklady, než bylo předpokládáno, ledaže se objednatel se zhotovitelem dohodnou na navýšení ceny z důvodu nepředpokládaných okolností, o kterých objednatel uzná, že ani on je nepředpokládal.
4. Zhotovitel je povinen do 10 pracovních dní od obdržení písemného požadavku objednatele podat k přepravě doporučeně poštou na adresu objednatele dotisk dokumentace v požadovaném počtu pare. Předání a převzetí díla bude zástupci obou stran stvrzeno podpisy v předávacím protokolu připraveném zhotovitelem a zaslaném spolu s předávaným dotiskem dokumentace.
5. Za jeden vícetisk díla navíc oproti počtu sjednanému v čl. IV. odst. 2 bude objednateli účtována cena 2.000,- Kč bez DPH.

Čl. VII.

Platební podmínky

1. Cena díla dle čl. VI. odst. 1 této smlouvy bude objednatelem zhotoviteli uhrazena v souladu s fakturou zhotovitele, která bude objednateli vystavena až ukončení přejímacího řízení díla.
2. Splatnost faktury vystavené zhotovitelem je 30 dnů, faktura musí být doručena objednateli do 5 dnů od jejího vystavení, a to e-mailem na adresu: **epodatelna@jaromer-josefov.cz** nebo do datové schránky objednatele: **sbwbzd5**. Smluvní strany se dohodly, že k jinému doručení se nepřihlíží.
3. Povinnost zaplatit cenu je splněna dnem odepsání příslušné částky z účtu objednatele.
4. Faktura musí mít všechny náležitosti daňového dokladu dle zákona č. 235/2004 Sb.
 - označení věřitele a dlužníka a jejich sídla včetně adresy, DIČ, IČO
 - označení díla a místa plnění
 - číslo smlouvy
 - číslo faktury
 - den odeslání a den splatnosti
 - cenu bez DPH, DPH a cenu celkem s DPH

- označení peněžního ústavu a číslo účtu
 - razítko a podpis oprávněné osoby zhotovitele
 - přílohu doklad o předání a převzetí díla potvrzený zástupci obou smluvních stran
5. V případě, že faktura nebude splňovat náležitosti daňového dokladu nebo bude obsahovat nesprávné údaje, je objednatel oprávněn ji bez zbytečného odkladu, nejpozději do data její splatnosti, vrátit zhotoviteli na doplnění nebo přepracování, aniž by byl v prodlení s její úhradou. Po doručení opravené či doplněné faktury začíná běžet nová lhůta splatnosti.
6. Výše DPH bude stanovena dle aktuálních právních předpisů.
7. Bude-li zhotovitel ke dni poskytnutí zdanitelného plnění veden jako nespolehlivý plátcce ve smyslu § 106a zákona č. 235/2004 Sb., o DPH, je objednatel oprávněn část ceny odpovídající dani z přidané hodnoty uhradit přímo na účet správce daně v souladu s ust. § 109a zákona č. 235/2004 Sb., o DPH. O tuto část bude ponížena cena díla a zhotovitel obdrží pouze cenu díla (části díla) bez DPH.

Čl. VIII.

Záruční podmínky

1. Záruční doba na technickou a formální správnost a úplnost díla činí 60 měsíců od převzetí díla či jeho části.
2. Dílo má vady, jestliže jeho provedení neodpovídá výsledku určenému v této smlouvě, zejména je zhotoveno v rozporu s platnými právními předpisy či závaznými technickými normami. Užití § 2605 odst. 2, a dále § 2618 občanského zákoníku se dohodou Stran vylučuje. Zjevné i skryté vady lze uplatňovat po celou dobu záruční doby.
3. V případě záručních vad díla zhotovitel tyto bezplatně odstraní. Zhotovitel se zavazuje případné vady díla odstranit bez zbytečného odkladu, nejpozději však do patnácti (15) dnů po uplatnění oprávněné reklamace objednatelem učiněné písemnou formou. Po odstranění těchto vad je objednatel povinen dílo převzít.
4. Zhotovitel neodpovídá za vady díla, které byly způsobeny použitím informací a/nebo podkladů poskytnutých objednatelem a zhotovitel nemohl při vynaložení odborné péče zjistit jejich nevhodnost, nesprávnost nebo neúplnost anebo na ni písemně upozornil objednatele a ten nezjednal nápravu nebo na jejich použití trval.
5. Zhotovitel čestně prohlašuje, že v době podepsání této smlouvy o dílo má platnou pojistnou smlouvu profesní odpovědnosti za škodu způsobené třetím osobám s limitem pojistného plnění ve výši minimálně 1.000.000,- Kč za účelem pokrytí celkových případných škod způsobených objednatelem v souvislosti s výkonem činností, které jsou předmětem této smlouvy. Zhotovitel čestně prohlašuje, že bude pojištěn po dobu záruky stanovené touto smlouvou.

Čl. IX.

Porušení smluvních povinností

1. V případě prodlení zhotovitele s jakýmkoliv termínem uvedeným v čl. IV. této smlouvy zaplatí zhotovitel objednateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % z ceny díla za každý započatý den prodlení.
2. V případě prodlení objednatele s uhrazením ceny díla nebo její části zaplatí objednatel zhotoviteli smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
3. Pokud se v rámci záruční doby (dle čl. VIII. této smlouvy) ukáže, že zhotovitel hrubě porušil svoji povinnost dle čl. V. odst. 3., což vedlo k návrhu objektivně nevhodného řešení, může objednatel požadovat po zhotoviteli nárok na úhradu smluvní pokuty ve výši až 50 % z ceny díla (viz čl. IV. této smlouvy).

4. Pokud se v rámci záruční doby (dle čl. VIII. této smlouvy) ukáže, že zhotovitel hrubě porušil svoji povinnost dle čl. V. odst. 3. či čl. V. odst. 4., což prodražuje realizaci díla (dle zhotovitelem zpracované projektové dokumentace) o více jak 15 %, může objednatel požadovat po zhotoviteli nárok na úhradu smluvní pokuty ve výši až 50 % z ceny díla (viz čl. IV. této smlouvy). Zhotovitel se může z tohoto nároku objednatele vyvinut pouze na základě čl. VIII. 3.
5. Smluvní strana, které vznikne právo uplatnit smluvní pokutu, může od ní, na základě své vůle, ustoupit.
6. Splatnost vyúčtovaných smluvních pokut se sjednává na 14 dnů ode dne doručení vyúčtování smluvních pokut.
7. Zaplacením smluvní pokuty nezaniká povinnost smluvní strany závazek splnit a právo oprávněné smluvní strany požadovat i náhradu vzniklých škod v plné výši.

Čl. X.

Odstoupení od smlouvy

1. Zhotovitel má právo od smlouvy odstoupit v případě, že objednatel nesplní některý z bodů o jeho povinnostech dle čl. V. této smlouvy.
2. Objednatel má právo odstoupit od smlouvy v případě, že dojde k jakémukoliv porušení smlouvy ze strany zhotovitele.
3. Smluvní strany vylučují použití ustanovení § 2382 Občanského zákoníku o odstoupení od Smlouvy z důvodu změny přesvědčení zhotovitele, coby autora díla.

Čl. XI.

Závěrečná ujednání

1. Měnit nebo doplňovat text této smlouvy je možné jen formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků.
2. Úmysl odstoupit od smlouvy musí strana oprávněná oznámit druhé straně písemně.
3. V případě doručování je doručující smluvní strana povinna doručit zásilku druhé straně písemně, a to prokazatelně osobně, popř. doporučeně, na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb. Nebude-li možné zásilku doručit, je zásilka považována za doručenu též uplynutím úložní doby u poskytovatele poštovních služeb, případně marným pokusem poskytovatele poštovních služeb o její doručení, bude-li adresát na uvedené adrese neznámý.
4. Objednatel a zhotovitel se zavazují, že obchodní a technické informace, které jim byly svěřeny smluvním partnerem zneprístupní třetím osobám a bez písemného souhlasu tyto informace nepoužijí pro jiné účely, než pro plnění této smlouvy.
5. Je-li tato smlouva uzavírána v listinné podobě, je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž jedno vyhotovení obdrží zhotovitel a dvě objednatel. V případě jejího vyhotovení v elektronické formě ve formátu .pdf, obdrží každá smluvní strana oboustranně elektronicky podepsaný datový soubor této smlouvy.
6. Pro všechny spory vznikající z této smlouvy a v souvislosti s ní, sjednávají strany příslušnost věcně příslušného soudu dle sídla objednatele.
7. Smluvní strany se dohodly, že objednatel bezodkladně po uzavření této smlouvy odešle smlouvu k řádnému uveřejnění do registru smluv. O uveřejnění smlouvy objednatel bezodkladně informuje zhotovitele, nebyl-li kontaktní údaj této smluvní strany uveden přímo do registru smluv jako kontakt pro notifikaci o uveřejnění.
8. Smluvní strany berou na vědomí, že nebude-li smlouva zveřejněna ani 3 měsíce od jejího uzavření, je následujícím dnem zrušena od počátku.

9. Smluvní strany se dohodly, že smlouva bude uveřejněna bez osobních údajů a dalších chráněných informací (včetně podpisů a razítek), které nepodléhají uveřejnění v registru smluv.
10. Zhotovitel souhlasí se zveřejněním této smlouvy prostřednictvím registru smluv ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Zveřejnění smlouvy v registru provede výhradně objednatel.
11. Tato smlouva vstupuje v platnost dnem jejího podpisu všemi smluvními stranami a nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv.
12. Tato smlouva byla schválena na jednání rady města dne 21.1.2026 pod číslem usnesení 0071-02-2026-OMM-RM, a to nadpoloviční většinou všech členů rady.

Přílohy smlouvy:

1. Definice požadavků před zahájením provozně-technického Due Diligence
2. AH – Půdorysné zadání DZR v20251024

V Jihlavě dne

V Jaroměřích dne

Ing. arch. Jaromír
Homolka, CSc.

Digitálně podepsal Ing.
arch. Jaromír Homolka, CSc.
Datum: 2026.01.29 09:11:15
+01'00'

.....
Zhotovitel:

Ing. arch. Jaromír Homolka, CSc., jednatel

.....
Objednatel:

Bc. Jan Borůvka, starosta

Dne 30.9.2025

Definice požadavků před zahájením provozně-technického Due Diligence

Požadavky na rozsah, kvalitu a parametry architektonické studie pro revizi projektu ze strany Penta Hospitals / Alzheimer Home pro společnou finalizaci podkladu pro stavební část projektu a pro postup do další fáze transakce.

Požadavky pro revizi:

- Výřez místního územního a regulačního plánu – prokázání souladu studie s místními regulativy (např. koeficient zeleně, podlažnost, HPP, plocha zeleně, dodržení ochranných pasem)
- Situaci širších vztahů (pdf + dwg) za účelem zjištění hranic pozemku, vzdálenost od sousedních objektů, velikost objektu, napojení na komunikaci, parkování v klidu a místo pro zásobování
- Půdorysy všech podlaží se schematickým umístěním vybavení/nábytku pro typové místnosti, v případě více variant pokojů je potřeba barevně označit typové buňky + tabulka místností (pdf+dwg), barevně rozlišit dle přiloženého funkčního schématu
- Studii konzultovat s projektantem PBŘ – schematické vyznačení typů únikových chodeb + požární dveře, abychom zjistili rozsah CHÚC, opravdu krátká základní konzultace
- Schematický výkres podhledů (samostatný výkres může být nahrazen vyznačením světlých výšek a materiálu v půdorysu+tabulce místností)
- Řezy objektem – minimálně příčný a podélný + další dokreslující případné specifické návrhy (pdf+dwg), slouží k ověření terénu a okolí
- Návrh zahrady (pdf + dwg) – může být součástí výkresu situace
- Shrnující informace o hlavních parametrech projektu: HPP rozdělené po patrech, celkové HPP, rozdělení počtu lůžek dle jedno/dvoulůžkového, celkový počet lůžek, koeficient HPP / lůžko, celková velikost pozemku
- Excel s 1 listem tabulkou s číslem místnosti + plocha v m2 (není nutné ale ideálně barevně rozlišit dle přiloženého funkčního schématu)

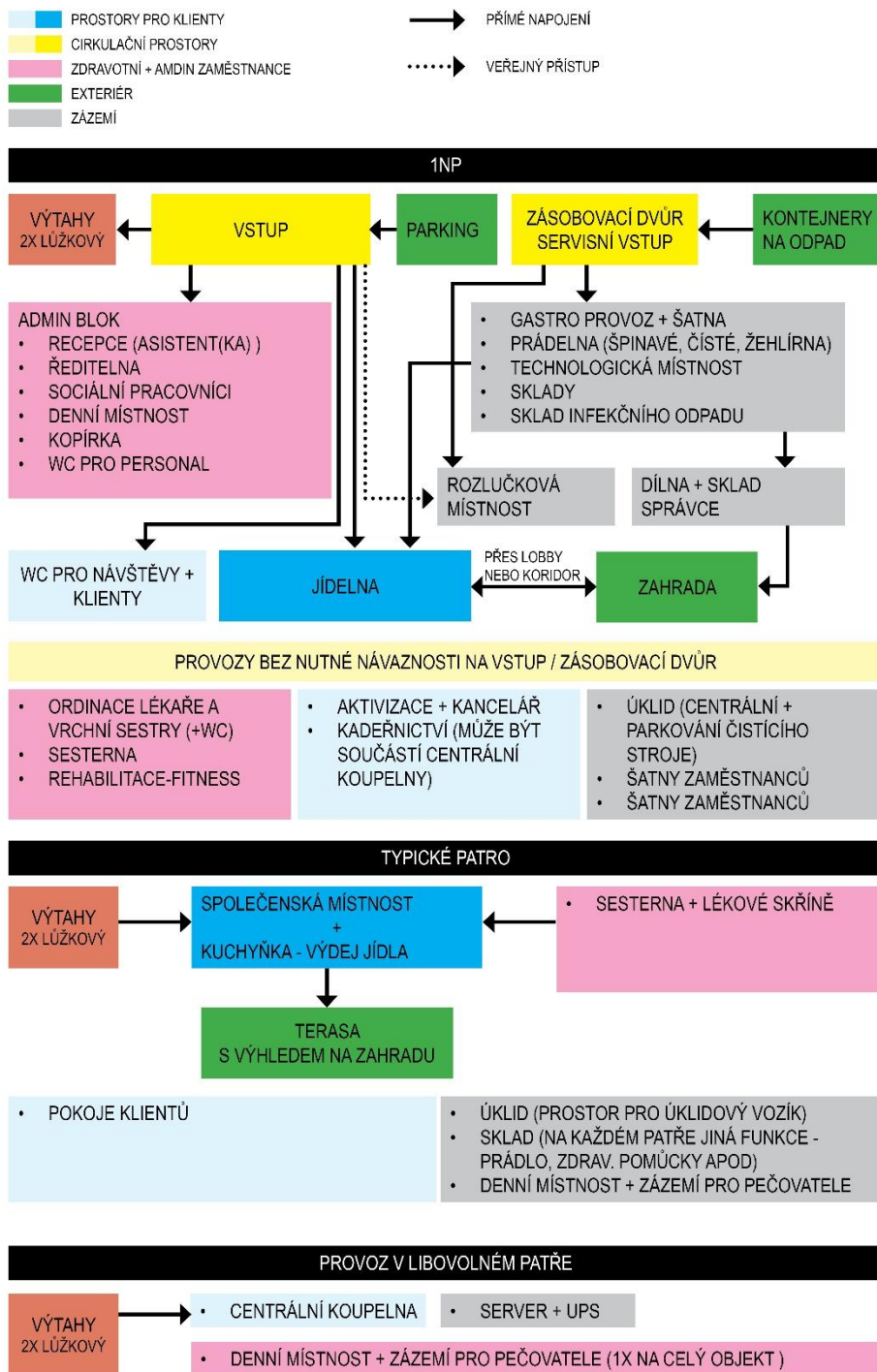
	PROSTORY PRO KLIENTY
	CIRKULAČNÍ PROSTORY
	ZDRAVOTNÍ + AMBULANCE
	EXTERIÉR
	ZÁZEMÍ

Doplňující info – pouze vhodné:

- 3D zákres / vizualizace do okolí
- 3D model (archicad, dwg, skp, rvt apod.)

FUNKČNÍ SCHÉMA

DZR



Dne 24.10.2025

Půdorysné zadání pro pobytové zařízení sociálních služeb – Domov se zvláštním režimem

Typ provozu: Domov se zvláštním režimem (DZR)

Typ kolaudace: pobytové zařízení sociálních služeb ve specifikaci domova se zvláštním režimem

Počet personálu: zhruba 60 % z počtu lůžek (např. kolem 70 lidí pro 120 lůžek)

Všechny níže uvedené hodnoty jsou pouze orientační a budou se lišit v závislosti na velikosti projektu, struktuře budovy a dalších parametrech.

Obsah:

A – Obecná charakteristika Domovů se zvláštním režimem (DZR)

1. DZR
2. Jak demence ovlivňuje klientovo vnímání okolního prostředí

B - Půdorysné zadání

1. Přízemí – provozní zázemí
2. Klientská patra

C- Půdorysný tvar budovy

A- Obecná charakteristika DZR

1. Domov se zvláštním režimem (DZR)

Domov se zvláštním režimem je pobytová sociální služba, která je poskytována osobám se sníženou soběstačností z důvodu chronického duševního onemocnění nebo závislosti na návykových látkách a osobám se stařeckou, Alzheimerovou demencí a ostatními typy demencí, které mají sníženou soběstačnost z důvodu těchto onemocnění, jejichž situace vyžaduje pravidelnou pomoc a péči jiného člověka. Režim v těchto zařízeních je přizpůsoben specifickým potřebám těchto osob.

Služba Domov se zvláštním režimem je jednou z pobytových sociálních služeb s celoročním provozem a je obdobná službám domov pro osoby se zdravotním postižením a domov pro seniory, navíc však vytváří specifické podmínky zohledňující potřeby cílové skupiny. Všechna tato pobytová zařízení jsou určena pro osoby, které již nejsou schopny dalšího setrvání ve svém původním sociálním prostředí.

Služba domova se zvláštním režimem je poskytována v režimu 24 hodin denně 7 dní v týdnu po celý kalendářní rok.

Klientovi je poskytována sociální péče v rozsahu všech základních činností dle zákona č. 108/2006 Sb.:

- ubytování,
- stravování,
- pomoc při zvládnutí běžných úkonů péče o vlastní osobu,
- pomoc při osobní hygieně nebo poskytnutí podmínek pro osobní hygienu,
- zprostředkování kontaktu se společenským prostředím,
- sociálně terapeutické činnosti,
- aktivizační činnosti,
- pomoc při uplatňování práv, oprávněných zájmů a při obstarávání osobních záležitostí.

Na základě schopností klienta přizpůsobujeme míru podpory od samostatného zajištění sebezpečí klientem, přes dopomoc při zajištění péče až po komplexní péči při úplném chybění soběstačnosti. Péče je kombinována péčí sociální a ošetrovatelskou v takovém rozsahu, aby bylo dosaženo největší možné kvality života klienta a aby se mu i ve stáří a nemoci dostalo dostatečné péče, důstojnosti a lidské vřelosti.

Koncept péče je postaven na individuálním přístupu, který vychází z osobních cílů a potřeb klientů a je postaven na vnitřních zdrojích a možnostech klienta, jeho důstojnosti a ochraně jeho práv. Terapeutické postupy kvalitní péče zajišťuje metoda Bazální stimulace, Reminiscenční terapie a dalších konceptů, které pomáhají udržet kvalitu života klientů na nejvyšší možné úrovni.

2. Jak demence ovlivňuje klientovo vnímání okolního prostředí

Alzheimerova nemoc a ostatní typy demencí narušují části mozku a způsobují pokles takzvaných kognitivních funkcí – myšlení, paměti, úsudku. To postupně vede k závislosti nemocného na každodenní pomoci jiného člověka. V posledních stádiích nemoci už vůbec není schopen se sám o sebe postarat.

Jedním z prvních příznaků je také ztráta orientace v prostoru a čase. Právě proto je dobré učinit kroky, které s orientací pomohou. Pokud chceme upravit prostředí tak, aby lépe vyhovovalo člověku s demencí, je třeba dívat se na samotný prostor jeho očima:

- **Ztráta orientace v prostoru** – V důsledku nemoci je čím dál těžší rozlišit, kam vedou které dveře. Většinou platí, že pokud je cíl cesty dobře označený a dobře viditelný, člověk s demencí si jeho umístění nemusí pamatovat a díky vizuálnímu kontaktu je pro něj snazší k cíli dojít.
- **Zhoršení paměti** – Zpočátku dochází ke zhoršení krátkodobé paměti, člověk s demencí nemusí vědět, kde má uložené oblečení či zda ten den již něco pil. Může zapomenout, jak se používají některé přístroje a nebude si vědět rady s používáním některých předmětů. Pomůže odstranění neznámých a nepoužívaných předmětů, které ho tak mohou mást, to mu umožní zaměřit se lépe na věci, které ještě stále používat umí.
- **Zhoršení zraku a sluchu** – S přibývajícím věkem se lidem obecně horší zrak a sluch, to samé platí pro starší lidi s demencí. Důležitý je dostatek denního i umělého osvětlení, eliminace přebytečného hluku a využití kontrastu jednotlivých používaných předmětů.
- **Zhoršená pohyblivost a stabilita** – S postupující demencí se horší také stabilita a pohyblivost člověka. V kombinaci s ostatním představuje rozlehlý prostor s mnoha předměty potenciální nebezpečí. Je proto potřeba se vyhnout jakýmkoliv výškovým rozdílům v podlaze, výrazným změnám barev podlah, nestabilnímu nábytku atd. Výrazné kontrastní rozdíly na podlaze mohou být vnímány jako překážky nebo díry. Lesklá zrcadlící se podlaha způsobuje klamné vjemy, např. dojem hloubky nebo různých předmětů na zemi a v nemocném člověku vzbuzuje strach.
- **Zhoršení schopnosti naučit se nové postupy** – Lidé s demencí mívají potíže naučit se nové věci nebo si osvojit nové postupy. Naopak činnosti, na které jsou dlouho zvyklí, jim mohou jít velmi dobře. Vystavovat klienty pouze technologiím, se kterými budou umět pracovat.
- **Zhoršení rozhodovacích schopností** – Velké množství možností může člověka s demencí mást. Může ho to rušit v soustředění na činnost, kterou zrovna vykonává, a má-li si vybrat z velkého

počtu možností (skříněk, dveře apod.), může z toho být nervózní. Zvýraznit prvky a místa, které jsou důležité, a snížit množství věcí, ze kterých si musí vybírat.

Ve vzorovém zařízení je zajištěno:

- Budova je rozdělena na menší klientská oddělení, z nichž každé funguje samostatně (společný obývací / jídelna s kuchyňskou linkou a vstupem na terasu, koupelna + WC, ložnice, prostor pro personál).
- Velikost vybavení a prvků je co nejvíce přiblížena měřítku běžné domácnosti, i když už z podstaty velikosti zařízení toto není možné 100% zajistit. Prostředí je díky tomu přehledné.
- Z každého klientského oddělení je snadný a bezpečný přístup ven (zahrada, terasa).
- Prostor je rozdělený na menší zóny s různými, srozumitelnými funkcemi.
- Personál má snadný přístup ke všem částem budovy a klientům.

A- Půdorysné zadání

1. Přízemí – provozní zázemí

- Vstup + Recepce. Jedná se o sdílenou pozici recepčního a asistenta ředitele, tedy pracovní místo je umístěno na recepci zařízení a přímo sousedí – je propojené – s administrativou.
- Při vstupu umístění automatů (ŠxVxH: 700 x 1630 x 807 mm) a (ŠxVxH: 680 x 1872 x 820 mm) a umístění wc pro návštěvy
- GASTRO: buď pouze výdejna nebo Gastro + vývoz
- Obecné prostorové nároky na gastro:

Gastro - vlastní + vývoz:

150 porcí	150 – 200 m ²
300 porcí	200 – 250 m ²
550 porcí	250 – 300 m ²

Výdejna:

50 klientů	30 m ²
100 klientů	45 m ²
150 klientů	55 m ²
200 klientů	70 m ²

- o Jídelna, počet míst v přízemí: 60-70% celkové lůžkové kapacity Domova / zda je součástí i restaurace / na patrech pro 70% lůžkové kapacity daného patra.

Jídelna v přízemí musí být větší pro využití pro velké společenské akce a aktivizace. Součástí jídelny je kuchyňská linka viz plánůk níže.

Součástí jídelny by měla být kaple (kazatelna, klekátko, krucifix) schovaná za závěsem, viz foto:



- o Administrativa je tvořena minimálně třemi kancelářemi:
 - ♣ sociální pracovník (soukromý prostor pro jednání se zájemci o poskytovanou sociální službu, s klienty a s rodinami klientů), věšák pro zaměstnance a pro návštěvy, úložný prostor:
 - Kartotéka (cca 30 klientů jeden šuplík),
 - Malá skříňka na šanony.
 - ♣ kancelář ředitele (židle + pracovní stůl s úložným prostorem, na něj napojený menší jednací stůl pro cca 6 osoby, věšák pro zaměstnance a pro návštěvy
 - ♣ Vrchní sestra/ordinace
 - ♣ Dokumentační sestra
 - 1 na 80 klientů, může sedět s vrchní sestrou
 - Nad 80 klientů 2 sestry - samostatná místnost
- o Součástí administrativního celku je kuchyňka, prostor pro velkou tiskárnu a samostatná uzamykatelná skříň (spisovna)
- o Kadeřnictví: 10 m² – ideálně s přísunem denního světla (případně může být součástí centrální koupelny)
- o Výtahy: 100 - 140 klientů - dva lůžkové výtahy (1200/2300), od 150 klientů tři – dva lůžkové a jeden pro gastro (jeden lůžkový slouží i pro odpad)
- o Šatny: dle počtu personálu, aby měl každý svoji skříňku, větší pro ženy (poměr např. 90-95% : 10-5%). Součástí šatny jsou WC a sprchy (např. 60 ženy/5 muži pro kapacitu 120 lůžek), velikost skříněk 30x50, zdvojené nad sebou, lavice, šatny normy ČSON

73 4108, musí zde být prostor pro boxy na čisté prádlo + jeden centrální box na špinavé.

Obecný výpočet počtů zaměstnanců:

POČET KLIENTŮ:	POČET PERSONÁLU:
150	88
130	80
100	64
70	47

- o Prádelna: bez prádelny, vlastní prádelna + vývoz
 - ♣ Prádelna: od 55 m² výše dle kapacity, např. sklad čistého prádla 10 m², prádelna 12 m², žehlírna 18 m², sklad špinavého prádla 15 m² (+ ideálně shoz prádla)
 - ♣ pokud se prádlo dováží, tak stačí sklad špinavého/čistého prádla, stůl 120x70 cm pro umístění nažehlovačky + jedna pračka a sušička na provozní věci (mopy), denní místnost a WC pro zaměstnance prádelny pouze v případě praní v domově
 - ♣ Prostor na prádelní vozík,
 - Ideálně pro efektivní rozmístění uprostřed prostoru,
 - Velikost vozíku v cm: 106š x 54h x 172v
- o Odpady – místnost s chladicím boxem pro infekční odpad poblíž služebního vchodu
- o Veškerý další odpad umístit mimo budovu s napojením na komunikaci. Pokud se nachází u čelní fasády, vizuálně oddělit
- o Místnost/dílna pro správce budovy: pracovní stůl s PC + židle, pracovní ponk, regály, umývadlo. Přímá návaznost na zahradu. Součástí je sklad pro zahradní náčiní, traktůrek/sekačka, nářadí, hrábě, lopaty, hrabla na sníh, zahradní hadice, prodlužovačka atd.
 - ♣ Sklad může být též v zahradním domku (při nedostatku místa)
 - ♣ Zazimování zahradního nábytku (zahradní domek)
- o Vyšetřovna – pracoviště vrchní sestry – prostor bude sloužit pro externího lékaře
- o Technické zázemí dle požadavků budovy (výměňíková stanice/kotelna, serverovna, rozvodna, náhradní zdroj/UPS)
- o Zahrada: min 3m2/klient, sadové úpravy, přestřešený altánek (cca. 25 m2) + základní mobiliář zahrady (lavičky pevně spojené s podložím, nekonečný chodník, 3x vyvýšené záhonky, vodní prvek, plocha pro venkovní fitness, 3x šlapadla k lavičkám)

- Parkovací stání požadavků DOSS + jedno parkovací místo pro zásobování u služebního vchodu
- Skladování léků: bude součástí sesteren na každém oddělení/patře (léková skříň) , uvažovat s klimatickou kontrolu místnosti – ideální orientace na sever případně instalace A/C
- Pokud je HPP přízemí dostatečně velká nebo je část provozu umístěna v suterénu (např. kuchyň, šatny, sklady), možnost umístit bezpečně oddělenou lůžkovou část i v přízemí.
- Rozlučková místnost s návazností na služební vchod, ideálně přístup ke katafalku ze tří stran, min. však 8 m². Rozlučková místnost by neměla mít prosklené dveře a neměla by být umístěna v rámci klientského oddělení ani v bezprostřední blízkosti společných prostor, kde se často pohybují klienti. Počítat s A/C
- Sklad: zaměstnaneckého oblečení a obuvi (náhradní + pro nové zaměstnance)
- Úklidová místnost (regály na čisticí prostředky, úklidový vozík, mopy)
- Prostor pro erární vozíčky, gavoty cca 3 m²(stačí záliv na chodbě, pod schodištěm apod.)

2. Klientská patra

Modul ubytovací jednotky se skládá z předsíně, bezbariérové koupelny, pokoje s dvěma lůžky a pokoje s jedním lůžkem nebo 2 dvoulůžkové pokoje.

Na 8-10 klientů 1 pečovatel.

Typové pokoje

- Typický dvojlůžkový pokoj: 22 - 25 m²
- Typický jednolůžkový pokoj: 13 - 15 m²
- koupelna 5-6 m² - ideálně sdílená pro dva pokoje, vstup do koupelny z předsíně

Poměr jednolůžkových a dvoulůžkových pokojů

jednolůžkové pokoje tvoří 30 % celkové kapacity.

Vybavení pokoje:

- Ošetřovatelské lůžko o rozměrech 208 x 106cm (ideální přístup k posteli ze třech stran)
- Prostor mezi postelemi dle NIPI – 1500 cm, zajistit průjezd invalidním vozíkem mezi veškerým vybavením v pokoji
- Noční stolek š = 500, hl = 450cm
- Stůl 80 x 80cm + 1-2x židle
- Šatní skříň 2L 100 x 60 x 220 (10 – sokl, 170 – skříň, 20 – nástavba)

- Šatní skříň 1L 50 x 60 x 220 (10 – sokl, 170 – skříň, 20 – nástavba)
- Úložné prostory pro inkontinenční pomůcky a náhradní povlečení (varianta 1 – extra modul skříně 50x60x220/pokoj nebo komoda 100 x 45 x 80 vč. soklu 10/klient)
- Věšáková stěna v předsíni 2L 60 x 200cm
- Věšáková stěna v předsíni 1L 50 x 200cm
- Do pokoje neumisťovat zrcadla

Vybavení koupelny:

- Dveře do koupelny vždy posuvné - povrchové s madlem - bez pouzdra.
 - Navrhnout úložné prostory na hygienické potřeby každého klienta (varianta 1 - zabudovaná nika, varianta 2 - zrcadlová skříňka, jednotlivé moduly oddělené pro každého klienta zvlášť)
 - Každá 10. Koupelna vybavená WC pro invalidy
 - bezbariérová, sprcha pouze se spádem bez vaničky
 - sklopná madla
 - Svislé madlo
 - standardní velikost umyvadla
 - otopný žebřík
 - 30% koupelen musí umožnit vjezd a využití koupacího lůžka Arjo Carevo, rozměr: 759 (888) x 205 cm
-
- Možné kombinace – samostatný jednolůžkový pokoj + koupelna, samostatný dvoulůžkový pokoj + koupelna, kombinace jednolůžkového a dvoulůžkového pokoje se společnou předsíní, ze které je přístup do koupelny pro 3 klienty.
 - Obvykle tvoří jednolůžkové pokoje 30 % celkové kapacity.
 - Kombinace jednolůžkových a dvoulůžkových pokojů dle lokality (větší města = větší podíl jednolůžkových), NE trojlůžkové !
 - Sesterna: min. ideálně 22 m²
 - Pečovatelna/denní místnost: min. 15-18 m²
 - Preferované řešení: pečovatelna slouží zároveň jako denní místnost pro pečovatele i sestry, které se nemohou stravovat na sesterně
 - Jídelna: 70% kapacity daného oddělení
 - Z jídelny přímý vstup na terasu, orientace směrem do zahrady
 - Aktivizační místnost: 20-30 m² (ideální umístění v přízemí vedle jídelny oddělené např. roletou. Aktivizace potřebuje úložný prostor – police), umístění dvou pracovních míst pro aktivizační pracovníky
 - Rehabilitační místnost – 1 na budovu, nemusí být v přízemí. 25-30m²

- Centrální koupelna: min. 12-15 m², ideálně blízko výtahu, jedna na budovu, např. v prvním patře kousek od výtahu kvůli svážení klientů z ostatních pater
- Sklad (zdravotnický materiál, inkontinenční pomůcky, spotřební materiál, papírenský program, drogerie, kosmetika), sklad na nutrice (do 25°C)
- Samostatný sklad na pečovatelský vozík, odsávání kvůli zápachu
- Úklidová místnost: 3-5 m² (aby šlo zaparkovat úklidový stroj), výlevka, regál na čisticí prostředky, úklidový vozík velikosti 700x1400mm, mopy, pytle, atd.
- V rámci klientského oddělení sklad na čisté a špinavé prádlo se systémem centrálního shozu prádla – potrubí min. průřezu D = 400 mm, nerez. shozové šachty (+ předsínka) umístěné na každém podlaží objektu s přímým vyústěním do centrální prádely.
- **Šířky dveří**
 - 180 cm – hlavní vstup do objektu (90+90 cm), posuvné dveře kvůli vozíčkářům
 - 110 cm - centrální koupelna, rehabilitační místnost, společenská místnost, vstupy na terasu pro klienty
 - 100 cm - klientská buňka (do předsínky z chodby, do pokoje z předsínky, do koupelny) WC pro invalidy, vyšetřovna, sesterna, sklady, sociální pracovník, ředitel, vrchní sestra + vyšetřovna, přijímací salónek, konferenční místnost
 - 90 cm - úklidová místnost
 - 80-90 cm - dokumentační sestra, aktivizační pracovník
 - 70-90 cm - veřejné toalety, toalety pro zaměstnance
 - Vstup na zahradu – 110 cm, posuvné dveře kvůli vozíčkářům, vstup ideálně přes zádveří

Kuchyňské linky – sestavy:

A/ Kuchyňská linka – jídelna/společenský prostor – šířka 4700mm

B/ Kuchyňská linka – sesterna – šířka 2800mm

C/ Kuchyňská linka – denní místnosti/administrativa – minimální rozměr 1800mm

B- Půdorysný tvar budovy

Provozně ideální řešení:

Budova ve tvaru „I“ s rozšířeným středem, tvar „Z“ nebo „Y“, kde v přízemí jsou veškeré provozní místnosti (kuchyň, prádelna, administrativa, šatny, ordinace), oddělení provozní/špinavé části (kuchyň/prádelna/odpady) a administrativní části (kanceláře) a v jednotlivých patrech lůžková oddělení. Pokud velikost podlaží a velikost zázemí umožňuje, je možné udělat lůžkovou část i v přízemí (nutné provozně oddělit lůžkovou část a provozní část (odpady, prádelna, šatny). Uprostřed budovy dlouhá chodba (minimální šířka 2m). V jejím středu výtahu, sesterna (ideálně i s rozhledem po patře), pečovatelská

/ denní místnost, jídelna a po obou stranách chodby jednotlivé pokoje. Snadný výstup na zahradu (z jídelny) v přízemí a na terasy v patrech. Terasy orientovat do zahrady.

Přílohy ke smlouvě připravené investorem: Výše odsouhlasená architektonická studie revize 1-2