Domovník/domovnice (kód: 69-069-M)

Autorizující orgán: Ministerstvo pro místní rozvoj
Skupina oborů: Osobní a provozní služby (kód: 69)
Týká se povolání: Správce objektu
Kvalifikační úroveň NSK - EQF: 4

Odborná způsobilost

Název	Úroveň
Aplikace právních předpisů týkajících se bytového domu	4
Zajišťování provozu bytového domu	5
Vyhodnocení rizik v bytovém domě	4
Stanovení cílů energetického managementu	4
Komunikační dovednosti	4
Zpracování plánu údržby a oprav stavebních objektů	4
Uplatňování a dodržování zásad bezpečnosti práce, ochrany zdraví při práci a požární ochrany	4

Platnost standardu

Standard je platný od: 21.10.2022

Kritéria a způsoby hodnocení

Aplikace právních předpisů týkajících se bytového domu

Kritéria hodnocení	Způsoby ověření
a) Orientovat se v základních právních předpisech pro bytový dům formou návrhu Domovního řádu	Písemné ověření
b) Charakterizovat základní principy správy a pojmy související s provozem bytového domu	Písemné ověření

Je třeba splnit obě kritéria.

Zajišťování provozu bytového domu

Kritéria hodnocení	Způsoby ověření
a) Charakterizovat dodavatelské služby v oblasti bydlení	Ústní ověření
b) Orientovat se v základních pojmech pro uzavírání smluv dle občanského zákoníku v platném znění	Ústní ověření
c) Navrhnout způsoby dodávek tepla pro bytový dům, praktické porovnání dodavatelských smluv od jednotlivých dodavatelů	Praktické předvedení a ústní ověření
d) Popsat obsah provozní dokumentace bytového domu	Ústní ověření
e) Vypracovat strukturu domovního řádu	Praktické předvedení a ústní ověření

Je třeba splnit všechna kritéria.

Vyhodnocení rizik v bytovém domě

Kritéria hodnocení	Způsoby ověření
a) Řešit následky mimořádných situací - havárií v bytovém domě	Praktické předvedení a ústní ověření
b) Předvídat možné mimořádné situace - havárie, navrhnout minimalizaci těchto událostí	Ústní ověření
c) Zhotovit evakuační plán bytového domu	Praktické předvedení a ústní ověření
d) Navrhnout informační systém bytového domu	Praktické předvedení a ústní ověření
e) Orientovat se ve společných prostorách a technickém zařízení budovy z pohledu možných rizik	Praktické předvedení a ústní ověření

Je třeba splnit všechna kritéria.

Stanovení cílů energetického managementu

Kritéria hodnocení	Způsoby ověření
a) Popsat možnosti optimalizace spotřeby energií	Písemné ověření a ústní ověření
b) Charakterizovat činnosti domovníka při energetickém auditu	Písemné ověření a ústní ověření
c) Použít údaje průkazu energetické náročnosti budovy při definování jejích vlastností (k čemu se průkaz využívá, co obsahuje, platnost)	Praktické předvedení a ústní ověření
d) Charakterizovat distribuci, měření, rozúčtování a regulaci spotřeby médií mezi bytovými jednotkami	Písemné ověření a ústní ověření
e) Vysvětlit možnosti využití alternativních zdrojů energie pro bytový dům	Písemné ověření a ústní ověření

Je třeba splnit všechna kritéria.

Komunikační dovednosti

Kritéria hodnocení	Způsoby ověření
a) Komunikovat s vlastníky nebo nájemníky v bytovém domě a na konkrétním příkladu prakticky předvést	Praktické předvedení a ústní ověření
b) Popsat možnosti řešení případných konfliktů v bytovém domě a na konkrétním příkladu prakticky předvést	Praktické předvedení a ústní ověření
c) Komunikovat s dodavateli služeb a na konkrétním příkladu prakticky předvést	Praktické předvedení a ústní ověření

Je třeba splnit všechna kritéria.

Zpracování plánu údržby a oprav stavebních objektů

Kritéria hodnocení	Způsoby ověření
a) Popsat zásady tvorby krátkodobého plánu údržby a oprav	Písemné ověření
b) Popsat zásady tvorby střednědobého plánu údržby a oprav	Písemné ověření
c) Popsat zásady tvorby dlouhodobého plánu údržby a oprav	Písemné ověření
d) Navrhnout kritéria na výběr dodavatele stavební zakázky	Praktické předvedení a ústní ověření
e) Orientovat se ve smluvních zárukách a v reklamačních lhůtách stavebních zakázek	Písemné ověření
f) Vypracovat návrh výběrového řízení na údržbu společných prostor bytového domu	Praktické předvedení a ústní ověření

Je třeba splnit všechna kritéria.

Uplatňování a dodržování zásad bezpečnosti práce, ochrany zdraví při práci a požární ochrany

Kritéria hodnocení	Způsoby ověření
a) Prokázat znalost základní legislativy v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP) a požární ochrany (PO)	Písemné ověření
b) Charakterizovat pravidla pro školení zaměstnanců v oblasti BOZP a PO	Písemné ověření
c) Charakterizovat požadavky na kvalifikaci osob pro obsluhu elektrických zařízení a pro práci na elektrickém zařízení, vysvetlit pojmy práce podle pokynů, pod dohledem, pod dozorem	Písemné ověření
d) Popsat odbornou způsobilost dle vyhlášky č. 50/1978 Sb., o odborné způsobilosti v elektrotechnice	Písemné ověření
e) Charakterizovat vyhlášku č. 91/1993 Sb., k zajištění bezpečnosti práce v nízkotlakých kotelnách	Písemné oveření
f) Charakterizovat principy nakládání s odpady	Písemné ověření
g) Charakterizovat principy ochrany životního prostředí	Písemné ověření

Je třeba splnit všechna kritéria.

Organizační a metodické pokyny

Pokyny k realizaci zkoušky

Autorizovaná osoba informuje, které doklady musí uchazeč předložit, aby zkouška proběhla v souladu s platnými právními předpisy.
Před zahájením vlastního ověřování musí být uchazeč seznámen s pracovištěm a s požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP) a požární ochrany (PO), o čemž bude autorizovanou osobou vyhotoven a uchazečem podepsán písemný záznam. Zdravotní způsobilost pro vykonání zkoušky není vyžadována.
V průběhu zkoušky bude autorizovaná osoba sledovat komunikativní dovednosti uchazeče a správné používání odborné terminologie a výsledek sledování se promítne do výsledného hodnocení.

Praktické ověřování se děje formou případové studie, pro písemnou zkoušku lze využít i formu testu. Písemný test může být použit pouze u kompetencí Aplikace souvisejících právních předpisů, kritéria a), b) d), Příprava plánu údržby a oprav bytového domu a Aplikace zásad bezpečnosti práce, požární ochrany a ochrany životního prostředí. U ostatních kritérií ověřovaných písemně i ústně musí být použita forma otevřených otázek.

V případě, že si autorizovaná osoba zvolí pro písemné ověřování kompetencí formu testu, platí níže uvedená pravidla pro aplikaci písemných testů. Písemný test však nemůže být jediným způsobem ověřování odborných kompetencí v rámci profesní kvalifikace.
Pravidla pro aplikaci písemných testů jako způsobu ověřování:
Soubor otázek pro tyto testy stanovuje autorizovaná osoba podle požadavků hodnoticího standardu. Přitom musí splňovat následující pravidla:
A. Testy pro uchazeče musí vycházet z dostatečně rozsáhlého souboru otázek, aby bylo umožněno připravit několik desítek různě sestavených testů.
B. Při každé zkoušce je nezbytné ověřit všechny kompetence kvalifikačního standardu. To znamená, že v případě, kdy se některé kompetence či kritéria ověřují pomocí testů, musí být splněny následující podmínky:
B1. Pro celkový soubor otázek se generují jednotlivé testy:
Pro každé kritérium existuje několik otázek
B2. Pro jednotlivé vygenerované testy:
Každý uchazeč má ve svém testu pro každé kritérium, u něhož je test způsobem ověření a v návaznosti na pokyn o tom, která kritéria je třeba u zkoušky splnit, alespoň jednu otázku.
B3. Pro úspěšné splnění požadavků testu:
Za úspěšné splnění je považováno 75 % správně zodpovězených otázek s tím, že pro každé kritérium musí být zodpovězeno alespoň 50 % otázek.

Testové otázky budou uzavřené, sestavené ze čtyř odpovědí, z nichž právě jedna je správná. Všechny otázky jsou bodově rovnocenné. Rozsah testu je 40 otázek.
Zastoupení jednotlivých oblastí dle způsobilostí:
Orientovat se v základních právních předpisech pro bytový dům - 15 % otázek
Charakterizovat základní principy a pojmy související s bytovým domem - 10 % otázek
Charakterizovat rozdíly, rozdílné principy při společenství vlastníků, bytovém družstvu a nájemním bydlením - 10 % otázek
Popsat zásady tvorby krátkodobého plánu údržby a oprav - 2 % otázek
Popsat zásady tvorby střednědobého plánu údržby a oprav - 2 % otázek
Popsat zásady tvorby dlouhodobého plánu údržby a oprav - 2 % otázek
Orientovat se v zadávání stavebních zakázek - 8 % otázek
Orientovat se ve smluvních zárukách a v reklamačních lhůtách stavebních zakázek - 8 % otázek
Popsat postup při zadávání výběrového řízení - 5 % otázek
Prokázat znalost základní legislativy v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP) a požární ochrany (PO) - 8 % otázek
Charakterizovat pravidla pro školení zaměstnanců v oblasti BOZP a PO - 5 % otázek
Charakterizovat požadavky na kvalifikaci osob pro obsluhu elektrických zařízení a pro práci na elektrickém zařízení, vysvětlit pojmy práce podle pokynů, pod dohledem, pod dozorem - 5 % otázek
Popsat odbornou způsobilost dle vyhlášky č. 50/1978 Sb., o odborné způsobilosti v elektrotechnice - 5 % otázek
Charakterizovat vyhlášku č. 91/1993 Sb., k zajištění bezpečnosti práce v nízkotlakých kotelnách - 5 % otázek
Charakterizovat principy nakládání s odpady - 5 % otázek
Charakterizovat principy ochrany životního prostředí - 5 % otázek

Autorizovaná osoba si zároveň pro zkoušku připraví soubor 8 případových studií, které je nutno použít pro ověření

uvedených kompetencí: Aplikace souvisejících právních předpisů, kritérium c), Zajišťování provozu bytového domu, kritéria c) a e), Vyhodnocení rizik (například havárie teplé vody, tepla, atp.). Stanovení cílů energetického managementu, kritérium c), Komunikační dovednosti.
Uchazeč si vylosuje jednu případovou studii, kterou zpracuje a vysvětlí. Autorizovaná osoba má možnost pokládat doplňující otázky. Řešení případové studie je součástí zkoušky a probíhá ve zkušební budově v den konání zkoušky. Čas na samotné řešení případové studie je 45 až 120 minut.
V případě, že autorizovaná osoba zvolí pro ústní ověřování formu vylosovaných otázek, musí dodržet následující pravidla.
Pravidla pro aplikaci ústního ověřování formou vylosovaných otázek:
Soubor otázek pro ústní ověřování stanovuje autorizovaná osoba podle požadavků hodnoticího standardu. Musí přitom splňovat následující pravidla:
Při každé zkoušce musí být ověřeny všechny kompetence kvalifikačního standardu. To znamená, že v případě, kdy se některé kompetence nebo kritéria ověřují pomocí losovaných otázek, musí být splněny následující dvě podmínky:
A. Pro celkový soubor otázek:
Každé kritérium je zohledněno v několika otázkách.
B. Pro soubor vylosovaných otázek konkrétního uchazeče:
Každý uchazeč musí mít v souboru svých vylosovaných otázek zohledněno alespoň jednou každé kritérium (kritérium, u něhož jsou losované otázky způsobem ověření a v návaznosti na pokyn o tom, která kritéria je třeba u zkoušky splnit).

Výsledné hodnocení

Zkoušející hodnotí uchazeče zvlášť pro každou kompetenci a výsledek zapisuje do záznamu o průběhu a výsledku zkoušky. Výsledné hodnocení pro danou kompetenci musí znít „splnil“ nebo „nesplnil“ v závislosti na stanovení závaznosti, resp. nezávaznosti jednotlivých kritérií u každé kompetence. Výsledné hodnocení zkoušky zní buď „vyhověl“, pokud uchazeč splnil všechny kompetence, nebo „nevyhověl“, pokud uchazeč některou kompetenci nesplnil. Při hodnocení „nevyhověl“ uvádí zkoušející vždy zdůvodnění, které uchazeč svým podpisem bere na vědomí.

Počet zkoušejících

Zkouška probíhá před zkušební komisí složenou ze 2 členů, kteří jsou autorizovanými fyzickými osobami s autorizací pro příslušnou profesní kvalifikaci nebo autorizovanými zástupci autorizované podnikající fyzické nebo právnické osoby s autorizací pro příslušnou profesní kvalifikaci.

Požadavky na odbornou způsobilost autorizované osoby, resp. autorizovaného zástupce autorizované osoby

Autorizovaná osoba, resp. autorizovaný zástupce autorizované osoby musí splňovat tento požadavek:

- Středoškolské vzdělání s maturitou a alespoň 5 let odborné praxe v činnostech vykonávaných v oblasti správy bytového domu, jako člen výboru společenství vlastníků nebo člen představenstva družstva či obdobné organizace, nebo na pozici domovníka.

Další požadavky:

- Autorizovaná osoba musí být schopna organizačně zajistit zkušební proces včetně vyhodnocení na PC a vydání jednotného osvědčení (stačí doložit čestným prohlášením).

Žadatel o udělení autorizace prokazuje splnění požadavků na odbornou způsobilost předložením dokladu nebo souboru dokladů o získání odborné způsobilosti autorizujícímu orgánu nebo jiným postupem stanoveným autorizujícím orgánem.

Žádost o autorizaci naleznete na stránkách autorizujícího orgánu: Ministerstvo pro místní rozvoj, www.mmr.cz.

Nezbytné materiální a technické předpoklady pro provedení zkoušky

Právní předpisy: zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií v platném znění, zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech v platném znění, zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, v platném znění, vyhláška č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, v platném znění, zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech v platném znění, zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění, vyhlášky č. 50/1978 Sb., o odborné způsobilosti v elektrotechnice v platném znění, vyhlášku č. 91/1993 Sb., k zajištění bezpečnosti práce v nízkotlakých kotelnách v platném znění.

Budova min. 5 bytových jednotek, dvě nadzemní podlaží, společné prostory domu, výměník nebo kotelna, společná televizní anténa.

K žádosti o udělení autorizace žadatel přiloží seznam materiálně-technického vybavení dokládající soulad s požadavky uvedenými v hodnoticím standardu pro účely zkoušky. Zajištění vhodných prostor pro provádění zkoušky prokazuje žadatel odpovídajícím dokladem (např. výpis z katastru nemovitostí, nájemní smlouva, dohoda) umožňujícím jejich užívání po dobu platnosti autorizace.

Doba přípravy na zkoušku

Uchazeč má nárok na celkovou dobu přípravy na zkoušku v trvání 30 minut. Do doby přípravy na zkoušku se nezapočítává doba na seznámení uchazeče s pracovištěm a s požadavky BOZP a PO.

Doba pro vykonání zkoušky

Celková doba trvání vlastní zkoušky jednoho uchazeče (bez času na přestávky a na přípravu) je 5 až 8 hodin (hodinou se rozumí 60 minut). Zkouška může být rozložena do více dnů.

Autoři standardu

Autoři hodnoticího standardu

Hodnoticí standard profesní kvalifikace připravila SR pro ostatní služby, ustavená a licencovaná pro tuto činnost HK ČR a SP ČR.

Na tvorbě se dále podílely subjekty zastoupené v pracovní skupině:
AZ-MAN, s. r. o.
Commco, s. r. o.
ACKL, a. s.
Byty-reality, s. r. o.
COM-SEC, s. r. o.
CZ-MAN, s. r. o.
SCT, s. r. o.
Toffin plus, s. r. o.