**Podmínky rekonstrukce bytového jádra, nebo bytu**

Přestavbu nebo rekonstrukci bytového jádra, nebo bytu /podle stavebních předpisů se ale terminologicky jedná o „stavební úpravu“, protože pojem „rekonstrukce“ stavební předpisy neznají/ je nutné realizovat v souladu se Stanovami bytového družstva (tj. se souhlasem vlastníka domu) a legislativními předpisy (Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu /Stavební zákon).

***Stanovy družstva stanovují:***

***Článek 34*** (Základní práva a povinnosti člena bytového družstva jako nájemce družstevního bytu, bod 2 > Nájemce není oprávněn provádět v bytě jakékoliv stavební a podobné úpravy, změny, přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter bytu, apod., a to ani na své náklady, bez předchozího písemného souhlasu bytového družstva a bez projednání podle stavebně právních předpisů, jinak by se jednalo o závažné porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu, přičemž by bytové družstvo bylo oprávněno také požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu a na svůj náklad odstranil. Pokud byl písemný souhlas udělen, dojedná nájemce s bytovým družstvem písemně postup prací tak, aby byly dodržovány příslušné právní předpisy a nebyli zatěžováni stavebními pracemi ostatní uživatelé bytů nad míru přiměřenou. Bytové družstvo je oprávněno kontrolovat postup prací a uplatňovat dodržování právních předpisů.

***Článek 35*** (Opravy a údržba v bytě) > člen-nájemce provádí nebo zajišťuje na své náklady provádění veškeré údržby a veškerých oprav bytu, jehož je nájemcem, pokud se nejedná o opravy, které je podle těchto stanov a případného usnesení členské schůze povinno na svůj náklad provést či zajistit bytové družstvo. Pojmy a rozsah běžné údržby a drobných oprav stanovuje nařízení vlády – Předpis č. 308/2015 Sb.

***Zákon č. 183/2006 Sb.\_Stavební zákon***

V ustanoveních zákona jsou specifikovány podmínky, kdy není potřeba žádat stavební povolení a ohlášení (§ 103) a naopak kdy je nutné pouze ohlášení stavby (§ 104 - 107) anebo podat žádost o stavební povolení (§ 108 – 115).

***Obecně:***

1. V případě, že se zachovává vnější půdorysné ohraničení stavby (stavební úprava bytového jádra nebo bytu bez dispozičních změn), není potřeba žádat o stavební povolení a postačuje souhlas představenstva družstva.
2. V případě stavebních úprav, u kterých dojde k dispozičním změnám nebo změnám v užívání některé části stavby, jako např. přesunutí, či zvětšení koupelny do prostoru chodby, přesunutí WC, vybourání nebo přesunutí příček, sloučení místností, atd., je nutné vedle souhlasu představenstva družstva podat žádost o stavební povolení a ohlášení stavby. Nesmí ale dojít k zásahu do nosných konstrukcí. Po dokončení změny stavby je podle okolností nutno požádat i o kolaudační souhlas k užívání.
3. V případě stavebních úprav, u kterých má dojít k zásahu do nosných konstrukcí bytu, např. vyříznutí otvoru do nosného panelu, je nutné k žádosti o stavební povolení doložit minimálně statický posudek a základní projektovou dokumentaci.
4. Pokud bude v rámci stavebních úprav provedena změna rozvodů elektroinstalace, plynu či vody, má bytové družstvo právo si vyžádat kopie revizních zpráv o provedené instalaci rozvodů, které mohou vydat pouze oprávněné osoby k provádění stavebních nebo montážních prací.