

PŘEHLED 29. 9. 2026

Bezúročné úvěry NZÚ, vady prohlášení vlastníka, dálkové odečty měřidel

Dobré ráno. Od září nahrazujeme náš e-magazín praktičtějším informačním souhrnem pro SVJ a BD. Denně pro vás monitorujeme přes 290 zdrojů, abychom vám usnadnili správu vašich bytových domů. V dnešním vydání najdete, jak se k domům dostávají bezúročné úvěry z Nové zelené úsporám, nový rozsudek Nejvyššího soudu k prohlášení vlastníka a připomínku povinné výměny měřidel. Protože začíná sezóna shromáždění, přidáváme i odpověď na častou otázku, co dělat, když výbor nekoná.

V tomto vydání:

1. Bezúročné úvěry NZÚ až 750 000 Kč na byt
2. Vady prohlášení vlastníka se nepromlčují
3. Dálkové odečty měřidel od 1. 1. 2027
4. Otázka z praxe: výbor nekoná
5. Bleskovky

NOVÁ ZELENÁ ÚSPORÁM · PROGRAM DO 31. 10. 2029

Schváleno prvních 860 žádostí v programu Nová zelená úsporám

Od 16. září 2026 mohou banky a stavební spořitelny poskytovat bezúročné úvěry na úsporné renovace. Úroky a náklady úvěru hradí stát, dům splácí jen vypůjčenou částku. Program je otevřený i SVJ a bytovým družstvům.

- Bytové domy si mohou půjčit až 750 000 Kč na jeden byt (podmínky SFŽP ověřené k 27. 9. 2026).
- Nejdřív se podává žádost na Státní fond životního prostředí, s kladným rozhodnutím pak dům jde do banky. Zapojení do programu oznámily ČSOB, ČSOB stavební spořitelna, Komerční banka a Modrá pyramida.

- Ministr schválil prvních 860 žádostí. Celkem jich přišlo přes 2 000 a žadatelé si v nich chtějí půjčit přes 5 mld. Kč.

Proč na tom záleží: U domu s 24 byty jde až o 18 mil. Kč, ze kterých dům nezaplatí ani korunu na úrocích. Program sice běží do 31. 10. 2029, ale jen do vyčerpání 50 mld. Kč. Pokud o renovaci uvažujete, zařadte ji na program nejbližšího shromáždění. Podmínky se mohou měnit, před hlasováním je ověřte na novazelenausporam.cz.

[Celý článek: Tisková zpráva SFŽP →](#)

JUDIKATURA · SP. ZN. 26 CDO 315/2026

Odstranění vad prohlášení vlastníka se nepromlčuje, rozhodl Nejvyšší soud

Nejvyšší soud rozsudkem z 22. 7. 2026 uvedl, že prohlášení vlastníka má věcněprávní povahu. Právo domáhat se odstranění jeho vad proto nepodléhá promlčení, stejně jako vlastnické právo.

- Rozsudek se týká § 1168 občanského zákoníku, podle kterého lze žádat odstranění vad prohlášení, které vymezuje jednotky neurčitě nebo nesprávně.
- Nižší soudy žalobu zamítly s odkazem na obecnou tříletou promlčecí lhůtu. Nejvyšší soud jejich rozhodnutí zrušil a věc vrátil k novému projednání.
- V posuzovaném případě se ze změněného prohlášení omylem vytratila jedna jednotka.

Proč na tom záleží: Prohlášení vlastníka určuje podíly na společných částech domu. Podle nich se počítají hlasy na shromáždění a často i příspěvky na správu domu. Chybu v prohlášení tak může vlastník napadnout u soudu i po mnoha letech. Pokud máte o správnosti prohlášení ve vašem domě pochybnost, vyplatí se ji prověřit s právníkem dříve, než ji otevře soudní spor.

[Celé rozhodnutí: epravo.cz →](#)

MĚŘENÍ A ROZÚČTOVÁNÍ · TERMÍN 1. 1. 2027

Měřidla bez dálkového odečtu musí být do konce roku vyměněná

Zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, vyžaduje, aby od 1. 1. 2027 šla měřidla v bytech odečítat na dálku, bez vstupu do bytu. Týká se každého domu, kde se teplo a teplá voda rozúčtovávají podle bytových měřidel.

- Povinnost platí pro měřiče tepla, bytové vodoměry na teplou vodu a indikátory topných nákladů.
- Měřidla instalovaná po 1. 1. 2022 musí dálkový odečet umožňovat už od uvedení do provozu. Starší bez této funkce je nutné do 1. 1. 2027 vyměnit nebo dovybavit.

Proč na tom záleží: Do termínu zbývají tři měsíce a výměna padne do topné sezóny. Montér musí projít každý byt, takže domluva termínů s vlastníky zabere čas. Pokud výbor nemá přehled, jaká měřidla v bytech jsou, udělejte soupis a výměnu objednejte ještě v říjnu.

Celý článek: [Sousedé.cz](#) →

OTÁZKA Z PRAXE · § 1207 OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU

Výbor dlouhodobě nekoná a shromáždění nebylo roky. Co s tím?

Vlastníci si mohou shromáždění svolat sami. Zákon ale určuje, kdo to smí udělat a v jakém pořadí.

- 1. Nejdřív výzva výboru.** Písemně vyzvěte výbor, aby shromáždění svolal, a navrhnete program. Konkrétní lhůtu zákon nestanoví, dejte výboru přiměřený čas, například jeden měsíc.
- 2. Kdo smí podnět podat.** Nejméně dva vlastníci, kteří mají dohromady více než čtvrtinu všech hlasů. Jeden vlastník s velkým podílem to sám udělat nemůže. Nestačí ani deset vlastníků, pokud čtvrtinu hlasů společně nepřekročí.
- 3. Když výbor nereaguje.** Tito vlastníci svolají shromáždění sami. Náklady s tím spojené nese společenství.
- 4. Převzetí povinností.** Jako svolavatelé přebíráte roli výboru. Musíte dodržet všechny náležitosti podle zákona a stanov, tedy správnou pozvánku s podklady, prezenční listinu, přesnou formulaci usnesení a zápis.

Znění zákona: § 1207 na [Zakonyprolidi.cz](#) →

NÁŠ TIP

Záznam webináře:

Shromáždění SVJ krok za krokem aneb jak rozhodovat, aby to obstálo v čase

Mgr. Ladislav Drha z advokátní kanceláře Pikes Legal vás provede shromážděním od pozvánky po archivaci zápisu. Ukazuje i soudní spor o fond oprav z roku 2023, ve kterém soud posuzoval patnáct let staré usnesení. To navíc nebylo platné, protože shromáždění tehdy nebylo usnášeníschopné. K záznamu patří diskuse s více než 30 dotazy z praxe a 15stránkový PDF průvodce.

Chci záznam →

BLESKOVKY

Pět chyb, které na shromáždění hlídat – Advokát Ladislav Drha na Okolobytu.cz rozebírá program, plné moci, usnášeníschopnost v průběhu zasedání, rozdíl mezi hlasem proti a zdržením se a zápis, který musí SVJ uchovávat po celou dobu své existence. [Článek →](#)

Hezký den
tým AkademieBD

AkademieBD – portál pro bytové domy

Tento e-mail jste dostali, protože jste registrovaní v databázi AkademieBD.