

189/2019 Sb. znění účinné od 1. 8. 2019

189

## NAŘÍZENÍ VLÁDY

ze dne 22. července 2019

### o způsobu určení hodnoty obydlí, které dlužník není povinen vydat ke zpeněžení

Vláda nařizuje k provedení zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění zákona č. 312/2006 Sb., zákona č. 108/2007 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 362/2007 Sb., zákona č. 301/2008 Sb., zákona č. 458/2008 Sb., zákona č. 7/2009 Sb., nálezů Ústavního soudu, vyhlášeného pod č. 163/2009 Sb., zákona č. 217/2009 Sb., zákona č. 227/2009 Sb., zákona č. 285/2009 Sb., nálezů Ústavního soudu, vyhlášeného pod č. 241/2010 Sb., nálezů Ústavního soudu, vyhlášeného pod č. 260/2010 Sb., zákona č. 409/2010 Sb., zákona č. 69/2011 Sb., zákona č. 73/2011 Sb., zákona č. 139/2011 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 466/2011 Sb., zákona č. 167/2012 Sb., zákona č. 334/2012 Sb., zákona č. 396/2012 Sb., zákona č. 399/2012 Sb., zákona č. 45/2013 Sb., zákona č. 185/2013 Sb., zákona č. 294/2013 Sb., zákona č. 375/2015 Sb., zákona č. 377/2015 Sb., zákona č. 298/2016 Sb., zákona č. 64/2017 Sb., zákona č. 183/2017 Sb., zákona č. 291/2017 Sb., zákona č. 182/2018 Sb., zákona č. 31/2019 Sb. a zákona č. 80/2019 Sb.:

### Obydlí dlužníka

#### § 1

- (1) Jako obydlí dlužníka v insolvenčním řízení, které není povinen vydat ke zpeněžení při oddlužení plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty, může sloužit
  - a) každá věc užívaná k zajištění bytových potřeb dlužníka a jeho rodiny, zejména dům, jednotka nebo družstevní podíl v bytovém družstvu, nebo
  - b) část věci užívaná k těmto účelům, jestliže je bytem.
- (2) Hodnota dlužníkovy obydlí se určí jako výtěžek zpeněžení obydlí, jehož dosažení je výsledkem zpeněžení věci, která slouží jako dlužníkovy obydlí, a tento výsledek insolvenční správce očekává.
- (3) Platí, že obydlí se nachází v místě dlužníkovy bydliště, v němž se převážně zdržuje.

## § 2

- (1) Jestliže je stavba, která plní účel obydlí, součástí pozemku nebo práva stavby, považuje se za obydlí tato stavba.
- (2) Za součást obydlí se považuje také pozemek nezbytný k řádnému užívání obydlí a tvořící s ním funkční celek; takovým pozemkem může být zejména pozemek, na němž se obydlí nachází, pozemek zajišťující přístup k obydlí a související společně užívaný pozemek, zpravidla pod společným oplocením.

## Určení hodnoty obydlí

### § 3

- (1) Hodnota obydlí, které dlužník není povinen vydat ke zpeněžení, se určí jako součin částky na zajištění obydlí v dlužníkově bydlišti a koeficientu zohledňovaných osob. Zohledňovanou osobou je osoba, která s dlužníkem žije ve společné domácnosti a které je zároveň dlužník povinen poskytovat výživné. Zjištěná hodnota se zaokrouhlí na celé koruny směrem nahoru.
- (2) Částka na zajištění obydlí v dlužníkově bydlišti se určí jako součin statistické hodnoty a koeficientu růstu cen. Zjištěná částka se zaokrouhlí na celé koruny směrem nahoru.

### § 4

- (1) Statistická hodnota se určí z tabulek statistického souboru „ceny sledovaných druhů nemovitostí“ zveřejňovaného Českým statistickým úřadem na období 3 let, které končí rokem předcházejícím rozhodnutí o úpadku o 2 roky (dále jen „soubor cen“). Statistická hodnota se určuje na základě průměrné kupní ceny a průměrné velikosti odpovídající kraji, popřípadě okresu a velikosti obce dlužníkovy bydliště; v případě Prahy se namísto kraje použije hlavní město Praha a namísto okresu se použije oblast Prahy podle vyhlášky upravující oceňování majetku<sup>1</sup>. Jestliže soubor cen neobsahuje údaje pro obec příslušné velikosti v okresu dlužníkovy bydliště, použijí se údaje pro obec příslušné velikosti v kraji dlužníkovy bydliště. Velikost obce dlužníkovy bydliště se určí z dat zveřejňovaných Českým statistickým úřadem k 1. lednu roku předcházejícího o 1 rok rozhodnutí o úpadku.
- (2) Jestliže je dlužníkovým obydlím dům, použije se statistická hodnota rodinného domu. V ostatních případech se použije statistická hodnota bytu.
- (3) Jestliže je součástí obydlí pozemek podle § 2 odst. 2, s výjimkou pozemku, na němž se obydlí nachází, zvýší se statistická hodnota postupem podle odstavce 1 o hodnotu pozemku.
- (4) Koeficient růstu cen se určí z tabulek statistického souboru „indexy realizovaných cen bytů“ zveřejňovaného čtvrtletně Českým statistickým úřadem za třetí čtvrtletí roku předcházejícího o 1

rok rozhodnutí o úpadku.

## § 5

### Statistická hodnota bytu

- (1) Statistická hodnota bytu se určí jako součin
  - a) průměrné velikosti bytu v m<sup>2</sup> podle velikosti obce v daném kraji uvedené v tabulce souboru cen „2-1. Průměrné ceny bytů v ČR v letech (...) v závislosti na velikosti obcí“; v případě Prahy se místo velikosti obce použije oblast Prahy podle vyhlášky upravující oceňování majetku<sup>1</sup> a
  - b) kupní ceny za m<sup>2</sup> podle velikosti obce v daném okresu uvedené v tabulce souboru cen „2-4. Průměrné ceny bytů v ČR v období (...) podle okresů v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení“.
- (2) Statistická hodnota bytu podle odstavce 1 může činit nejméně dvě desetiny a nejvýše dvojnásobek součinu průměrné velikosti bytu v m<sup>2</sup> pro celou Českou republiku a kupní ceny za m<sup>2</sup> pro celou Českou republiku uvedených v tabulce souboru cen „2-1. Průměrné ceny bytů v ČR v letech (...) v závislosti na velikosti obcí“.

## § 6

### Statistická hodnota rodinného domu

- (1) Statistická hodnota rodinného domu se určí jako součin
  - a) průměrné velikosti rodinného domu v m<sup>3</sup> podle velikosti obce v daném kraji určené váženým průměrem průměrných velikostí rodinných domů za jednotlivé roky období s váhou danou počtem převodů uvedeným v tabulkách souboru cen „(1-1-1. až 1-1-3.) Průměrné ceny rodinných domů v ČR v závislosti na velikosti obcí v roce (...)“ a
  - b) kupní ceny za m<sup>3</sup> podle velikosti obcí v daném okresu, popřípadě hlavním městě Praze uvedené v tabulce souboru cen „1-4. Průměrné ceny rodinných domů v ČR v letech (...) v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení“.
- (2) Statistická hodnota rodinného domu podle odstavce 1 může činit nejméně dvě desetiny a nejvýše dvojnásobek součinu průměrné velikosti rodinného domu v m<sup>3</sup> pro celou Českou republiku určené váženým průměrem průměrných velikostí rodinných domů za jednotlivé roky období s váhou danou počtem převodů uvedeným v tabulkách souboru cen „(1-1-1. až 1-1-3.) Průměrné ceny rodinných domů v ČR v závislosti na velikosti obcí v roce (...)“ a kupní ceny za

m<sup>3</sup> pro celou Českou republiku uvedené v tabulce souboru cen „1-4. Průměrné ceny rodinných domů v ČR v letech (...) v závislosti na velikosti obcí a stupni opotřebení“.

- (3) Vážené průměry průměrných velikostí rodinných domů se zaokrouhlují na celá čísla.

## § 7

### Hodnota pozemku

- (1) Hodnota pozemku se určí součinem průměrné velikosti stavebního pozemku v m<sup>2</sup> a kupní ceny za m<sup>2</sup> podle velikosti obce v daném okrese uvedených v tabulce souboru cen „5-1a. Průměrné kupní ceny stavebních pozemků v ČR dle okresů a velikosti obcí v letech (...)“.
- (2) Hodnota pozemku může činit nejméně dvě desetiny a nejvýše dvojnásobek součinu průměrné velikosti stavebního pozemku v m<sup>2</sup> pro celou Českou republiku a kupní ceny za m<sup>2</sup> pro celou Českou republiku uvedených v tabulce souboru cen „5-1a. Průměrné kupní ceny stavebních pozemků v ČR dle okresů a velikosti obcí v letech (...)“.

## § 8

### Koeficient růstu cen

- (1) Koeficient růstu cen se určí z tabulky statistického souboru podle § 4 odst. 4 „2.1. Indexy realizovaných cen starších bytů“, podtabulky „Index (průměr 2010 = 100)“ z hodnot indexu pro „ČR celkem“ součtem
- a) čtyř desetin z podílu indexu za třetí čtvrtletí roku předcházejícího o 1 rok rozhodnutí o úpadku a indexu za čtvrté čtvrtletí roku předcházejícího o 4 roky rozhodnutí o úpadku,
  - b) tří desetin z podílu indexu za třetí čtvrtletí roku předcházejícího o 1 rok rozhodnutí o úpadku a indexu za čtvrté čtvrtletí roku předcházejícího o 3 roky rozhodnutí o úpadku a
  - c) tří desetin z podílu indexu za třetí čtvrtletí roku předcházejícího o 1 rok rozhodnutí o úpadku a indexu za čtvrté čtvrtletí roku předcházejícího o 2 roky rozhodnutí o úpadku.
- (2) Podíly indexů a koeficient růstu cen se zaokrouhlují na 2 desetinná místa.

## § 9

### Koeficient zohledňovaných osob

- (1) Jestliže je dlužníkovým obydlím dům, použije se koeficient zohledňovaných osob pro dům. V ostatních případech se použije koeficient zohledňovaných osob pro byt.

- (2) Koeficient zohledňovaných osob pro byt činí
- a) 0,85 v případě, že žádná zohledňovaná osoba není,
  - b) 1,00 v případě 1 zohledňované osoby,
  - c) 1,30 v případě 2 nebo 3 zohledňovaných osob, nebo
  - d) 1,60 v případě 4 a více zohledňovaných osob.
- (3) Koeficient zohledňovaných osob pro dům činí
- a) 0,70 v případě, že žádná zohledňovaná osoba není,
  - b) 1,00 v případě 1 až 3 zohledňovaných osob, nebo
  - c) 1,15 v případě 4 a více zohledňovaných osob.

## § 10

### Účinnost

Toto nařízení nabývá účinnosti dnem 1. srpna 2019.

Předseda vlády:

Ing. **Babiš** v. r.

Ministryně spravedlnosti:

Mgr. **Benešová** v. r.

---

#### Poznámky pod čarou:

- 1 Příloha č. 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (**oceňovací vyhláška**), ve znění pozdějších předpisů.