

**NAŘÍZENÍ VLÁDY
č. 189/2019 Sb.,****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 odložení 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 téměř účelu, jestliže je bytem.

(2) Hodnota dlužníka obydlí se určí jako výtěžek zpeněžení obydlí, jehož dosažení je výsledkem zpeněžení věci, která slouží jako dlužníkovu obydlí, a tento výsledek insolvenční správce očekává.

(3) Platí, že obydlí se nachází v místě dlužníka obydlí, 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 společ-

ně 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 dlužníkovu 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 dlužníkovu 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 dlužníka obydlí; v případě Prahy se namísto kraje použije hlavní město Praha a namísto okresu se použije oblast Prahy podle vyhlášky upravující oceňování majetku¹⁾. Jestliže soubor cen neobsahuje údaje pro obec příslušné velikosti v okrese dlužníka obydlí, použijí se údaje pro obec příslušné velikosti v kraji dlužníka obydlí. Velikost obce dlužníka obydlí se určí z dat zveřejňovaných Českým statistickým úřadem k 1. lednu roku předcházejícího o 1 rok rozhodnutí o úpadku.

(2) Jestliže je dlužníkovu 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.

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

§ 5

Statistická hodnota bytu

(1) Statistická hodnota bytu se určí jako součin

- a) průměrné velikosti bytu v m² 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 majetku¹⁾ a
- b) kupní ceny za m² podle velikosti obce v daném okrese 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 m² pro celou Českou republiku a kupní ceny za m² 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 m³ 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 m³ podle velikosti obcí v daném okrese, 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 m³ 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 m³ 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 m² a kupní ceny za m² 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 m² pro celou Českou republiku a kupní ceny za m² 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 reálnizovaných 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.