



Sbírka zákonů a mezinárodních smluv

ČESKÁ REPUBLIKA

Zpřístupněna dne 22. srpna 2025

Nařízení vlády č. 305/2025 Sb.

Nařízení vlády, kterým se mění nařízení vlády
č. 189/2019 Sb., o způsobu určení hodnoty obydlí,
které dlužník není povinen vydat ke zpeněžení

305

NAŘÍZENÍ VLÁDY
ze dne 16. července 2025,

**kterým se mění nařízení vlády č. 189/2019 Sb.,
o způsobu určení hodnoty obydlí, které
dlužník není povinen vydat ke zpeněžení**

Vláda nařizuje podle § 398 odst. 6 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění zákona č. 31/2019 Sb.:

Čl. I

Nařízení vlády č. 189/2019 Sb., o způsobu určení hodnoty obydlí, které dlužník není povinen vydat ke zpeněžení, se mění takto:

1. V § 4 odst. 1 se slova „„ceny sledovaných druhů nemovitostí““ nahrazují slovy „„Ceny nemovitostí““.
2. V § 4 odst. 1 se slova „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 majetku¹⁾. Jestliže soubor cen neobsahuje údaje pro obec příslušné velikosti v okrese dlužníkovy bydliště, použijí se údaje pro obec příslušné velikosti v kraji dlužníkovy bydliště. Velikost obce dlužníkovy“ nahrazují slovy „Statistická hodnota se určuje na základě průměrné kupní ceny a průměrné velikosti odpovídající okresu, popřípadě velikosti obce dlužníkovy bydliště; v případě Prahy se namísto okresu použije údaj Hlavní město Praha. Jestliže soubor cen neobsahuje údaje pro obec příslušné velikosti v okrese dlužníkovy bydliště, použijí se údaje pro obec příslušné velikosti v kraji dlužníkovy bydliště. Velikost obce dlužníkovy“.
3. V § 4 se za odstavec 2 vkládá nový odstavec 3, který zní:

„(3) Představuje-li obydlí dlužníka spoluvlastnický podíl na věci, statistická hodnota obydlí stanovena podle § 5 nebo 6 se nekrátí rozsahem velikosti spoluvlastnického podílu.“.

Dosavadní odstavce 3 a 4 se označují jako odstavce 4 a 5.
4. V § 4 odst. 4 se slova „postupem podle odstavce 1 o hodnotu pozemku“ nahrazují slovy „domu koeficientem hodnoty pozemku podle § 7“.
5. V § 4 odst. 5 se slova „za třetí čtvrtletí roku předcházejícího o 1 rok rozhodnutí o úpadku“ zrušují.
6. V § 5 odstavec 1 zní:

„(1) Statistická hodnota bytu se určí jako součin průměrné velikosti bytu v m² v daném okrese a kupní ceny za m² podle velikosti obce v daném okrese, uvedených v tabulce souboru cen „2-4. Průměrné ceny bytů v ČR v období (...) dle okresů v závislosti na velikosti obcí (v Kč/m²)“.“.

Poznámka pod čarou č. 1 se zrušuje.

7. V § 5 odst. 2 se slova „2-1. Průměrné ceny bytů v ČR v letech (...) v závislosti na velikosti obcí“ nahrazují slovy „2-4. Průměrné ceny bytů v ČR v období (...) dle okresů v závislosti na velikosti obcí (v Kč/m²)“.
8. § 6 až 8 znějí:

„§ 6

Statistická hodnota rodinného domu

- (1) Statistická hodnota rodinného domu se určí jako součin průměrné velikosti rodinného domu v m² v daném okrese a kupní ceny za m² podle velikosti obce v daném okrese, uvedených v tabulce souboru cen „1-4. Průměrné ceny rodinných domů v ČR v letech (...) dle okresů v závislosti na velikosti obcí (v Kč/m²)“.
- (2) Statistická hodnota rodinného domu podle odstavce 1 může činit nejméně dvě desetiny a nejvýše dvojnásobek součinu průměrné velikosti rodinného domu v m² pro celou Českou republiku a kupní ceny za m² pro celou Českou republiku, uvedených v tabulce souboru cen „1-4. Průměrné ceny rodinných domů v ČR v letech (...) dle okresů v závislosti na velikosti obcí (v Kč/m²)“.

§ 7

Koeficient hodnoty pozemku

- (1) Koeficient hodnoty pozemku se určí podle velikosti obce dlužníkovy bydliště.
- (2) Koeficient hodnoty pozemku činí
- 1,2 v případě, že se jedná o obec do 1 999 obyvatel,
 - 1,25 v případě, že se jedná o obec od 2 000 do 9 999 obyvatel,
 - 1,3 v případě, že se jedná o obec od 10 000 do 49 999 obyvatel,
 - 1,35 v případě, že se jedná o obec nad 50 000 obyvatel.

§ 8

Koeficient růstu cen

- (1) Koeficient růstu cen se určí z tabulky statistického souboru podle § 4 odst. 5 „2.1. Indexy realizovaných cen starších bytů“, podtabulky „Index (průměr 2010 = 100)“ z hodnot indexu pro „ČR celkem“ podílem hodnoty za poslední zveřejněné čtvrtletí a hodnoty za stejné čtvrtletí předcházející o 3 roky rozhodnutí o úpadku.
- (2) Podíl indexů se zaokrouhlí na 2 desetinná místa.“.

Čl. II

Účinnost

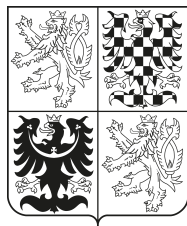
Toto nařízení nabývá účinnosti dnem 1. září 2025.

Předseda vlády:

prof. PhDr. Fiala, Ph.D., LL.M., v. r.

Ministryně spravedlnosti:

Decroix, Ph.D., MBA, MPA, v. r.



Sbírka zákonů a mezinárodních smluv

ČESKÁ REPUBLIKA

Úplné znění nařízení vlády č. 189/2019 Sb.

**Nařízení vlády o způsobu určení hodnoty obydlí,
které dlužník není povinen vydat ke zpeněžení**

Úplné znění nařízení vlády č. 189/2019 Sb., o způsobu určení hodnoty obydlí,
které dlužník není povinen vydat ke zpeněžení, ve znění nařízení č. 305/2025 Sb.

Úplné znění je zobrazeno ke dni 22. srpna 2025,
zapracovává změny předchozí a zohledňuje změny pozdější.

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., nálezu Ústavního soudu, vyhlášeného pod č. 163/2009 Sb., zákona č. 217/2009 Sb., zákona č. 227/2009 Sb., zákona č. 285/2009 Sb., nálezu Ústavního soudu, vyhlášeného pod č. 241/2010 Sb., nálezu 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 témuž účelu, 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 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 okresu, popřípadě velikosti obce dlužníkovy bydliště; v případě Prahy se namísto okresu použije údaj Hlavní město Praha. 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) Představuje-li obydlí dlužníka spoluvlastnický podíl na věci, statistická hodnota obydlí stanovená podle § 5 nebo 6 se nekrátí rozsahem velikosti spoluvlastnického podílu.
- (4) Jestliže je součástí obydlí pozemek podle § 2 odst. 2, s výjimkou pozemku, na němž se obydlí nachází, zvýší se statistická hodnota domu koeficientem hodnoty pozemku podle § 7.
- (5) Koeficient růstu cen se určí z tabulek statistického souboru „indexy realizovaných cen bytů“ zveřejňovaného čtvrtletně Českým statistickým úřadem.

§ 5

Statistická hodnota bytu

- (1) Statistická hodnota bytu se určí jako součin průměrné velikosti bytu v m² v daném okrese a kupní ceny za m² podle velikosti obce v daném okrese, uvedených v tabulce souboru cen „2-4. Průměrné ceny bytů v ČR v období (...) dle okresů v závislosti na velikosti obcí (v Kč/m²)“.
- (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 „2-4. Průměrné ceny bytů v ČR v období (...) dle okresů v závislosti na velikosti obcí (v Kč/m²)“.

§ 6

Statistická hodnota rodinného domu

- (1) Statistická hodnota rodinného domu se určí jako součin průměrné velikosti rodinného domu v m² v daném okrese a kupní ceny za m² podle velikosti obce v daném okrese, uvedených v tabulce souboru cen „1-4. Průměrné ceny rodinných domů v ČR v letech (...) dle okresů v závislosti na velikosti obcí (v Kč/m²)“.
- (2) Statistická hodnota rodinného domu podle odstavce 1 může činit nejméně dvě desetiny a nejvýše dvojnásobek součinu průměrné velikosti rodinného domu v m² pro celou Českou republiku a kupní ceny za m² pro celou Českou republiku, uvedených v tabulce souboru cen „1-4. Průměrné ceny rodinných domů v ČR v letech (...) dle okresů v závislosti na velikosti obcí (v Kč/m²)“.

§ 7

Koeficient hodnoty pozemku

- (1) Koeficient hodnoty pozemku se určí podle velikosti obce dlužníkovy bydliště.
- (2) Koeficient hodnoty pozemku činí
 - a) 1,2 v případě, že se jedná o obec do 1 999 obyvatel,
 - b) 1,25 v případě, že se jedná o obec od 2 000 do 9 999 obyvatel,
 - c) 1,3 v případě, že se jedná o obec od 10 000 do 49 999 obyvatel,
 - d) 1,35 v případě, že se jedná o obec nad 50 000 obyvatel.

§ 8

Koeficient růstu cen

- (1) Koeficient růstu cen se určí z tabulky statistického souboru podle § 4 odst. 5 „2.1. Indexy realizovaných cen starších bytů“, podtabulky „Index (průměr 2010 = 100)“ z hodnot indexu pro „ČR celkem“ podílem hodnoty za poslední zveřejněné čtvrtletí a hodnoty za stejné čtvrtletí předcházející o 3 roky rozhodnutí o úpadku.
- (2) Podíl indexů se zaokrouhlí 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.

ISSN 3029-5092

Vydavatel: Ministerstvo vnitra, Nad Štolou 3, poštovní schránka 21, 170 34 Praha 7 • **Redakce Sbírky zákonů a mezinárodních smluv:** Ministerstvo vnitra, nám. Hrdinů 1634/3, poštovní schránka 155/SB, 140 21, Praha 4, telefon: 974 817 289, e-mail: sbirka@mvcv.cz • **Právně závazná elektronická verze Sbírky zákonů a mezinárodních smluv je k dispozici na www.e-sbirka.cz** • Tištěnou verzi částky Sbírky zákonů a mezinárodních smluv lze objednat u Tiskárny Ministerstva vnitra, telefon: 974 887 312, e-mail: info@tmv.cz, www.tmv.cz • Předplatné je od 1. 1. 2024 ukončeno.