



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.