



MINISTERSTVO SPRÁVEDLNOSTI
ČESKÉ REPUBLIKY

Praha 12. dubna 2024

č. j. MSP-7/2024-OINS-ORIO/1

Počet listů: 3

Počet příloh: 0



Dohledové sdělení

Ministerstva spravedlnosti k určení hodnoty tzv. chráněného obydlí dlužníka podle § 398 odst. 6 insolvenčního zákona

Ministerstvo spravedlnosti jako orgán dohledu nad činností insolvenčních správců sděluje, že:

- I. Vzhledem k ukončení vydávání statistiky „*Ceny sledovaných druhů nemovitostí*“ Českým statistickým úřadem, na kterou je vázán výpočet hodnoty tzv. chráněného obydlí podle § 398 odst. 6 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, tj. obydlí, které dlužník není povinen vydat ke zpeněžení, **odpovědnost za přestupek podle § 36b odst. 1 písm. i) zákona č. 312/2006 Sb., o insolvenčních správcích, ve znění pozdějších předpisů, podle orgánu dohledu nevzniká** v případě, že insolvenční správce **neurčí** ve zprávě pro oddlužení **hodnotu tzv. chráněného obydlí** podle doslovného znění § 4 odst. 1 věty první, § 5 odst. 1 a odst. 2, § 6 odst. 1 a odst. 2 a § 7 odst. 1 a odst. 2 nařízení vlády č. 189/2019 Sb., o způsobu určení hodnoty obydlí, které dlužník není povinen vydat ke zpeněžení. To **nezbavuje** insolvenčního správce **povinnosti** určit ve zprávě pro oddlužení hodnotu tzv. chráněného obydlí **jiným vhodným způsobem**.
- II. Za **svědomitý postup insolvenčního správce s odbornou péčí při výkonu funkce** v souladu s **§ 36 odst. 1** ve spojení s **§ 398 odst. 6** zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, **§ 7 písm. g)** vyhlášky č. 121/2019 Sb., o materiálním vybavení a standardech výkonu funkce insolvenčního správce, **§ 4 odst. 1, § 5 odst. 1 a odst. 2, § 6 odst. 1 a odst. 2 a § 7 odst. 1 a odst. 2** nařízení vlády č. 189/2019 Sb., o způsobu určení hodnoty obydlí, které dlužník není povinen vydat ke zpeněžení, a **§ 18 odst. 1 písm. l)** vyhlášky č. 191/2017 Sb., o náležitostech podání a formulářů elektronických podání v insolvenčním řízení, bude **orgán dohledu považovat** takový **způsob určení hodnoty tzv. chráněného obydlí**, při němž bude tato hodnota určena odchýlně od

§ 4 odst. 1, § 5 odst. 1 a odst. 2, § 6 odst. 1 a odst. 2 a § 7 odst. 1 a odst. 2 nařízení vlády č. 189/2019 Sb., a to následovně:

K § 4 odst. 1 nařízení vlády č. 189/2019 Sb.:

Statistická hodnota se určí z tabulek statistického souboru „Ceny nemovitostí“ zveřejňovaného Českým statistickým úřadem na období tří let, které končí rokem předcházejícím rozhodnutí o úpadku o 2 roky (dále jen „soubor cen“).

K § 5 odst. 1 a odst. 2 nařízení vlády č. 189/2019 Sb.:

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 (...) dle krajů v závislosti na velikosti obcí (v Kč/m²)“; v případě Prahy se místo velikosti obce použije oblast Prahy podle vyhlášky upravující oceňování majetku 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 (...) dle okresů v závislosti na velikosti obcí (v Kč/m²)“.

Statistická hodnota bytu 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 (...) dle krajů v závislosti na velikosti obcí (v Kč/m²)“.

K § 6 odst. 1 a odst. 2 nařízení vlády č. 189/2019 Sb.:

Statistická hodnota rodinného domu se určí jako součin

- a) průměrné velikosti rodinného domu v m² podle velikosti obce v daném kraji určené v tabulce souboru cen „1-3. Průměrné ceny rodinných domů v ČR v období (...) dle krajů v závislosti na velikosti obcí (v Kč/m²)“ a
- b) kupní ceny za m² podle velikosti obcí v daném okrese, popřípadě hlavním městě Praze uvedeném v tabulce souboru cen „1-4. Průměrné ceny rodinných domů v ČR v letech (...) dle okresů v závislosti na velikosti obcí (v Kč/m²)“.

Statistická hodnota rodinného domu může činit nejméně dvě desetiny a nejvýše dvojnásobek součinu průměrné velikosti rodinného domu v m² pro celou Českou republiku uvedenou v tabulkách souboru cen „1-3. Průměrné ceny rodinných domů v ČR v období (...) dle krajů v závislosti na velikosti obcí (v Kč/m²)“ a kupní ceny za m² pro celou Českou republiku uvedené v tabulce souboru cen „1-4. Průměrné ceny rodinných domů v ČR v letech (...) dle okresů v závislosti na velikosti obcí (v Kč/m²)“.

K § 7 odst. 1 a odst. 2 nařízení vlády č. 189/2019 Sb.:

Hodnota pozemku se určí součinem průměrné velikosti stavebního pozemku v m² a kupní ceny za m² podle velikosti obce v daném okresu platné pro rok 2019 uvedených v tabulce „5-1a. Průměrné kupní ceny stavebních pozemků v ČR dle okresů a velikosti obcí v letech 2017–2019 (v Kč/m²)“ zveřejněné v rámci statistického souboru „Ceny sledovaných druhů nemovitostí – 2017 – 2019“ a koeficientu růstu cen stavebních pozemků, který se určí z tabulky souboru cen („Ceny nemovitostí“, který končí rokem předcházejícím rozhodnutí o úpadku o 2 roky) „6-7a. Úhrnné indexy cen nemovitostí (stejně období předchozího roku = 100)“, řádek „stavební pozemky samostatné (stejně období předchozího roku = 100)“ podle níže uvedeného vzorce:

$$KRCSP = \frac{I_{2020}}{100} * \dots * \frac{I_{t-1}}{100} * \frac{I_t}{100}$$

Význam veličin:

KRCSP ... koeficient růstu cen stavebních pozemků

I₂₀₂₀ ... průměr roku 2020

I_{t-1} ... eventuální řada průměrů let po roce 2020 a předcházejících průměru roku I_{t-1}

I_t ... průměr posledního sledovaného roku v souboru cen

Konkrétně pro řízení, ve kterých bylo rozhodnuto o úpadku v roce 2024, se koeficient růstu cen stavebních pozemků určí následovně:

$$KRCSP = \frac{I_{2020}}{100} * \frac{I_{2021}}{100} * \frac{I_{2022}}{100}$$

Význam veličin:

KRCSP ... koeficient růstu cen stavebních pozemků

I₂₀₂₀ ... průměr roku 2020

I₂₀₂₁ ... průměr roku 2021

I₂₀₂₂ ... průměr roku 2022

- III. Ministerstvo spravedlnosti zdůrazňuje, že tímto stanoviskem **není** nijak **dotčena dohlédací činnost insolvenčního soudu** v konkrétním insolvenčním řízení, když **pouze soud** má pravomoc **autoritativně rozhodovat** o právech a povinnostech osob v **konkrétním insolvenčním řízení**.
- IV. Výše uvedené stanovisko má **dočasnou povahu** a platí do jeho **odvolání Ministerstvem spravedlnosti**, které bude zveřejněno na webových stránkách <https://insolvency.justice.cz/>.

O d ů v o d n ě n í:

- 1 Podle § 36 odst. 1 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „insolvenční zákon“): „Insolvenční správce je povinen při výkonu funkce postupovat svědomitě a s odbornou péčí; je povinen vyvinout veškeré úsilí, které lze po něm spravedlivě požadovat, aby věřitelé byli uspokojeni v co nejvyšší míře. Společnému zájmu věřitelů je povinen dát při výkonu funkce přednost před zájmy vlastními i před zájmy jiných osob.“
- 2 Podle § 398 odst. 6 insolvenčního zákona: „Dlužník není povinen vydat majetek ke zpeněžení podle odstavce 3 [pozn. majetek náležející do majetkové podstaty], vyplývá-li ze zprávy pro oddlužení, že by se zpeněžením tohoto majetku nedosáhlo uspokojení věřitelů. Dlužník také není povinen vydat ke zpeněžení své obydlí, ledaže ze zprávy pro oddlužení vyplývá, že jeho hodnota přesahuje hodnotu určenou podle prováděcího právního předpisu násobkem částky na zajištění obydlí v dlužnickové bydlišti. Není-li dále stanoveno jinak, pro účely zpeněžení podle odstavce 3 do majetkové podstaty nenáleží majetek, který dlužník nabyl v průběhu insolvenčního řízení poté, co nastaly účinky schválení oddlužení. Ustanovení § 409 odst. 4 není dotčeno.“
- 3 Podle § 7 písm. g) vyhlášky č. 121/2019 Sb., o materiálním vybavení a standardech výkonu funkce insolvenčního správce (dále jen „vyhláška o standardech“): „Požadavkem na plnění povinností insolvenčního správce postupovat při výkonu funkce svědomitě a s odbornou péčí, vyvinout veškeré úsilí, které lze po něm spravedlivě požadovat, aby věřitelé byli uspokojeni v co nejvyšší míře, a dát při výkonu funkce přednost společnému zájmu věřitelů před zájmy vlastními i před zájmy jiných osob je [...] g) nakládat transparentně s majetkovou podstatou a spravovat ji a nakládat s ní způsobem, který nevede ke snížení uspokojení věřitelů nebo ke poškození oprávněných zájmů dlužníka“.
- 4 Podle § 3 odst. 1 věty první nařízení vlády č. 189/2019 Sb., o způsobu určení hodnoty obydlí, které dlužník není povinen vydat ke zpeněžení (dále jen „nařízení o chráněném obydlí“): „Hodnota obydlí, které dlužník není povinen vydat ke zpeněžení, se určí jako součin částky na zajištění obydlí v dlužnickové bydlišti a koeficientu zohledňovaných osob.“
- 5 Podle § 3 odst. 2 věty první nařízení o chráněném obydlí „Částka na zajištění obydlí v dlužnickové bydlišti se určí jako součin statistické hodnoty a koeficientu růstu cen.“
- 6 Podle § 4 odst. 1 věty první nařízení o chráněném obydlí: „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“)“.
- 7 Podle § 5 odst. 1 nařízení o chráněném obydlí: „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 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“.
- 8 Podle § 5 odst. 2 nařízení o chráněném obydlí: „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“.“

- 9 Podle § 6 odst. 1 nařízení o chráněném obydlí: „*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“.*“
- 10 Podle § 6 odst. 2 nařízení o chráněném obydlí: „*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“.*“
- 11 Podle § 7 odst. 1 nařízení o chráněném obydlí: „*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 (...)“.*“
- 12 Podle § 7 odst. 2 nařízení o chráněném obydlí: „*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 (...)“.*“
- 13 Podle § 18 odst. 1 písm. l) vyhlášky č. 191/2017 Sb., o náležitostech podání a formulářů elektronických podání v insolvenčním řízení (dále jen „*vyhláška o formulářích*“): „*Zpráva pro oddlužení obsahuje [...] l) bližší údaje o obydlí v majetkové podstatě dlužníka, zda slouží k zajištění pohledávky věřitele a zajištění je předmětem sporu o určení pořadí, a pokud nikoli, o očekávané výši výtěžku zpeněžení obydlí dlužníka, a údaj o tom, zda by dlužník měl být povinen vydat své obydlí ke zpeněžení z důvodu, že jeho hodnota přesahuje hodnotu určenou podle jiného právního předpisu“.*“
- 14 Český statistický úřad ukončil vydávání statistiky „*Ceny sledovaných druhů nemovitostí*“, na které je vázán výpočet hodnoty tzv. chráněného obydlí podle nařízení vlády o chráněném obydlí. O ukončení vydávání statistického souboru Cen sledovaných druhů nemovitostí Český statistický úřad informoval na svých [webových stránkách](#). Aktuálně je Českým statistickým úřadem publikován statistický soubor Ceny nemovitostí, jehož poslední verze je zveřejněna za období 2020 až 2022, kterou lze nalézt pod [tímto odkazem](#).
- 15 Odbor insolvenční Ministerstva spravedlnosti, coby dohledový útvar funkčně příslušný k výkonu dohledové působnosti Ministerstva spravedlnosti nad insolvenčními správci a hostujícími insolvenčními správci, bude za **svědomitý postup insolvenčního správce s odbornou péčí při výkonu funkce** v souladu s § 36 odst. 1 ve spojení s § 398 odst. 6 insolvenčního zákona, § 7 písm. g) vyhlášky o standardech, § 4 odst. 1, § 5 odst. 1 a odst. 2, § 6 odst. 1 a odst. 2 a § 7 odst. 1 a odst. 2 nařízení o chráněném obydlí a § 18 odst. 1 písm. l) vyhlášky o formulářích **považovat** takový **způsob určení hodnoty tzv. chráněného obydlí**, při němž bude tato hodnota určena odchylně od § 4 odst. 1 věty první § 4 odst. 1, § 5 odst. 1 a odst. 2,

§ 6 odst. 1 a odst. 2 a § 7 odst. 1 a odst. 2 nařízení o chráněném obydlí, avšak v souladu s výrokem II. tohoto dohledového sdělení.

- 16 Výpočet hodnoty chráněného obydlí uvedený ve výroku II. tohoto dohledového sdělení se v případě § 4 odst. 1, § 5 odst. 1 a odst. 2 a § 6 odst. 1 a odst. 2 nařízení o chráněném obydlí přizpůsobuje odlišné struktuře aktuálně publikované statistiky Ceny nemovitostí.
- 17 Výpočet statistické hodnoty bytu (§ 5 odst. 1 a odst. 2 nařízení o chráněném obydlí) vychází z tabulek statistického souboru Ceny nemovitostí „2-1. Průměrné ceny bytů v ČR v letech (...) dle krajů v závislosti na velikosti obcí (v Kč/m²)“ a „2-4. Průměrné ceny bytů v ČR v období (...) dle okresů v závislosti na velikosti obcí (v Kč/m²)“.
- 18 V případě výpočtu statistické hodnoty rodinného domu (§ 6 odst. 1 a odst. 2 nařízení o chráněném obydlí) vychází výpočet této hodnoty z tabulek statistického souboru Ceny nemovitostí „1-3. Průměrné ceny rodinných domů v ČR v období (...) dle krajů v závislosti na velikosti obcí (v Kč/m²)“ a „1-4. Průměrné ceny rodinných domů v ČR v letech (...) dle okresů v závislosti na velikosti obcí (v Kč/m²)“; přičemž uvedené tabulky již nesledují počty převodů v jednotlivých letech. **Místo váženého průměru konstruovaného v § 6 odst. 1 písm. a) nařízení o chráněném obydlí se tedy pro výpočet statistické hodnoty domu použije průměrná velikost rodinného domu v m² uvedená v tabulce „1-3. Průměrné ceny rodinných domů v ČR v období (...) dle krajů v závislosti na velikosti obcí (v Kč/m²)“, sloupec „Celkem v letech 2020 – 2022 – Velikost RD v m²“.** Zároveň došlo ke změně metodiky sledování velikosti rodinného domu, kdy nově je velikost rodinného domu udávána v m² místo m³.
- 19 Vzhledem ke skutečnosti, že statistika Ceny nemovitostí již nesleduje průměrné kupní ceny stavebních pozemků v ČR dle okresů a velikosti obcí, tak pro případ určení hodnoty pozemku podle § 7 odst. 1 a odst. 2 nařízení o chráněném obydlí **vychází výpočet z naposledy zveřejněných statistických hodnot cen nemovitostí za období 2017 až 2019, konkrétně z ceny za m² platné pro rok 2019**, jež je poslední dostupnou statistickou hodnotou, proto ji bere jako základ (rok 2019 = 100), **a tuto valorizuje pomocí koeficientu růstu cen stavebních pozemků** na hodnotu, která se přibližuje hodnotě **pozemků v roce** předcházejícím rozhodnutí o úpadku o 2 roky.
- 20 Po dosazení odpovídajících hodnot do vzorce koeficientu růstu cen stavebních pozemků uvedeného ve výroku II. tohoto dohledového sdělení lze konstatovat, že v souladu s výrokem II. tohoto dohledového sdělení bude v insolvenčních řízeních, v nichž bylo **rozhodnuto o úpadku v roce 2024, hodnota pozemku** určená ze statistického souboru „Cen sledovaných druhů nemovitostí zveřejněného za období let 2017 až 2019“ **pro rok 2019 valorizována koeficientem růstu cen stavebních pozemků ve výši 1,61.**

Mgr. Jan Benýšek
ředitel odboru insolvenčního