II

(Nelegislativní akty)

NAŘÍZENÍ

PROVÁDĚCÍ NAŘÍZENÍ KOMISE (EU) 2023/1470

ze dne 17. července 2023,

kterým se stanoví metodické a technické specifikace v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/792, pokud jde o index cen bytových nemovitostí a index cen nemovitostí obývaných vlastníky, a kterým se mění nařízení Komise (EU) 2020/1148

(Text s významem pro EHP)

EVROPSKÁ KOMISE,

s ohledem na Smlouvu o fungování Evropské unie,

s ohledem na nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/792 ze dne 11. května 2016 o harmonizovaných indexech spotřebitelských cen a indexu cen bytových nemovitostí a o zrušení nařízení Rady (ES) č. 2494/95 ([1]), a zejména na čl. 3 odst. 9, čl. 3 odst. 10, čl. 4 odst. 4, čl. 7 odst. 6 a čl. 9 odst. 4 uvedeného nařízení,

Vzhledem k těmto důvodům:

(1) Nařízení (EU) 2016/792 stanoví společný rámec pro tvorbu harmonizovaného indexu spotřebitelských cen (HISC), harmonizovaného indexu spotřebitelských cen při stálých daňových sazbách (HISC-SD), indexu cen nemovitostí obývaných vlastníky (indexu cen NOV) a indexu cen bytových nemovitostí (ICBN).

(2) Podle čl. 3 odst. 9 nařízení (EU) 2016/792 má Komise přijmout prováděcí akty, kterými upřesní členění indexu cen ICBN a indexu cen NOV.

(3) Podle čl. 3 odst. 10 nařízení (EU) 2016/792 mají členské státy každoročně aktualizovat váhy dílčích indexů pro index cen ICBN a index cen NOV. Proto je nutné stanovit jednotné podmínky pro kvalitu vah harmonizovaných indexů.

(4) V souladu s čl. 3 odst. 2 nařízení (EU) 2016/792 mají být indexy cen ICBN a NOV ročně řetězenými indexy Laspeyresova typu. Proto by Komise měla podle čl. 4 odst. 4 bodu iv) nařízení (EU) 2016/792 dále upřesnit metody sestavování dílčích indexů a elementárních cenových indexů.

(5) Cenové indexy související se zakoupenými obytnými nemovitostmi by měly být reprezentativní pro všechny příslušné transakce. Proto by Komise měla podle čl. 4 odst. 4 písm. i) nařízení (EU) 2016/792 dále upřesnit pravidla pro reprezentativnost použitých zdrojů údajů.

([1]) Úř. věst. L 135, 24.5.2016, s. 11.

(6) Cenové indexy související se zakoupenými obytnými nemovitostmi by neměly být ovlivněny kvalitativními rozdíly mezi zobchodovanými obytnými nemovitostmi. Proto by Komise měla podle čl. 4 odst. 4 bodů ii) a iv) nařízení (EU) 2016/792 dále upřesnit pravidla pro shromažďování údajů a sestavování indexů.

(7) V souladu s čl. 2 bodem 10 nařízení (EU) 2016/792 měří index ICBN změny transakčních cen obytných nemovitostí zakoupených domácnostmi. Proto by Komise měla podle čl. 4 odst. 4 bodu ii) nařízení (EU) 2016/792 dále upřesnit pravidla pro zacházení s cenami používanými při výpočtu indexu ICBN.

(8) Cílem indexu cen NOV je zlepšit aspekt relevantnosti a srovnatelnosti indexu HISC. Pro sestavení indexu cen NOV je proto třeba stanovit metodický rámec, který je v souladu s metodickým rámcem pro sestavování indexu HISC.

(9) Ve své zprávě o vhodnosti indexu cen NOV pro začlenění do indexu HISC ([2]) Komise vyhodnotila, že index cen NOV není v současné době pro začlenění do indexu HISC vhodný. V souladu s čl. 3 odst. 7 nařízení (EU) 2016/792 a v úzké spolupráci s Evropskou centrální bankou a členskými státy by Komise měla pokračovat v metodické práci potřebné pro začlenění indexu cen NOV do indexu HISC.

(10) Vzhledem k tomu, že není možné zjistit všechny transakce v rámci celkového cílového souboru NOV, měla by Komise podle čl. 4 odst. 4 písm. i) nařízení (EU) 2016/792 dále upřesnit pravidla pro výběr vzorků.

(11) V souladu s čl. 2 bodem 9 nařízení (EU) 2016/792 měří index cen NOV změny transakčních cen obytných nemovitostí, jež jsou nové v sektoru domácností, a dalších produktů nabývaných domácnostmi v souvislosti s obýváním vlastní nemovitosti. Proto by Komise měla podle čl. 4 odst. 4 bodu ii) nařízení (EU) 2016/792 dále upřesnit pravidla pro zacházení s cenami používanými při výpočtu indexu cen NOV.

(12) Index cen NOV by měl poskytovat informaci o čisté změně cen, která není ovlivněna změnou kvality. Proto by Komise měla podle čl. 4 odst. 4 bodu iii) nařízení (EU) 2016/792 dále upřesnit pravidla nahrazování a úprav z důvodu kvality, která by se měla uplatňovat ve vztahu k jiným produktům, než jsou obytné nemovitosti.

(13) V souladu s čl. 7 odst. 5 nařízení (EU) 2016/792 mohou být již zveřejněné indexy cen ICBN, NOV a jejich dílčí indexy revidovány. Komise by proto měla podle čl. 7 odst. 6 nařízení (EU) 2016/792 stanovit jednotné podmínky pro revizi indexů cen ICBN, NOV a jejich dílčích indexů.

(14) V souladu s čl. 9 odst. 2 nařízení (EU) 2016/792 mají členské státy poskytovat Eurostatu standardní zprávy o kvalitě a inventáře. Proto by Komise měla podle čl. 9 odst. 4 nařízení (EU) 2016/792 stanovit lhůtu pro zaslání těchto zpráv a inventářů.

(15) Podle čl. 7 odst. 4 nařízení (EU) 2016/792 by členské státy měly předávat Komisi (Eurostatu) údaje a metadata v souladu se stanovenými standardy a postupy pro výměnu. Proto by Komise měla podle čl. 7 odst. 6 nařízení (EU) 2016/792 podrobně stanovit standardy pro výměnu údajů a metadat.

(16) Nařízení Komise (EU) 2020/1148 ([3]) by proto mělo být změněno.

([2]) ZPRÁVA KOMISE EVROPSKÉMU PARLAMENTU A RADĚ o vhodnosti možného začlenění indexu cen nemovitostí obývaných vlastníky (NOV) do harmonizovaného indexu spotřebitelských cen (HISC), COM(2018) 768.

([3]) Prováděcí nařízení Komise (EU) 2020/1148 ze dne 31. července 2020, kterým se stanoví metodické a technické specifikace v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/792, pokud jde o harmonizované indexy spotřebitelských cen a index cen bytových nemovitostí (Úř. věst. L 252, 4.8.2020, s. 12).

(17) Je vhodné stanovit přechodné období, aby se zohlednila specifická situace příslušných orgánů v členských státech, které musí přijmout nezbytná opatření k zajištění souladu s tímto nařízením.

(18) Opatření stanovená tímto nařízením jsou v souladu se stanoviskem Výboru pro Evropský statistický systém zřízeného článkem 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 223/2009 ([4]),

PŘIJALA TOTO NAŘÍZENÍ:

KAPITOLA 1

OBECNÁ USTANOVENÍ

Článek 1

Předmět

Toto nařízení stanoví jednotné podmínky pro tvorbu těchto indexů:

a) index cen bytových nemovitostí (ICBN);

b) index cen nemovitostí obývaných vlastníky (NOV).

Článek 2

Definice

Pro účely tohoto nařízení se rozumí:

1) „obytnou nemovitostí“ samostatná nemovitá obytná jednotka, která je buď součástí bytového domu, nebo je postavena na vlastním pozemku, je vhodná k obývání jednou domácností a může zajišťovat služby bydlení;

2) „bytovým družstvem“ právnická osoba, která každému ze svých podílníků poskytuje právo obývat konkrétní obytnou nemovitost (byt) v rámci družstva;

3) „zobchodovanou obytnou nemovitostí“ obytná nemovitost, jejíž právní vlastnictví bylo převedeno na základě prodejní transakce zahrnující nákup podílu v bytovém družstvu, který zakládá právo k obývání obytné nemovitosti v rámci družstva;

4) „nově postavenou obytnou nemovitostí“ zobchodovaná obytná nemovitost, která je nově postavená nebo vznikla přestavbou existující nerezidenční, nebytové budovy nebo nebytového prostoru existující obytné budovy;

5) „existující obytnou nemovitostí“ zobchodovaná obytná nemovitost, která pochází ze stávajícího bytového fondu;

6) „dílčím indexem“ index cen pro kteroukoli z kategorií výdajů uvedených v článcích 3 a 11 tohoto nařízení;

7) „elementární agregací“ nejmenší agregace použitá v indexu Laspeyresova typu;

8) „tržní cenou“ peněžní částka, kterou ochotný kupující zaplatí za pořízení zboží, služby nebo aktiva od ochotného prodávajícího, pokud směna probíhá mezi nezávislými stranami pouze na základě obchodních úvah;

([4]) Nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 223/2009 ze dne 11. března 2009 o evropské statistice a zrušení nařízení (ES, Euratom) č. 1101/2008 o předávání údajů, na které se vztahuje statistická důvěrnost, Statistickému úřadu Evropských společenství, nařízení Rady (ES) č. 322/97 o statistice Společenství a rozhodnutí Rady 89/382/EHS, Euratom, kterým se zřizuje Výbor pro statistické programy Evropských společenství (Úř. věst. L 87, 31.3.2009, s. 164).

9) „celkovým cílovým souborem ICBN“ všechny zobchodované obytné nemovitosti zakoupené za tržní ceny bez ohledu na to, v rámci kterého institucionálního sektoru byly zakoupeny a za jakým účelem a kde:

   a) kupující strana je domácností ve smyslu čl. 2 bodu 18 nařízení (EU) 2016/792;

   b) předmětem transakce je jakýkoli typ nově postavené nebo existující obytné nemovitosti;

   c) obytná nemovitost se nachází na ekonomickém území členského státu ve smyslu čl. 2 bodu 19 nařízení (EU) 2016/792;

   d) transakce je peněžní transakcí;

10) „podílem výdajů ICBN“ procentuální podíl celkových výdajů domácností na zakoupené obytné nemovitosti, které patří do celkového cílového souboru ICBN;

11) „stratem“ podskupina prvků náležejících do celkového cílového souboru indexu cen ICBN nebo NOV v rámci elementární agregace, pro kterou se vypočítává cenový index očištěný o případné kvalitativní rozdíly a které je přiřazena váha;

12) *f*“kvalitativním rozdílem mezi zobchodovanými obytnými nemovitostmi“ rozdíl mezi typem, fyzickými vlastnostmi, stářím nebo umístěním zobchodovaných obytných nemovitostí ve dvou obdobích, pokud je to relevantní z hlediska kupujícího;

13) „typem obytné nemovitosti“ kategorie obytných nemovitostí, které mají společné charakteristiky. Dvěma hlavními typy obytných nemovitostí jsou byty a domy. V závislosti na okolnostech dané země lze rozlišovat další typy, jako jsou samostatně stojící domy, poloviny dvojdomu a řadové domy;

14) „transakční cenou“ celková cena zaplacená domácností za pořízení obytné nemovitosti, včetně daní typu daně z přidané hodnoty a bez dotací ovlivňujících konečné ceny obytné nemovitosti, která zahrnuje cenu stavby a případně i pozemku;

15) „daní typu daně z přidané hodnoty“ daň ze zboží nebo služeb, kterou v různých fázích vybírají podniky a která je nakonec v plné výši naúčtována konečnému kupujícímu, jak je definována v bodě 4.17 kapitoly 4 přílohy A nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 549/2013 ([5]);

16) „hedonickým indexem“ cenový index, který používá hedonickou regresi jako nástroj pro své sestavení. Hedonická regrese se vztahuje ke statistické analýze funkční formy, která se používá k odhadu vlivu charakteristik určujících cenu na cenu obytné nemovitosti;

17) „stratifikovaným mediánem nebo průměrným indexem“ cenový index, který je vytvořen na základě míry středové hodnoty, která se vypočítá pro každé stratum zobchodovaných obytných nemovitostí patřících do celkového cílového souboru ICBN a mezi nimiž neexistují významné kvalitativní rozdíly;

18) „metodou, která kopíruje přístup srovnávacího modelu“ metoda pro sestavení cenového indexu, která porovnává transakční ceny z opakovaných prodejů stejných obytných nemovitostí nebo porovnává skutečné transakční ceny s oceněními pro výpočet poměru cen stejných obytných nemovitostí;

19) „obývajícími vlastníky“ domácnosti žijící v obytné nemovitosti, kterou vlastní;

20) „novou obytnou nemovitostí“ obytná nemovitost, která se v době, kdy je připravena k užívání, považuje za novou službu bydlení a považuje se za doplnění stávajícího bytového fondu;

21) „prefabrikovaným domem“ dům, který je vyroben mimo místo realizace a je připraven k montáži;

22) „obytnou nemovitostí postavenou svépomocí“ obytná nemovitost postavená domácností pro její vlastní potřebu, a to buď vlastními silami, nebo najmutím profesionálního stavitele, nebo koupí prefabrikovaného domu, přičemž pozemek je pořízen samostatně;

([5]) Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 549/2013 ze dne 21. května 2013 o Evropském systému národních a regionálních účtů v Evropské unii Text s významem pro EHP (Úř. věst. L 174, 26.6.2013, s. 1)

23) „větší renovací“ úpravy, které zvyšují vlastní standard poskytování služeb bydlení v obytné nemovitosti nebo podstatně prodlužují její dříve očekávanou životnost, a tím zvyšují její hodnotu, a přesahují činnosti nutné k udržení funkčnosti a použitelnosti obytné nemovitosti;

24) „většími opravami a údržbou“ práce, které obvykle provádí vlastník obytné nemovitosti za účelem uvedení obytné nemovitosti do původního stavu nebo do stavu po poslední větší renovaci a které pomáhají prodloužit její životnost, ale nezvyšují její hodnotu ve srovnání s původním stavem nebo stavem po poslední větší renovaci;

25) „pojištěním souvisejícím s obytnými nemovitostmi“ neživotní pojištění, které uzavírá vlastník obytné nemovitosti proti požáru, vichřici, povodni, krádeži a vandalismu a které se obvykle vztahuje na stavební konstrukci a pevně zabudované části, jako jsou vestavěné kuchyně či vestavěné skříně;

26) „celkovým cílovým souborem indexu cen NOV“ veškeré transakce zahrnuté do výdajů na nemovitosti obývané vlastníky, jak jsou definovány v příloze;

27) „podílem výdajů NOV“ procentní podíl celkových výdajů domácností na transakce patřící do celkového cílového souboru indexu cen NOV;

28) „indexem cen výrobců ve stavebnictví“ index, který ukazuje vývoj cen zaplacených zákazníkem stavebnímu podniku, jak je definováno v příloze IV prováděcího nařízení Komise (EU) č. 2020/1197 ([6]);

29) „nabízeným produktem“ produkt, který je definován svými vlastnostmi, časem a místem nákupu a podmínkami dodání a jehož cena je předmětem zjišťování;

30) „homogenním produktem“ soubor nabízených produktů, mezi kterými nejsou významné kvalitativní rozdíly a pro něž se vypočte průměrná cena;

31) „jednotlivým produktem“ nabízený produkt nebo homogenní produkt;

32) „zjištěnou cenou“ cena jednotlivého produktu, kterou členský stát používá pro sestavení určitých dílčích indexů indexu cen NOV;

33) „cílovým výběrem pro index cen NOV“ soubor zobchodovaných obytných nemovitostí a jednotlivých produktů, které se týkají transakcí z celkového cílového souboru indexu cen NOV a jejichž cenové údaje se použijí pro sestavení indexu cen NOV;

34) „zaměňujícím produktem“ jednotlivý produkt, který v cílovém výběru pro index cen NOV nahrazuje jiný jednotlivý produkt;

35) „odhadovanou cenou“ cena stanovená na základě vhodného postupu odhadu;

36) „skutečným pojistným“ částky zaplacené v rámci určité pojistné smlouvy uzavřené za účelem získání pojistného krytí během stanoveného období;

37) „pobídkou“ změna (často dočasná) vlastností jednotlivého produktu způsobená zvýšením množství produktu, bezplatným připojením dalšího jednotlivého produktu nebo poskytnutím jiných výhod spotřebiteli;

38) „kvalitativním rozdílem“ rozdíl mezi vlastnostmi, časem a místem nákupu nebo podmínkami dodání dvou jednotlivých produktů, pokud to má význam z hlediska spotřebitele;

39) „elementárním cenovým indexem“ index pro elementární agregaci nebo index pro stratum v rámci elementární agregace;

40) „tranzitivitou“ vlastnost, při které se index, který porovnává období a) a b) nepřímo prostřednictvím období c), shoduje s indexem, který porovnává období a) a b) přímo;

([6]) Prováděcí nařízení Komise (EU) 2020/1197 ze dne 30. července 2020, kterým se stanoví technické specifikace a úprava podle nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2152 o evropských podnikových statistikách a zrušení deseti právních aktů v oblasti podnikových statistik (Úř. věst. L 271, 18.8.2020, s. 1).

41) „časovou reverzibilitou“ vlastnost, při které se index srovnávající dvě období a) a b) rovná převrácené hodnotě téhož indexu mezi oběma obdobími b) a a);

42) „revizí“ změna cenových indexů nebo vah zveřejněných Komisí (Eurostatem);

43) „předběžnými údaji“ cenové indexy a váhy, které má členský stát finalizovat v následujícím čtvrtletí;

44) „implicitním poplatkem za službu“ produkce pojišťoven ve smyslu bodu 16.51 přílohy A nařízení (EU) č. 549/2013.

KAPITOLA 2

INDEX CEN BYTOVÝCH NEMOVITOSTÍ

Článek 3

Členění indexu cen bytových nemovitostí

ICBN zahrnuje tyto kategorie výdajů:

a) H.1 Zakoupené obytné nemovitosti;

b) H.1.1 Zakoupené nově postavené obytné nemovitosti;

c) H.1.2 Zakoupené existující obytné nemovitostí.

Článek 4

Váhy odrážející strukturu výdajů na zakoupené obytné nemovitosti

1. Členské státy každoročně sestaví a předají Komisi (Eurostatu) jeden soubor vah pro index cen ICBN v souladu s kategoriemi výdajů uvedenými v článku 3.

2. Členské státy odvodí váhy dílčích indexů a elementárních agregací odrážející strukturu výdajů na bydlení, které jsou použity v indexu pro rok t, takto:

a) zdroje údajů poskytující informace o výdajích domácností na zobchodované obytné nemovitosti patřící do celkového cílového souboru ICBN v roce t–1 nebo t–2 se použijí pro získání podílů výdajů dílčího indexu ICBN a jejich rozdělení mezi elementární agregace dílčího indexu;

b) podíly výdajů ICBN zakládající se na údajích z roku t–2 se přezkoumají a aktualizují tak, aby byly reprezentativní pro rok t–1;

c) podíly výdajů ICBN za elementární agregace se upraví o příslušnou změnu cen mezi rokem t–1 a čtvrtým čtvrtletím roku t–1.

3. Váhy dílčích indexů a elementárních agregací se zachovají konstantní po celý kalendářní rok.

4. Součet vah všech dílčích indexů se rovná 1 000.

5. Váha dílčího indexu se rovná součtu vah elementárních agregací rozlišených v rámci dané kategorie výdajů.

6. Členské státy použijí váhy strat, které jsou reprezentativní pro výdaje domácností na zobchodované obytné nemovitosti patřící do celkového cílového souboru ICBN ve srovnávaném období, popřípadě v jakémkoli období, které předchází aktuálnímu roku o nejvýše dva roky.

Článek 5

Váhy odrážející úroveň výdajů na zakoupené obytné nemovitosti

Členské státy odvodí váhy dílčích indexů a celkového ICBN odrážející úroveň výdajů na zakoupené obytné nemovitosti v roce t–1.

Článek 6

Zjišťování cen a charakteristik určujících cenu

1. Členské státy získají základní informace potřebné pro vymezení strat nebo elementárních agregací, popřípadě obou, a pro sestavení indexu ICBN.

2. Členské státy zajistí, aby sběr údajů zahrnoval relevantní charakteristiky určující cenu, které umožní sestavení cenového indexu tak, aby nebyl ovlivněn kvalitativními rozdíly mezi zobchodovanými obytnými nemovitostmi.

Článek 7

Reprezentativnost

1. Členské státy zajistí, aby údaje použité jako zdroj informací o zobchodovaných obytných nemovitostech byly reprezentativní pro celkový cílový soubor každého dílčího indexu ICBN v každém referenčním období.

2. Členské státy mohou z indexu ICBN vyloučit jeden nebo více typů obytných nemovitostí a jeden nebo více regionů za předpokladu, že celkový podíl vyloučených obytných nemovitostí na hodnotě všech zakoupených obytných nemovitostí domácnostmi nepřesáhne pět dílů na sto. Výdaje na zakoupené obytné nemovitosti v případě vyloučených typů obytných nemovitostí nebo regionů se přiradí k nejpodobnějšímu typu obytné nemovitosti nebo regionu.

Článek 8

Zacházení s cenami

1. Index ICBN vychází z transakčních cen obytných nemovitostí.

2. Transakční cena obytné nemovitosti se zahrne do indexu ICBN za čtvrtletí, ve kterém došlo k převodu právního vlastnictví k obytné nemovitosti z prodávajícího na kupujícího.

Článek 9

Sestavování indexu

1. Členské státy získají dílčí indexy pomocí jedné z následujících možností:

a) jako agregace indexů strat vypočtených buď jako hedonické indexy, nebo indexy založené na metodě, která kopíruje přístup srovnávacího modelu;

b) jako hedonické indexy nebo indexy založené na metodě, která kopíruje přístup srovnávacího modelu;

c) jako stratifikovaný medián nebo průměrný index.

2. Pokud členský stát používá hedonický index, zajistí, aby použitá metoda obsahovala kontrolu kvalitativních rozdílů mezi zobchodovanými obytnými nemovitostmi ve srovnávacím a referenčním období.

3. Pokud členský stát použije metodu, která kopíruje přístup srovnávacího modelu, zajistí, aby se srovnávací ceny porovnávaly u stejných obytných nemovitostí ve srovnávacím a referenčním období takovým způsobem, který zajistí, aby byly kontrolovány kvalitativní rozdíly mezi zobchodovanými obytnými nemovitostmi.

4. Pokud členský stát používá stratifikovaný medián nebo průměrný index, určí stratifikační proměnné na základě statistické analýzy a zajistí, aby vymezená strata byla dostatečně homogenní.

Článek 10

Odhady

1. Pokud dostupný počet zobchodovaných obytných nemovitostí není pro výpočet spolehlivého cenového indexu pro určité stratum dostatečný, členské státy provedou odhad změny cen pro toto stratum jako změny cen pro stratum nebo kombinaci strat, které se vyznačují srovnatelnými tržními podmínkami.

2. Členské státy nesmí převádět ceny z předchozího čtvrtletí ani předpokládat, že platí stejná změna cen jako v předchozím čtvrtletí, pokud to nelze odůvodnit jako vhodný odhad.

KAPITOLA 3

INDEX CEN NEMOVITOSTÍ OBÝVANÝCH VLASTNÍKY

Článek 11

Členění indexu cen nemovitostí obývaných vlastníky

Index cen NOV zahrnuje tyto kategorie výdajů:

a) O.1 Výdaje na nemovitosti obývané vlastníky;

b) O.1.1 Pořizování obytných nemovitostí;

c) O.1.1.1 Nové obytné nemovitosti;

d) O.1.1.1.1 Zakoupené nově postavené obytné nemovitosti;

e) O.1.1.1.2 Obytné nemovitosti postavené svépomocí a větší renovace;

f) O.1.1.2 Existující obytné nemovitosti, jež jsou nové v sektoru domácností;

g) O.1.1.3 Jiné služby související s pořizováním obytných nemovitostí;

h) O.1.2 Vlastnictví obytných nemovitostí;

i) O.1.2.1 Větší opravy a údržba;

j) O.1.2.2 Pojištění související s obytnými nemovitostmi;

k) O.1.2.3 Jiné služby související s vlastnictvím obytných nemovitostí.

Článek 12

Sestavování indexu cen nemovitostí obývaných vlastníky

Index cen NOV je založen na přístupu „čistého pořízení“, kterým se měří změny cen zaplacených domácnostmi za pořízení obytných nemovitostí, jež jsou nové v sektoru domácností, a změny jiných nákladů souvisejících s vlastnictvím obytných nemovitostí a s převodem vlastnictví k těmto obytným nemovitostem.

Článek 13

Váhy odrážející strukturu výdajů na nemovitosti obývané vlastníky

1. Členské státy každoročně sestaví a předají Komisi (Eurostatu) jeden soubor vah pro index cen NOV v souladu s kategoriemi výdajů uvedenými v článku 11.

2. Členské státy odvodí váhy dílčích indexů a elementárních agregací odrážející strukturu výdajů na nemovitosti obývané vlastníky vymezenou v příloze, které jsou použity v indexu pro rok t takto:

a) údaje z národních účtů za rok t–2 v kombinaci s veškerými dostupnými a relevantními informacemi z jiných zdrojů údajů se použijí ke zjištění podílů výdajů dílčího indexu NOV a rozdělí se mezi elementární agregace dílčího indexu;

b) podíly výdajů NOV zakládající se na údajích z roku t–2 se přezkoumají a aktualizují tak, aby byly reprezentativní pro rok t–1;

c) podíly výdajů NOV za elementární agregace se upraví o příslušnou změnu cen mezi rokem t–1 a čtvrtým čtvrtletím roku t–1.

3. Váhy dílčích indexů a elementárních agregací se zachovají konstantní po celý kalendářní rok.

4. Součet vah všech dílčích indexů se rovná 1 000.

5. Váha dílčího indexu se rovná součtu vah elementárních agregací rozlišených v rámci dané kategorie výdajů.

6. Členské státy použijí váhy strat, které jsou reprezentativní pro výdaje na nemovitosti obývané vlastníky patřící do celkového cílového souboru indexu cen NOV ve srovnávaném období, popřípadě v jakémkoli období, které předchází aktuálnímu roku o nejvýše dva roky.

Článek 14

Váhy odrážející úroveň výdajů na nemovitosti obývané vlastníky

Členské státy odvodí váhy celkového indexu NOV odrážející úroveň výdajů na nemovitosti obývané vlastníky stanovením součtu všech kategorií výdajů na nemovitosti obývané vlastníky v roce t–1.

Článek 15

Zakoupené nově postavené obytné nemovitosti a existující obytné nemovitosti, jež jsou nové v sektoru domácností

1. Členské státy získají dílčí indexy NOV pro zakoupené nově postavené obytné nemovitosti a existující obytné nemovitosti, jež jsou nové v sektoru domácností, v souladu s odstavci 2 až 12.

2. Členské státy získají základní informace potřebné pro vymezení strat nebo elementárních agregací, popřípadě obou, a pro sestavení dílčích indexů uvedených v odstavci 1.

3. Členské státy zajistí, aby sběr údajů zahrnoval relevantní charakteristiky určující cenu, které umožní sestavení cenového indexu tak, aby nebyl ovlivněn kvalitativními rozdíly mezi zobchodovanými obytnými nemovitostmi.

4. Členské státy zajistí, aby údaje použité jako zdroj informací o zobchodovaných obytných nemovitostech byly reprezentativní pro celkový cílový soubor každého dílčího indexu v každém referenčním období.

5. Členské státy mohou z dílčích indexů uvedených v odstavci 1 vyloučit jeden nebo více typů obytných nemovitostí a jeden nebo více regionů za předpokladu, že celkový podíl vyloučených obytných nemovitostí na výdajích domácností na zakoupené obytné nemovitosti patřících do celkového cílového souboru indexu cen NOV nepřesáhne pět dílů na sto. Výdaje na zakoupené obytné nemovitosti v případě vyloučených typů obytných nemovitostí nebo regionů se přiradí k nejpodobnějšímu typu obytné nemovitostí nebo regionu.

6. Dílčí indexy uvedené v odstavci 1 vycházejí z transakčních cen obytných nemovitostí. Transakční cena obytné nemovitosti se do těchto dílčích indexů zahrne za čtvrtletí, ve kterém došlo k převodu právního vlastnictví k obytné nemovitosti z prodávajícího na kupujícího.

7. Členské státy získají dílčí indexy uvedené v odstavci 1 pomocí jedné z těchto možností:

a) jako agregace indexů strat vypočtených buď jako hedonické indexy, nebo indexy založené na metodě, která kopíruje přístup srovnávacího modelu;

b) jako hedonické indexy nebo indexy založené na metodě, která kopíruje přístup srovnávacího modelu;

c) jako stratifikovaný medián nebo průměrný index.

8. Pokud členský stát používá hedonický index, zajistí, aby použitá metoda obsahovala kontrolu kvalitativních rozdílů mezi zobchodovanými obytnými nemovitostmi ve srovnávacím a referenčním období.

9. Pokud členský stát použije metodu, která kopíruje přístup srovnávacího modelu, zajistí, aby se srovnávací ceny porovnávaly u stejných obytných nemovitostí ve srovnávacím a referenčním období takovým způsobem, který zajistí, aby byly kontrolovány kvalitativní rozdíly mezi zobchodovanými obytnými nemovitostmi.

10. Pokud členský stát používá stratifikovaný medián nebo průměrný index, určí stratifikační proměnné na základě statistické analýzy a zajistí, aby vymezená strata byla dostatečně homogenní.

11. Pokud dostupný počet zobchodovaných obytných nemovitostí není pro výpočet spolehlivého cenového indexu pro určité stratum dostatečný, členské státy provedou odhad změny cen pro toto stratum jako změny cen pro stratum nebo kombinaci strat, které se vyznačují srovnatelnými tržními podmínkami.

12. Členské státy nesmí převádět ceny z předchozího čtvrtletí ani předpokládat, že platí stejná změna cen jako v předchozím čtvrtletí, pokud to nelze odůvodnit jako vhodný odhad.

Článek 16

Obytné nemovitosti postavené svépomocí a větší renovace

Při sestavování dílčího indexu NOV pro obytné nemovitosti postavené svépomocí a větší renovace zohlední členské státy specifika stavebního procesu, a zejména následující prvky:

a) pokud domácnosti provádějí práce samy a nakupují pouze materiál, je cenový index založen na cenách nakoupeného materiálu;

b) v případě, že domácnosti využijí stavební firmy, je cenový index založen na indexu cen výrobců ve stavebnictví upravený o případné změny sazeb daní typu daně z přidané hodnoty platných pro domácnosti. Pokud index cen výrobců ve stavebnictví není k dispozici, je index založen na vzorku produktů a dodavatelů s přihlédnutím k typům postavených obytných nemovitostí, použitým materiálům a využitým službám;

c) v případě, že domácnosti kupují prefabrikované obytné nemovitosti, odráží cenový index změny cen prefabrikovaných domů, dodacích nákladů a cen nakoupených stavebních prací.

Článek 17

Jiné služby související s pořizováním obytných nemovitostí

1. Pokud je cena služby stanovena jako podíl transakční ceny obytné nemovitosti, je cenový index služby založen na tomto podílu vynásobeném cenou reprezentativní transakce.

2. Změna ceny reprezentativní transakce se odhadne pomocí ICBN nebo příslušného dílčího indexu ICBN.

Článek 18

Použití článků 19 až 25

1. Články 19 až 25 se použijí, pokud jsou elementární agregace jakéhokoli dílčího indexu cen NOV sestavovány ze zjištěných cen, které jsou shromažďovány speciálně za tímto účelem.

2. Články 19 až 25 tohoto nařízení se nepoužijí, pokud se na elementární agregace uvedené v odstavci 1 vztahuje článek 15 tohoto nařízení.

Článek 19

Výběr vzorků a reprezentativnost

1. Členské státy vytvoří cílový výběr pro index cen NOV, který je reprezentativní pro celkový cílový soubor indexu cen NOV, a to tak, že stanoví elementární agregace a vyberou pro tyto elementární agregace jednotlivé produkty.

2. Počet jednotlivých produktů a elementárních agregací závisí na váze kategorie výdajů a rozptylu pohybu cen jednotlivých produktů, které do ní patří.

3. Členské státy zajistí, aby cílový výběr pro index cen NOV zůstával stále reprezentativním pro celkový cílový soubor indexu cen NOV, přičemž alespoň jednou ročně provedou přezkum a aktualizaci cílového výběru pro index cen NOV a vyberou zaměňující produkty.

Článek 20

Zacházení s cenami

1. Členské státy použijí k sestavení indexu cen NOV zjištěné ceny. Odhadované ceny použijí pouze pro účely stanovené v článcích 22 a 24.

2. Zjištěné ceny pro dílčí index „pojištění související s obytnými nemovitostmi“ jsou skutečnými částkami pojistného.

3. Pokud byl produkt související s pořízením nebo vlastnictvím obytných nemovitostí poskytnut bezplatně a následně byla naúčtována cena, vykáže se to v indexu cen NOV jako zvýšení cen. Pokud je naopak cena účtována u jednotlivé služby, která je následně poskytnuta bezplatně, vykáže se to v indexu cen NOV jako snížení cen.

Článek 21

Slevy a pobídky

1. Členské státy zohlední slevy, které splňují tyto podmínky:

a) lze je přiřadit k jednotlivému produktu, který je předmětem zjišťování, a

b) lze na ně uplatnit nárok v době nákupu.

2. Je-li to možné, zohlední se slevy, které jsou dostupné pouze pro omezenou skupinu kupujících.

3. Pokud jde o pobídky, použijí se ustanovení článků 23 a 24.

Článek 22

Odhad cen

1. V případě, že cenu jednotlivého produktu v cílovém výběru pro index cen NOV nelze zjistit v rámci referenčního čtvrtletí, použije se pouze pro toto čtvrtletí odhadovaná cena a poté se vybere zaměňující produkt. Tento odstavec se nepoužije na jednotlivé produkty, u nichž se očekává, že budou znovu dostupné.

2. Jako odhadovaná cena se nepoužije dříve zjištěná cena, pokud ji nelze obhájit jako vhodný odhad.

Článek 23

Záměny

1. Členské státy vyberou zaměňující produkt podobný původnímu nabízenému produktu, který přestává být dostupný, přičemž zajistí, aby byl cílový výběr pro index cen NOV i nadále reprezentativní.

2. Členské státy nezvolí zaměňující produkty na základě podobné ceny.

Článek 24

Kvalitativní očišťování

1. Pokud mezi zaměněným produktem a jeho zaměňujícím produktem není rozdíl, pokud jde o vlastnosti, čas, místo nákupu a podmínky dodání, porovnají členské státy zjištěné ceny přímo. V opačném případě provedou členské státy kvalitativní očištění.

2. Členské státy provedou kvalitativní očištění odpovídající celkovému cenovému rozdílu mezi zaměněným produktem a jeho zaměňujícím produktem pouze pokud to lze obhájit jako vhodný odhad kvalitativního rozdílu.

Článek 25

Elementární cenový index

1. Ceny jednotlivých produktů se agregují za účelem získání elementárních cenových indexů pomocí jedné z těchto možností:

a) indexový vzorec, který zajišťuje tranzitivitu. Při použití tranzitivního vzorce indexu se neprovádí revize cenového indexu předchozích období, nebo

b) indexový vzorec, který zajišťuje časovou reverzibilitu a srovnává ceny jednotlivých produktů ve srovnávacím období s cenami těchto produktů v referenčním období. Referenční období se nesmí často měnit, pokud taková změna vede k závažnému porušení zásady tranzitivity.

2. K vytvoření cenového indexu pro elementární agregaci ze dvou nebo více elementárních cenových indexů se použije indexový vzorec, který je shodný se vzorci popsanými v odstavci 1.

Článek 26

Začlenění dílčích indexů po indexním referenčním období

Každý dílčí index, který je začleněn do indexu cen NOV po indexním referenčním období, se váže k poslednímu čtvrtletí daného roku a používá se od prvního čtvrtletí roku následujícího.

KAPITOLA 4

REVIZE

Článek 27

Revize z důvodu chyb

1. Členské státy opraví chyby a předají revidované dílčí indexy nebo váhy dílčích indexů Komisi (Eurostatu) bez zbytečného prodlení.

2. Členské státy poskytnou Komisi (Eurostatu) informace o příčině chyby nejpozději při předání revidovaných údajů.

Článek 28

Revize předběžných údajů

1. Aniž je dotčen článek 27, mohou členské státy revidovat předběžné dílčí indexy a váhy ve čtvrtletí, které následuje po prvotním předání.

2. Po revizi uvedené v odstavci 1 a rovněž aniž je dotčen článek 27, mohou členské státy revidovat předběžné dílčí indexy a váhy pouze v kalendářním roce, který následuje po prvotním předání, a to v době předání údajů za první čtvrtletí následujícího roku.

Článek 29

Ostatní revize

1. Načasování a délka revizí jiných než revizí podle článků 27 a 28 musí být koordinovány s Komisí (Eurostatem).

2. Členské státy poskytnou Komisi (Eurostatu) odhady revidovaných dílčích indexů a vah nejpozději tři měsíce před plánovaným provedením navrhované revize.

KAPITOLA 5

STANDARDY A LHŮTY PRO VÝMĚNU ÚDAJŮ A METADAT

Článek 30

Standardy pro výměnu údajů a metadat

1. Členské státy předávají Komisi (Eurostatu) údaje a metadata v elektronické podobě prostřednictvím služeb jednotného kontaktního místa v souladu se standardy pro výměnu statistických údajů a metadat.

2. Důvěrné údaje ve smyslu čl. 3 odst. 7 nařízení (ES) č. 223/2009 musí být při předání Komisi (Eurostatu) náležitě označeny.

Článek 31

Lhůty pro výměnu metadat

Členské státy každoročně přezkoumají a aktualizují metadata svého ICBN a indexu cen NOV za běžný rok a předají je Komisi (Eurostatu) do 30. června.

KAPITOLA 6

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 32

Změny nařízení (EU) 2020/1148

Nařízení (EU) 2020/1148 se mění takto:

1) článek 1 se nahrazuje tímto:

„*Článek 1*

Toto nařízení stanoví jednotné podmínky pro tvorbu harmonizovaného indexu spotřebitelských cen (HISC) a harmonizovaného indexu spotřebitelských cen při stálých daňových sazbách (HISC-SD).“;

2) články 22 až 25 se zrušují;

3) v článku 27 se zrušuje odstavec 2.

Článek 33

Vstup v platnost

Toto nařízení vstupuje v platnost dvacátým dnem po vyhlášení v *Úředním věstníku Evropské unie*.

Použije se na všechna předání údajů ode dne 1. ledna 2024. Již předané údaje se v případě potřeby a v případě dostupnosti zdrojů údajů revidují.

Toto nařízení je závazné v celém rozsahu a přímo použitelné ve všech členských státech.

V Bruselu dne 17. července 2023.

Za Komisi
předsedkyně
Ursula VON DER LEYEN

PŘÍLOHA

Výdaje na nemovitosti obývané vlastníky

Kategorie výdajů na nemovitosti obývané vlastníky, které jsou zahrnuty do indexu cen nemovitostí obývaných vlastníky („NOV“), jsou uvedeny v článku 11. Jsou definovány níže.

a) Kategorie „zakoupené nově postavené obytné nemovitosti“ (O.1.1.1.1) a „existující obytné nemovitosti, jsou nové v sektoru domácností“ (O.1.1.2) zahrnují výdaje domácností na tvorbu hrubého fixního kapitálu vymezenou v bodě 3.124 přílohy A nařízení (EU) č. 549/2013, které se týkají všech transakcí s obytnými nemovitostmi zakoupenými za tržní ceny, kde:

   i) kupující strana je domácností ve smyslu čl. 2 bodu 18 nařízení (EU) 2016/792;

   ii) prodávající strana není domácností;

   iii) předmětem transakce je buď nově postavená obytná nemovitost (pro kategorii O.1.1.1.1), nebo existující obytná nemovitost (pro kategorii O.1.1.2), které byly zakoupeny za účelem obývání vlastníky;

   iv) obytná nemovitost se nachází na ekonomickém území členského státu, jak je definuje čl. 2 bod 19 nařízení (EU) 2016/792;

   v) transakce je peněžní transakcí.

   V souladu s definicí tvorby hrubého fixního kapitálu je vyloučena hodnota pozemků spojených se zobchodovanými obytnými nemovitostmi.

b) Kategorie „obytné nemovitosti postavené svépomocí a větší renovace“ (O.1.1.1.2) zahrnuje výdaje domácností na tvorbu hrubého fixního kapitálu, jak je definována v bodě 3.124 přílohy A nařízení (EU) č. 549/2013, za veškeré zboží a všechny služby zakoupené jako vstupy pro:

   i) nové obytné nemovitosti postavené domácnostmi působícími jako stavitelé svépomocí;

   ii) větší renovace existujících obytných nemovitostí obývaných vlastníky.

c) Kategorie „jiné služby související s pořizováním obytných nemovitostí“ (O.1.1.3) zahrnuje výdaje domácností na náklady na převod vlastnictví, jež jsou zahrnuty do tvorby hrubého fixního kapitálu v souladu s bodem 3.133 druhým pododstavcem přílohy A nařízení (EU) č. 549/2013 a které souvisí s:

   i) procesem koupě a prodeje obytné nemovitosti pro vlastní potřebu bez ohledu na to, v rámci kterého institucionálního sektoru byla obytná nemovitost zakoupena;

   ii) procesem výstavby svépomocí a prováděním větších renovací existujících obytných nemovitostí obývaných vlastníky.

d) Kategorie „větší opravy a údržba“ (O.1.2.1) zahrnuje výdaje domácností na mezispotřebu, jak je definována v bodě 3.88 přílohy A nařízení (EU) č. 549/2013, pokud jde o veškerý materiál a služby na větší opravy a údržbu.

e) Kategorie „pojištění související s obytnými nemovitostmi“ (O.1.2.2) zahrnuje výdaje domácností na mezispotřebu, pokud jde o veškeré implicitní poplatky za pojištění související s obytnými nemovitostmi obývanými vlastníky.

f) Kategorie „jiné služby související s vlastnictvím obytných nemovitostí“ (O.1.2.3) zahrnuje výdaje domácností na mezispotřebu, pokud jde o jakékoli služby poskytované vlastníkům obytných nemovitostí, které nejsou zahrnuty v žádné z kategorií uvedených v písmenech d) a e) a které domácnosti nakupují v souvislosti s obytnými nemovitostmi obývanými vlastníky.