

2. 7. 2013

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

## Cenové důsledky dohodnutých změn díla

Prakticky u všech větších staveb dochází k tomu, že teprve v průběhu výstavby se ukáže potřeba kvantitativního změny díla (většinou ve formě víceprací) či kvalitativního změny díla (klasicky použití jiných materiálů). Dohodnou-li se strany na těchto změnách díla, měly by si zároveň sjednat důsledky změn na výši ceny díla. Ne vždy tomu však tak bohužel je, typicky v situacích, kdy k dohodě o změně díla dojde ústně či prostřednictvím různých zápisů z jednání, nikoliv tedy formou písemného dodatku ke smlouvě. Jak tyto situace řešit?



### Co na to zákon

Absenci ujednání o vlivu příslušné dohodnuté změny díla na jeho cenu díla řeší § 549 ObchZ. Odstavec 1 (řešící důsledky dohody o **kvantitativní změně díla**) uvádí, že dohodnou-li se strany po uzavření smlouvy na omezení rozsahu díla a nesjednají-li jeho důsledky na výši ceny, je objednatel povinen zaplatit jen cenu přiměřeně sniženou; dohodnou-li se tímto způsobem na rozšíření díla, je objednatel povinen zaplatit cenu přiměřeně zvýšenou. Obdobně pak odstavec 2 pro **kvalitativní změny díla** stanoví, že dohodnou-li se strany po uzavření smlouvy na změně díla a nesjednají-li její důsledky na výši ceny, je objednatel povinen zaplatit cenu zvýšenou nebo sniženou s přihlédnutím k rozdílu v rozsahu nutné činnosti a v účelných nákladech spojených se změněným prováděním díla. V tomto druhém případě je tedy zohledněno, že kvalitativní změna díla má implikace jednak ve vynaložených nákladech (např. dražší či levnější materiál), tak v rozsahu nutné činnosti (např. větší či menší pracnost díla ve vazbě na použitý materiál). V konkrétní situaci samozřejmě může dojít též ke kombinované dohodě o změnách díla, které v sobě budou zahrnovat aspekty kvantitativní i kvalitativní, princip však zůstává stejný – pokud nejsou sjednány cenové důsledky takové dohody o změně díla, je objednatel povinen zaplatit cenu přiměřeně zvýšenou či sniženou.

### Co přináší stavebně-právní praxe

V praxi může vzniknout otázka, zda za „sjednání důsledků změny díla na výši jeho ceny“ lze považovat též ujednání samotné smlouvy o dílo, která může například stanovit, že každá změna ceny je podmíněna uzavřením dodatku ke smlouvě o dílo. Objednatel by tak mohl kupř. argumentovat, že pokud k uzavření příslušného cenového dodatku nedošlo, nelze z tohoto důvodu cenu měnit, a to ani tehdy, došlo-li následně k dohodě o změně díla.

### Autoritativní rozhodnutí Nejvyššího soudu

Výše uvedenou otázkou se zabýval se zabýval Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí ve věci spis. zn. 32 Cdo 1818/2011 ze dne 29. srpna 2011 (SJ 63/2013). Dovedil v něm, že sjednáním důsledků změny

díla na výši jeho ceny ve smyslu ustanovení § 549 ObchZ **je třeba rozumět především dohodu o konkrétním snížení či zvýšení ceny díla** (o jeho nové ceně). Obecně sice lze dopředu sjednat důsledky případné budoucí změny díla na výši jeho ceny, musí jít však **alespoň o dohodu stanovící způsob určení** příslušné změny ceny. Tedy upravují-li ujednání smlouvy o dílo toliko postup, jímž lze dospět k dohodě o změně ceny díla, avšak nikoliv řešení pro případ, že se takovou dohodou při sjednání změny díla uzavřít nezdaří, nemůže tím být vyloučena aplikace § 549 ObchZ, tedy ani např. právo zhotovitele na přiměřené zvýšení ceny díla.

## Závěr

Výše uvedené závěry Nejvyššího soudu dávají určitou argumentační sílu např. těm zhotovitelům, kteří provedli dohodnuté vícepráce bez toho, aby si formálně „zasmluvnily“ tomu odpovídající navýšení ceny, přičemž objednatel formalisticky argumentuje tím, že bez uzavřeného cenového dodatku zhotoviteli nemá objednatel právo na nic více, než bylo na počátku dohodnuto. Ostatně různých chytráků, kteří to všemožnými způsoby „zkouší“, není nikdy nedostatek.



**Dr. Mgr. Daniel Mališ, LL.M.,**  
advokát

[Mališ Nevrkla Legal, advokátní kancelář, s. r. o.](#)

Longin Business Center  
Na Rybníčku 1329/5  
120 00 Praha 2

Tel.: +420 296 368 350

Fax: +420 296 368 351

e-mail: [law.office@mn-legal.eu](mailto:law.office@mn-legal.eu)

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů , judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Ochrana korporace a jejích členů proti zneužití hlasovacích práv](#)
- [Za smlouvu o výkonu funkce člena statutárního orgánu je třeba považovat každou smlouvu, která jí svým obsahem materiálně odpovídá, bez ohledu na to, jak je označena](#)
- [Základní rozdíly ve fungování společnosti s ručením omezeným v Anglii a v České republice - I. část](#)

- [Byznys a paragrafy, díl 22.: Zprostředkovatelská činnost v energetice: pravidla, dohled Energetického regulačního úřadu a spory se spotřebiteli](#)
- [Právo stavby a jeho uplatnění v praxi](#)
- [Odčinění nemajetkové újmy v souvislosti se zásahem do pověsti právnické osoby](#)
- [Současný trend mikrodomů a mobilních domů z pohledu financování a oceňování](#)
- [Výkladové obtíže § 66 odst. 1 ZOK](#)
- [Opustit firmu s dluhy není dobrý nápad aneb ručení jednatelů za dluhy SRO při neodvracení hrozícího úpadku](#)
- [Compliance produktu - nový směr firemní compliance](#)
- [Evidence skutečných majitelů ve světle aktuální judikatury](#)