Z BLOGU IUSTORIA

„Nájemník neplatí, vyměním mu zámky.“ A co pronajímatel doopravdy smí

> *Výměna zámku, vypnutá elektřina nebo věci vystěhované na chodbu mohou z pronajímatele udělat pachatele. Co smí místo toho: výpověď, zadržení věcí, jistota a žaloba na vyklizení.*

TÝM IUSTORIA

5. 11. 2026 · 10 min čtení

Nájemce dluží za třetí měsíc, nebere telefon a na dopisy neodpovídá. Pronajímatel, který z nájemného splácí hypotéku, má jednoduchý plán: v sobotu přijede se zámečníkem, vymění vložku, věci nájemce odnese do sklepa, a až nájemce zaplatí, dostane nový klíč. Byt je přece jeho.

V kanceláři tenhle plán slýcháme u bytů i u kanceláří, dílen a provozoven. Rozumíme mu, ale pokaždé od něj odrazujeme. Výměnou zámku se z věřitele, který má pravdu, stane rušitel, proti kterému má soud rozhodnout do patnácti dnů, a v horším případě obviněný z trestného činu. Dluh přitom zůstane nezaplacený.

Proto je dobré vědět, kde končí právo vlastníka a začíná trestný čin a co pronajímatel naopak udělat smí: vypovědět, zadržet věci, započíst jistotu a žalovat na vyklizení. U bytu a u prostoru sloužícího podnikání se přitom pravidla v podstatných bodech liší.

Proč výměna zámku nefunguje, ani když máte pravdu

Občanský zákoník svépomoc připouští, ale úzce. Pomoci si sám smí ten, jehož právo je ohroženo, a jen tehdy, je-li zřejmé, že by zásah veřejné moci přišel pozdě; i pak jen přiměřeným způsobem (§ 14 odst. 1 občanského zákoníku). U dluhu na nájemném tyto podmínky podle nás splněny nebývají. Dluh se dá vymáhat a vyklizení vynutit soudem. Že to trvá déle, než by si pronajímatel přál, neznamená, že by soud přišel pozdě.

Nájemce má navíc byt v držbě. Držbu nikdo nesmí svémocně rušit a rušený držitel může chtít, aby se rušitel rušení zdržel a vše uvedl v předešlý stav (§ 1003). Žalobu z rušené držby musí podat do šesti týdnů ode dne, kdy se dozvěděl o svém právu a o tom, kdo ho ruší, nejpozději do roka (§ 1008 odst. 1). Zákon soudu ukládá rozhodnout do 15 dnů od zahájení řízení (§ 177 odst. 1 občanského soudního řádu). Zkoumá přitom jen poslední držbu a její svémocné rušení (§ 178). Argument „dluží mi tři měsíce“ v tomto řízení nehraje roli. Stejnou žalobou se brání spoluvlastník, kterému druhý vyměnil zámek; podrobně ji popisuje průvodce Nepustí mě dovnitř.

Na doložku ve smlouvě, že pronajímatel smí při prodlení prostor uzamknout nebo že nájem prodlením „končí“, nespoléhejte. U nájmu bytu se nepřihlíží k ujednáním, která zkracují práva nájemce podle zvláštních pravidel o nájmu bytu (§ 2235 odst. 1), a Nejvyšší soud v jedné z níže popsaných trestních věcí poznamenal, že smluvní „konec nájmu“ při prodlení by zřejmě byl neplatný.

Totéž platí o vypnutí vody, elektřiny nebo topení. Pronajímatel musí po dobu nájmu zajistit nájemci nerušené užívání (§ 2205 písm. c)) a u bytu udržovat byt i dům ve stavu způsobilém k užívání (§ 2257 odst. 1). Odpojením energií pronajímatel porušuje vlastní povinnosti a nájemci dává do sporu argument navíc.

Kdy se z pronajímatele stane pachatel

Trestní zákoník chrání nájemce dvěma ustanoveními. Kdo oprávněné osobě v užívání domu, bytu nebo nebytového prostoru neoprávněně brání, tomu hrozí odnětí svobody až na dvě léta (§ 208 odst. 2 trestního zákoníku). Stejný trest hrozí za neoprávněné vniknutí do obydlí jiného (§ 178 odst. 1); obydlím je i byt, ve kterém nájemce bydlí (§ 133).

Nejvyšší soud se tím zabýval ve dvou trestních věcech. V usnesení ze dne 15. 2. 2012, sp. zn. 7 Tdo 115/2012, šlo o jednatele pronajímající společnosti, který nechal dveře do místnosti pronajaté nájemkyni zajistit závorou a zámkem. Podle soudu neplacení nájemného neopravňuje pronajímatele znemožnit nájemci užívání nebytového prostoru například uzamčením dveří, dokud nájem trvá. Pronajímatel, který to přesto udělá, naplní znaky trestného činu podle § 208 odst. 2.

Druhý případ je tvrdší. Pronajímatelka domu, ve kterém nájemkyně bydlela a měla krejčovskou dílnu, vstoupila vlastním klíčem do bytu i provozovny, nájemkyni vykázala jen s osobními věcmi, vyměnila zámek, věci nechala odvézt do garáže a dům prodala. Hájila se tím, že jen zadržovala věci kvůli dlužnému nájemnému. Soudy ji uznaly vinnou krádeží a porušováním domovní svobody a uložily jí podmíněný trest odnětí svobody na 20 měsíců. Nejvyšší soud v usnesení ze dne 30. 5. 2018, sp. zn. 5 Tdo 444/2018, její dovolání odmítl. Uvedl, že ani zadržovací právo pronajímateli nedává právo vniknout do pronajatých prostor, vykázat z nich nájemce a odvážet z nich věci, i kdyby byl nájemce v jakémkoli prodlení, a dokonce ani tehdy, kdyby nájem skončil (bod 30).

Skončení nájmu na zákazu nic nemění. Ani po uplynutí výpovědní doby nesmí pronajímatel vniknout do bytu, ve kterém bývalý nájemce dál bydlí, ani z něj vystěhovat jeho věci. Byt mu vrátí jen nájemce sám, ať už předá klíče, nebo byt zjevně opustí, anebo soud či exekutor na základě rozhodnutí o vyklizení.

Výpověď z nájmu bytu: rychlá cesta vede přes výzvu

Nejrychlejší zákonná cesta je výpověď bez výpovědní doby. Pronajímatel ji smí dát, poruší-li nájemce svou povinnost zvlášť závažným způsobem, a zákon jako první příklad uvádí, že nezaplatil nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců. Nájemce pak má byt odevzdat bez zbytečného odkladu, nejpozději do měsíce od skončení nájmu (§ 2291 odst. 1 a 2).

Na dvou podmínkách tyto výpovědi padají nejčastěji. Pronajímatel musí ve výpovědi uvést, v čem zvlášť závažné porušení spatřuje, a ještě před jejím doručením musí nájemce vyzvat, aby v přiměřené době závadu odstranil, tedy dluh zaplatil. Bez toho se k výpovědi nepřihlíží (§ 2291 odst. 3). Bezpečné je poslat tuto výzvu až ve chvíli, kdy dluh tří měsíců dosáhl, a výpověď dát teprve po marném uplynutí lhůty z ní. Výpověď musí být písemná a musí obsahovat poučení o právu vznést námitky a navrhnout soudní přezkum, jinak je neplatná (§ 2286).

Je-li výše dluhu sporná a nájemce dlužnou nebo spornou částku složí do notářské úschovy a pronajímateli to oznámí, nelze pro nezaplacení vypovědět (§ 2253 odst. 1). Ve výzvě proto dluh rozepište po měsících a položkách.

Dluží-li nájemce méně než tři měsíce, ale platí opakovaně pozdě, přichází v úvahu výpověď s tříměsíční výpovědní dobou pro hrubé porušení povinnosti (§ 2288 odst. 1 písm. a)). Vzor výpovědi včetně výzvy k nápravě je na stránce Výpověď nájmu bytu. Výpovědní dobu, lhůtu nájemce k návrhu soudu a jeho obranu popisuje průvodce Výpověď od pronajímatele.

Kancelář, dílna, obchod: jiné lhůty, zákaz platí také

Nájem prostoru sloužícího podnikání má vlastní pravidla (§ 2302 a násl. občanského zákoníku) a pro pronajímatele jsou v něčem příznivější. Nájem na dobu určitou smí vypovědět i před uplynutím sjednané doby, porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti, zejména je-li déle než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb (§ 2309 písm. b)). Ve výpovědi musí být uveden důvod, jinak je neplatná, a výpovědní doba je tříměsíční (§ 2310). Nájem na dobu neurčitou lze vypovědět v šestiměsíční výpovědní době, a má-li strana vážný důvod, v tříměsíční (§ 2312).

Nájemce se může bránit námitkami, ale jen do měsíce od doručení výpovědi; nevznese-li je včas, právo žádat soudní přezkum zanikne (§ 2314). Vyklidí-li prostor v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou bez námitek (§ 2313). Při zvlášť závažném porušení, které druhé straně působí značnou újmu, dovoluje zákon u každého nájmu i výpověď bez výpovědní doby (§ 2232).

Zákaz svépomoci platí stejně jako u bytu; věc 7 Tdo 115/2012 se týkala právě nebytové místnosti. Provozovna, ve které nikdo nebydlí, sice není obydlím, takže porušování domovní svobody nepřichází v úvahu. Bránění v užívání nebytového prostoru (§ 208 odst. 2 trestního zákoníku) a odvoz cizích věcí ale ano.

Zadržení věcí a jistota: co má pronajímatel v ruce

Zákon dává pronajímateli zadržovací právo: na úhradu pohledávky vůči nájemci smí zadržet movité věci, které má nájemce na pronajaté věci nebo v ní (§ 2234). V praxi je užší, než zní. Cizí věc nesmí zadržet ten, kdo ji má u sebe neprávem, zejména zmocnil-li se jí násilně nebo lstí (§ 1396 odst. 1). Do pronajatých prostor kvůli tomu pronajímatel vniknout ani z nich věci odvážet nesmí, i kdyby nájem už skončil (5 Tdo 444/2018, bod 30). Prakticky tak zadržovací právo přichází v úvahu hlavně tehdy, když nájemce věci sám vynáší nebo se stěhuje a pronajímatel je převezme, aniž by do prostor vnikal. Zadrženou věc je třeba dlužníkovi oznámit i s důvodem, doporučujeme písemně, a pečovat o ni jako řádný hospodář (§ 1397).

Spolehlivějším zajištěním je jistota. U bytu smí spolu se smluvní pokutou dosáhnout nanejvýš trojnásobku měsíčního nájemného a při skončení nájmu si z ní pronajímatel započte, co mu nájemce z nájmu dluží (§ 2254). Jak jistotu vyúčtovat, popisuje průvodce Bydlení a nájem. U prostoru sloužícího podnikání zákon výši jistoty neomezuje a její použití určuje smlouva. Doporučujeme v ní výslovně ujednat, že pronajímatel smí jistotu použít na dlužné nájemné už za trvání nájmu a nájemce ji pak musí doplnit.

Nájem skončil a nájemce neodchází

Nájemce má byt odevzdat v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a nic mu nebrání v přístupu do bytu (§ 2292). Dokud se tak nestane, má pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného (§ 2295). Dluh tedy dál roste, ale jako pohledávka, kterou lze žalovat.

Pozor na lhůtu u nájmu na dobu určitou. Skončil-li nájem uplynutím sjednané doby a nájemce byt užívá ještě alespoň tři měsíce, aniž ho pronajímatel v té době písemně vyzve, aby byt opustil, platí, že nájem byl znovu ujednán na tutéž dobu, nejvýše na dva roky (§ 2285). Stejně se obnovuje nájem prostoru sloužícího podnikání na dobu určitou (§ 2311). Skončil-li nájem výpovědí, k obnovení nedojde ani bez výzvy (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 12. 2016, sp. zn. 26 Cdo 4354/2016). Písemnou výzvu k opuštění bytu přesto doporučujeme poslat hned po skončení nájmu; předejdete tím sporu o to, jak a kdy nájem skončil.

Pak přichází žaloba na vyklizení, kterou lze spojit s žalobou na dlužné nájemné a náhradu za užívání. Samotné dlužné nájemné lze uplatnit i návrhem na platební rozkaz; rozdíl v poplatcích vysvětluje průvodce Platební rozkaz. Rozsudek se vykonává vyklizením, buď soudním výkonem rozhodnutí, nebo exekucí (§ 59 odst. 2 písm. a) exekučního řádu). Soud povinného vyrozumí nejméně 15 dnů předem, kdy bude vyklizení provedeno (§ 340 odst. 2 občanského soudního řádu), z bytu se odstraní jeho věci a odevzdají se mu, a není-li to možné, sepíší se a dají na jeho náklady do úschovy (§ 341).

Výjimkou je nájemce, který zmizel. Opustí-li byt tak, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se byt za odevzdaný ihned (§ 2292). O věci, které podle všeho patří nájemci, se pronajímatel postará na jeho účet; nepřevezme-li je nájemce bez zbytečného odkladu, smí je po předchozím upozornění a dodatečné přiměřené lhůtě vhodným způsobem prodat (§ 2296 odst. 1). Měřítko „bez jakýchkoli pochybností“ je ale přísné. Než do bytu vstoupíte, zdokumentujte, že je opuštěný: vrácené nebo vhozené klíče, vyklizené skříně, nepřebíraná pošta, zprávy od sousedů. A vezměte s sebou svědka.

Nájemce dluží? Hned ho písemně upomeňte. Chystáte u bytu výpověď bez výpovědní doby? Jakmile dluh dosáhne tří měsíců, pošlete výzvu k nápravě s přiměřenou lhůtou a výpověď dejte až po jejím marném uplynutí. Doklady o doručení uschovejte.
Na zámky, klíče a energie nesahejte, dokud vám nájemce byt neodevzdá. Neodchází-li, vyklidí byt na základě rozsudku soud nebo exekutor, ne vy. Dluh na nájemném vás neomlouvá ani po skončení nájmu.
Skončil nájem bytu a nájemce zůstává? Pošlete mu hned písemnou výzvu, aby byt opustil (u nájmu na dobu určitou, který skončil uplynutím doby, nejpozději do tří měsíců, jinak se nájem obnoví), a podejte žalobu na vyklizení spolu s dlužným nájemným a náhradou za užívání.

Přehled

Otázka	Odpověď	Ustanovení
Smí pronajímatel při dluhu vyměnit zámek	Ne; za trvání nájmu může jít o trestný čin	§ 208 odst. 2 trestního zákoníku; 7 Tdo 115/2012
Smí po skončení nájmu vniknout do bytu a vystěhovat věci	Ne; byt vrací nájemce, nebo soud či exekutor	§ 178 trestního zákoníku; 5 Tdo 444/2018, bod 30
Jak se brání nájemce, kterému vyměnili zámek	Žalobou z rušené držby do šesti týdnů, soud má rozhodnout do 15 dnů	§ 1003, § 1008 OZ; § 177 o. s. ř.
Výpověď bytu bez výpovědní doby	Dluh alespoň za tři měsíce, předchozí výzva k nápravě, popis porušení	§ 2291 OZ
Výpověď nebytového prostoru na dobu určitou	Prodlení delší než měsíc, uvedení důvodu, tříměsíční výpovědní doba	§ 2309 písm. b), § 2310 OZ
Zadržení věcí nájemce	Jen věcí, které má pronajímatel u sebe po právu, bez vnikání do prostor	§ 2234, § 1395 a 1396 OZ; 5 Tdo 444/2018
Jistota u bytu	Nejvýše trojnásobek nájemného, započtení při skončení nájmu	§ 2254 OZ
Nájem na dobu určitou uplynul a nájemce zůstává	Písemná výzva do tří měsíců, jinak se nájem obnoví; po výpovědi k obnovení nedojde	§ 2285, § 2311 OZ; 26 Cdo 4354/2016

Nájemce neplatí a chcete nájem ukončit správně? Pošlete nám nájemní smlouvu, přehled plateb a dosavadní korespondenci. Připravíme výzvu k zaplacení, výpověď a, pokud nájemce neodejde, žalobu na vyklizení. Nájmy řešíme v rámci nemovitostního práva. Napište nám.

Závěr

Výměna zámku nebo vypnutí energií přesune spor tam, kde se dluh neřeší: soud zkoumá jen to, kdo koho vyřadil z užívání. Výzva, výpověď a žaloba trvají déle, ale vedou k vyklizenému bytu a k titulu, podle kterého lze dluh vymáhat.

Nejvíc času ušetří pronajímatel, který se ozve hned po prvním nezaplaceném měsíci, hlídá lhůty a po skončení nájmu nečeká.

Prameny

- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 14, § 1003, § 1008, § 1395 až 1397, § 2205, § 2232, § 2234, § 2235, § 2253, § 2254, § 2257, § 2285, § 2286, § 2288, § 2291, § 2292, § 2295, § 2296, § 2302 a § 2309 až 2314.
- Zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, § 133, § 178, § 205 a § 208.
- Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, § 177, § 178, § 340 a § 341.
- Zákon č. 120/2001 Sb., exekuční řád, § 59.
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. 2. 2012, sp. zn. 7 Tdo 115/2012.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 12. 2016, sp. zn. 26 Cdo 4354/2016.
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 5. 2018, sp. zn. 5 Tdo 444/2018.

Tento článek má informativní charakter a nepředstavuje právní poradenství. Vychází z právního stavu ke dni publikace; zda výpověď obstojí a co lze udělat s věcmi nájemce, záleží na znění nájemní smlouvy, na doručení výzev a na tom, zda jde o byt, nebo o prostor sloužící podnikání.

„Nájemník neplatí, vyměním mu zámky.“ A co pronajímatel doopravdy smí

Tým IUSTORIA · Publikováno 5. 11. 2026

https://www.iustoria.cz/blog/najemnik-neplati-vymenim-zamky/

Text je dílem chráněným autorským právem. Sdílení celého dokumentu bez úprav je vítáno; přebírání částí do jiných textů jen s uvedením zdroje. © IUSTORIA, advokátní kancelář, s.r.o.