



hamboorg.city

Jamčevina za najam — Visina, račun za jamčevinu i povrat

Jamčevina za najam: maksimalno 3 mjesečne neto kirije, plaćanje u ratama, račun za jamčevinu i povrat u roku od 6 mjeseci.

Deutsche Begriffe: Mietkaution | Kaltmiete | Kautionskonto | Mietkautionsbürgschaft | Rückzahlung

Što je jamčevina za najam?

Jamčevina za najam (Mietkaution) je sigurnosna naknada koju najmoprimac plaća najmodavcu pri useljavanju. Služi kao zaštita za:

- Dug za najamninu
- Štete u stanu
- Otvorene doplate za dodatne troškove

Zakonske odredbe (§ 551 BGB)

Maksimalni iznos

Jamčevina ne smije biti viša od **3 mjesečne neto kirije** — bez dodatnih troškova.

Primjer: Kirija 700 € → maksimalna jamčevina: **2.100 €**

Plaćanje u ratama

Imate pravo plaćati jamčevinu u **3 jednake mjesečne rate**:

- 1. rata: pri početku ugovora o najmu
- 2. rata: s drugom mjesečnom kirijom
- 3. rata: s trećom mjesečnom kirijom

Najmodavac **ne smije odbiti** plaćanje u ratama — to je zakonski zajamčeno.

Račun za jamčevinu

Najmodavac mora jamčevinu staviti **odvojeno od svoje imovine**:

- **Štednu knjižicu** ili **povjerenjski račun** na ime najmoprimca
- **Kamate** pripadaju najmoprimcu
- Najmodavac **ne smije koristiti** jamčevinu za vlastite svrhe

Savjet: Zamolite najmodavca za dokazivanje računa za jamčevinu.

Alternative gotovoj jamčevini

Alternativa	Kako funkcionira?	Troškovi
Mietkautionsbürgschaft	Banka ili osiguranje jamči	3-5 % godišnje
Bankarska jamstva	Vaša banka izdaje jamstvo	oko 50-100 €/godinu
Štedna knjižica	Knjižica se založe najmodavcu	Besplatno (samo kamate)

Povrat jamčevine

Kada se jamčevina vraća?

- Najmodavac ima **razumnu ispitnu ročnost** — obično **3-6 mjeseci** nakon iseljavanja
- Za **finalnu obračun dodatnih troškova**, najmodavac može zadržati dio do **12 mjeseci**
- **Bez razloga** najmodavac **ne smije** zadržati jamčevinu

Odbitci — što je dozvoljeno?

- **Dugovi za najamninu** — otvorena plaćanja
- **Štete** — izvan normalnog trošenja (npr. rupe u vratima, tragovi gorenja)
- **Otvoreni dodatni troškovi** — procijenjena dopunska plaćanja

Nije dozvoljeno:

- Odbitak za **normalno trošenje** (žučkaste zidove, istrošeni tepih)
- Odbitak za **kozmetičke popravke**, ako je klauzula u ugovoru neuspješna

Savjeti

- **Sastaviti zapisnik o preuzimanju** pri useljavanju i iseljavanju (s fotkama!)
 - **Tražiti potvrdu o jamčevini** — pisani dokaz plaćanja
 - Nakon iseljavanja: **pisano zahtijevati** povrat (s rokom)
- Stanje: ožujak 2026. Sve informacije bez jamstva.