



hamboorg.city

Pravo Najmoprodaje — Tvoja Prava kao Najmoprimca u Njemačkoj

Mietpreisbremse, zaštita od otkazivanja, povećanja cijene najma i nedostaci: najvažnija prava najmoprimaca u Njemačkoj. Stanje: ožujak 2026.

Deutsche Begriffe: Mietrecht | Mieterhöhung | Mietpreisbremse | Kündigung | Mieterverein

Pravo Najmoprodaje — Tvoja Prava kao Najmoprimca u Njemačkoj

> Stanje: ožujak 2026. Sve informacije bez jamstva.

Ugovor o Najmu — Na što Paziti?

- **Osnovna cijena najma + dodatne naknade** moraju biti jasno navedeni
- **Vremensko ograničenje** dozvoljeno samo iz određenih razloga (npr. vlastita potreba)
- **Rok otkazivanja:** 3 mjeseca za najmoprimce, 3-9 mjeseci za najmoprodavce (ovisno o vremenu boravka)
- **Depozit:** Maksimalno 3 mjesečne osnovne cijene najma, može se platiti u 3 obroke
- **Popravci održavanja:** Fiksni rokovi u ugovoru nisu valjani!

Mietpreisbremse

U mnogim gradovima cijena najma pri novoj najmi ne smije biti veća od **10 %** u odnosu na lokalnu referentnu cijenu. Primjenjuje se u:

- Hamburgu, Berlinu, Münchenu, Kölnu, Frankfurtu, Stuttgartu i mnogim drugim gradovima
- Iznimke: nove građevine (nakon 1. listopada 2014.), sveobuhvatno modernizirana stambena područja

Mieterhöhung — Što je Dozvoljeno?

Vrsta	Uredba
Referentna cijena najma	Maksimalno na lokalnu razinu, maksimalno 20 % u 3 godine (gornja granica)
Modernizacija	Maksimalno 8 % troškova raspodjeljivi na godišnji najam, maksimalno +3 €/m ² u 6 godina
Stupnjeviti najam	Godišnje povećanje dogovoreno ugovorom
Indeksni najam	Vezano za indeks cijena potrošača

Nedostaci i Smanjenje Najma

Ako stambeni prostor ima nedostatke (npr. ispis grijanja, plijesan, buka):

- 1. Obavijestiti najmoprodavca pismeno** (sa rokom za otklanjanje)
- 2. Ako se ne ispravi: smanjenje najma** moguće (ovisno o težini: 5–100 %)
- 3. Važno:** Smanjiti samo nakon pisanog obavijesta o nedostacima!

Otkazivanje od Najmoprodavca

Najmoprodavac može otkazati samo iz **važnih razloga**:

- **Vlastita potreba** — želi sam zauzeti stambeni prostor
- **Težak prekršaj ugovora** — npr. ozbiljne nedoplate (2+ mjeseca)
- **Ekonomska eksploatacija** — rijetko, visoki zahtjevi

Rok otkazivanja za najmoprodavce: 3 mjeseca (do 5 godina boravka), 6 mjeseci (5–8 godina), 9 mjeseci (od 8 godina).

Mieterverein — Je li Vrijedno?

Da, pogotovo kao stranac. Za otprilike 50–100 €/godinu dobijate:

- Besplatnu pravnu savjet
- Pomoć pri povećanju najma, otkazivanju, obračunu dodatnih naknada
- Pravnu zaštitu (troškovi odvjetnika kod spora)

Poznate udruge: **Deutscher Mieterbund**, Mieterverein Hamburg/Berlin/München

hamboorg.city/knowledge/article/mietrecht-basics/
hamboorg.city jest i zawsze będzie za darmo