HAMBOORG.CITY

Besplatna platforma za strance u Nemačkoj

✓ Асистент 24/7 на вашем језику
✓ Skener zvaničnih dokumenata
✓ Podsetnici o rokovima
✓ Kalkulatori naknada

hamboorg.city — jeste i biće BESPLATNO

Pravo na Iznajmljivanje — Tvoja Prava kao Najmoprimca u Njemačkoj

Mietpreisbremse, zaštita od otkaza, povećanja najma i nedostaci: najvažnija prava najmoprimaca u Njemačkoj. Stanje: mart 2026.

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

---

Pravo na Iznajmljivanje — Tvoja Prava kao Najmoprimca u Njemačkoj

> Stanje: mart 2026. Sve informacije bez garancije.

Ugovor o Najmu — Na Šta Paziti?

• **Osnovna cena najma + dodatni troškovi** moraju biti jasno navedeni

• **Vremensko ograničenje** dozvoljeno samo iz određenih razloga (npr. lična potreba)

• **Rok otkazivanja:** 3 meseca za najmoprimce, 3–9 meseci za iznajmljivače (zavisno od vremena stanovanju)

• **Polog:** Maksimalno 3 mesečne osnovne cene najma, može se platiti u 3 rate

• **Popravke održavanja:** Fiksni rokovi u ugovoru nisu važeći!

Mietpreisbremse

U mnogim gradovima cena najma pri novoj najmi ne sme biti veća od **10 %** u odnosu na lokalnu referentnu cenu. Primenjuje se u:

• Hamburgu, Berlinu, Minhenu, Kelnu, Frankfurtu, Štutgartu i mnogim drugim gradovima

• Izuzeci: nove građevine (nakon 1. oktobra 2014.), sveobuhvatno modernizovana stambena područja

Povećanje Najma — Šta je Dozvoljeno?

Vrsta	Uredba
Referentna cena najma	Maksimalno na lokalnom nivou, maksimalno 20 % u 3 godine (gornja granica)
Modernizacija	Maksimalno 8 % troškova raspodelivi na godišnji najam, maksimalno +3 €/m² u 6 godina
Stepenasti najam	Godišnje povećanje dogovoreno ugovorom
Indeksni najam	Vezano za indeks cena potrošača

Nedostaci i Smanjenje Najma

Ako stan ima nedostatke (npr. kvar grejanja, plesni, buka):

1. Obavesti iznajmljivača pismeno (sa rokom za otklanjanje)

2. Ako se ne otkloni: **smanjenje najma** moguće (zavisno od težine: 5–100 %)

3. Važno: Smanjiti samo nakon pisanog obaveštenja o nedostacima!

Otkaz od Iznajmljivača

Iznajmljivač može dati otkaz samo iz **važnih razloga**:

• **Lična potreba** — želi sam da nastani stan

• **Težak prekršaj ugovora** — npr. ozbiljne dospele obaveze (2+ meseca)

• **Ekonomska eksploatacija** — retko, visoki zahtevi

Rok otkazivanja za iznajmljivače: 3 meseca (do 5 godina stanovanja), 6 meseci (5–8 godina), 9 meseci (od 8 godina).

Mieterverein — Da li Isplati?

Da, posebno kao stranac. Za približno 50–100 €/godinu dobijate:

• Besplatnu pravnu konsultaciju

• Pomoć pri povećanju najma, otkazu, obračunu dodatnih troškova

• Pravnu zaštitu (troškovi advokate u slučaju spora)

Poznatih udruženja: **Deutscher Mieterbund**, Mieterverein Hamburg/Berlin/München

Редакција hamboorg.city · Стање: април 2026 · Пажљиво припремљено, редовно ажурирано. Садржај је информативног карактера и не замењује правни савет.

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