HAMBOORG.CITY

Besplatna platforma za strance u Njemačkoj

✓ Asistent 24/7 na vašem jeziku
✓ Skener službenih dokumenata
✓ Podsjetnici o rokovima
✓ Kalkulatori naknada

hamboorg.city — jest i biće BESPLATNO

Otkazivanje od strane iznajmljivača — Vlastita potreba, rokovi i pravo na prigovor

Kada smije iznajmljivač otkazati? Otkazivanje zbog vlastite potrebe, rokovi prema trajanju najma i vaše pravo na prigovor.

Deutsche Begriffe: Kündigung | Eigenbedarf | Kündigungsfrist | Widerspruch | Mieterschutz | Vermieter

---

Zaštita najmodnika u Njemačkoj — jaka prava

U Njemačkoj, najmodnici uživaju vrlo jaku **zakonsku zaštitu od otkazivanja**. Iznajmljivač može otkazati ugovor o najmu **samo sa zakonski priznatim razlogom** — i mora poštovati stroge rokove.

Dozvoljeni razlozi za otkazivanje

Iznajmljivač može otkazati samo ako:

1. Eigenbedarf (vlastita potreba) — iznajmljivač trebadrama za sebe, članove obitelji ili članove svog kućanstva

2. Teško narušavanje obveza najmodnika — npr. redovito zakašnjela plaćanja najamnine, teške povrede ugovora, narušavanje mirnog suživota

3. Otkazivanje radi korištenja — iznajmljivač bi pretrpio značajne ekonomske štete nastavkom ugovora o najmu (vrlo rijedak slučaj)

Važno: "Želim renovirati stan" ili "Želim povećati najamninu" **nije** valjan razlog za otkazivanje.

Rokovi za otkazivanje — ovisno o trajanju najma

Trajanje najma	Rok za otkazivanje
Do 5 godina	**3 mjeseca**
5 do 8 godina	**6 mjeseci**
Više od 8 godina	**9 mjeseci**

Otkazivanje mora biti **pismeno** (pismo, ne e-mail!) i mora **konkretno navesti razlog**. Otkazivanje bez ili sa nedovoljnom obrazloženjem je **nevaljanom**.

Otkazivanje zbog vlastite potrebe — najčešće

Za otkazivanje zbog Eigenbedarf-a, iznajmljivač mora točno navesti:

• **Koja osoba** trebadrama

• **Zašto** se trebadrama trebava

• Trebadrama li **druga slobodna trebadrama** u istoj zgradi dostupna (obaveza ponude)

Pretpostavljana vlastita potreba je kaznjena i može dovesti do **naknađivanja štete** (troškovi premještanja, razlika u najamnini, itd.).

Vaše pravo na prigovor (socijalna klauzula § 574 BGB)

Čak i kod valjanog otkazivanja, možete **uložiti prigovor** ako bi premještaj za vas bio **posebna teško**:

• Napredna dob ili teška bolest

• Trudnoća

• Nije pronađena razumna zamjenska trebadrama

• Djeca školske dobi (zamjena škole usred godine)

• Dugo trajanje najma i ukorijenjenje u zajednici

Prigovor mora biti **uložen najkasnije 2 mjeseca prije isteka roka otkazivanja**, pismeno kod iznajmljivača.

Što učiniti kod otkazivanja?

1. Zadržite mirnoću — otkazivanje ne znači odmah premještanje

2. Provjerite otkazivanje — kod udruge stanara ili odvjetnika

3. Zapamtite rokove — ne propustite rok za prigovor

4. Pridružite se udruzi stanara (oko 60–90 €/godišnje) — uključuje pravnu savjet i zastupanje

5. U slučaju spora: **Ne selite se prije vremena** — bez suda za iseljenje, nitko vas ne može prisiliti