



hamboorg.city

## 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	<b>3 mjeseca</b>

Trajanje najma	Rok za otkazivanje
5 do 8 godina	<b>6 mjeseci</b>
Više od 8 godina	<b>9 mjeseci</b>

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)

Pretpostavljena 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

--- Stanje: ožujak 2026. Svi podaci bez jamstva.

---

[hamboorg.city/knowledge/article/mietrecht-kuendigung/](https://hamboorg.city/knowledge/article/mietrecht-kuendigung/)  
hamboorg.city jest i zawsze będzie za darmo