



hamboorg.city

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

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

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

Zaštita najmoprimca u Njemačkoj — jaka prava

U Njemačkoj, najmoprimci 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 treba stan za sebe, članove porodice ili članove svog domaćinstva
- 2. Teško narušavanje obaveza najmoprimca** — npr. redovno zakašnjela plaćanja najamnine, teške povrede ugovora, narušavanje mirnog suživota
- 3. Otkazivanje radi korišćenja** — iznajmljivač bi pretrpio značajne ekonomske štete nastavkom ugovora o najmu (vrlo redak slučaj)

Važno: "Želim da renoviram stan" ili "Želim da povećam najamninu" **nije** validan razlog za otkazivanje.

Rokovi za otkazivanje — zavisno od trajanja najma

Trajanje najma	Rok za otkazivanje
Do 5 godina	3 meseca

Trajanje najma	Rok za otkazivanje
5 do 8 godina	6 meseci
Više od 8 godina	9 meseci

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

Otkazivanje zbog vlastite potrebe — najčešće

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

- **Koja osoba** treba stan
- **Zašto** se stan trebava
- Trebali **drugi slobodan stan** u istoj zgradi dostupan (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 validnog otkazivanja, možete **uložiti prigovor** ako bi premještaj za vas bio **posebno teško**:

- Napredna dob ili teška bolest
- Trudnoća
- Nije pronađen razumni zamjenski stan
- Deca školske dobi (zamjena škole usred godine)
- Dugo trajanje najma i ukorijenjenje u zajednici

Prigovor mora biti **uložen najkasnije 2 meseca pre isteka roka otkazivanja**, pismeno kod iznajmljivača.

Šta učiniti kod otkazivanja?

- 1. Zadržite mirnoću** — otkazivanje ne znači odmah premještanje
- 2. Provjerite otkazivanje** — kod udruženja najmoprimaca ili advokata
- 3. Zapamtite rokove** — ne propustite rok za prigovor
- 4. Pridružite se udruženju najmoprimaca** (oko 60–90 €/godišnje) — uključuje pravnu savet i zastupanje
- 5. U slučaju nesigurnosti: Ne selite se prebrzo** — bez suda za iseljenje, niko vas ne može prisiliti

--- Stanje: mart 2026. Svi podaci bez garancije.

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