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

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**
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

• Trebadali **drugi slobodan stan** u istoj zgradi dostupan (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 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