



hamboorg.city

Razumijevanje ugovora o najmu — Kaltmiete, Warmmiete, raskid i zamke

Čitanje ugovora o najmu: Kalt- vs. Warmmiete, Staffelmiete i Indexmiete, rokovi raskida, popravke i Mietpreisbremse.

Deutsche Begriffe: Mietvertrag | Kaltmiete | Warmmiete | Staffelmiete | Indexmiete | Kündigungsfrist | Schönheitsreparaturen | Mietpreisbremse

Osnovni pojmovi u ugovoru o najmu

Kaltmiete vs. Warmmiete

- **Kaltmiete** (neto najamnina) — čista najamnina za stan, bez dodatnih troškova
- **Warmmiete** (bruto najamnina) — Kaltmiete + unaprijed plaćeni dodatni troškovi (grijanje, voda, smeće, itd.)
- **Primjer:** Kaltmiete 700 € + dodatni troškovi 200 € = Warmmiete 900 €

Napomena: U oglasima se često navodi samo Kaltmiete — stvarna mjesečna opterećenja su Warmmiete! Dodatno se mogu dodati **struja** i **internet** (nisu uključeni u dodatne troškove).

Jamčevina

- **Maksimalno 3 mjesečne neto najmnine** — najmodavac ne smije tražiti više
- Može se platiti u **3 jednake mjesečne rate** (prva rata pri preuzimanju)
- Mora biti položena na **odvojenom računu** (račun za jamčevinu)
- Vraćanje nakon odlaska: u roku od **3-6 mjeseci** (nakon provjere obračuna)

Modeli najma

Staffelmiete

Najamnina se povećava u **fiksni koracima** u određenim vremenima:

- Primjer: 700 € u 1. godini → 730 € u 2. godini → 760 € u 3. godini
- **Prednost:** Predvidivi troškovi, bez iznenadnih povećanja
- **Nedostatak:** Bez mogućnosti prigovora povećanjima najamnine
- Između stepenova: **najmanje 12 mjeseci razmaka**

Indexmiete

Najamnina je povezana s **indeksom cijena za potrošače** (inflacija):

- Ako raste inflacija, raste i najamnina
- Prilagodba samo **jednom godišnje** i pisano
- **Prednost:** Transparentna i provjeriva
- **Nedostatak:** Uz visoku inflaciju, povećanja mogu biti značajna

Standardni ugovor o najmu

Bez posebnih ugovora vrijedi:

- Povećanje najamnine samo do **lokalno usporedive najamnine** (indeks najama)
- Maksimalno **20 % u 3 godine** (na zatežućem tržištu stambenih jedinica: 15 %, "granica povećanja")

Mietpreisbremse

U područjima s **zatežućim tržištem stambenih jedinica** (većina velikih gradova):

- Nova najamnina ne smije biti više od **10 % iznad lokalno usporedive najamnine**
- Iznimke: Nove građevine (prvi unos nakon 01.10.2014), sveobuhvatna modernizacija
- **Potreban prigovor** — morate pismeno upozoriti najmodavca na prekoračenje
- Preplaćena najamnina može se **tražiti od vremena prigovora**

Rok otkazivanja (Kündigungsfrist)

Za najemnike

- **3 mjeseca** — uvijek, bez obzira na duljinu najma
- Otkazivanje mora biti **pismeno** (pismo, ne e-mail ili WhatsApp)

- Otkazivanje mora biti primljeno do **3. radnog dana** mjeseca (taj mjesec se računa)
- Primjer: Otkazivanje 02. travnja → ugovor završava 30. lipnja

Za najmodavce

Rok se produljuje s duljinom najma:

Duljina najma	Rok
Do 5 godina	3 mjeseca
5-8 godina	6 mjeseci
Više od 8 godina	9 mjeseci

Najmodavac trebao opravdati razlog (vlastite potrebe, teško narušavanje ugovora, ekonomska iskorisćenje).

Schönheitsreparaturen

- **Bojanje, tapeciranje, lakiranje** pri odlasku
- Mnoge klauzule u ugovorima o najmu su **nevaljane** (npr. fiksni rokovi kao "bojati svakih 3 godine")
- **BGH sudska praksa:** Ako je stan bio neonovljen pri preuzimanju, ne trebate ga renovirati
- U slučaju sumnje: **konzultirajte zaštitu najmnika** (članstvo od ca. 50-90 €/godina)

Česte zamke

- **Klauzula malih popravki** — plaćate male popravke (maks. 75-120 € po slučaju, maks. 200 €/god. ukupno)
 - **Klauzula za kućne ljubimce** — mali ljubimci (hrčci, ribice) uvijek dozvoljeni, psi/mačke mogu biti zabranjeni
 - **Podnajem** — samo s dozvolom najmodavca, pri opravdanom interesu mora pristati
- Stanje: ožujak 2026. Svi podaci bez jamstva.