



hamboorg.city

## Mietvertrag — ugovor o najmu u Njemačkoj

Kako čitati njemački ugovor o najmu. Što mora sadržavati, na što paziti i kako se zaštititi.

**Deutsche Begriffe:** Mietvertrag | Kaution | Nebenkosten | Kaltmiete | Warmmiete

## Mietvertrag — ugovor o najmu stana

### Osnovni pojmovi

Pojam	Značenje
<b>Kaltmiete</b>	"Hladna" najnina (samo najem)
<b>Warmmiete</b>	"Topla" najnina (najem + troškovi)
<b>Nebenkosten</b>	Dodatni troškovi (voda, smeće, čišćenje)
<b>Kaution</b>	Jamčevina (maks. 3× Kaltmiete)
<b>Betriebskosten</b>	Troškovi održavanja

### Što MORA biti u ugovoru?

Podaci najmoprimca i najmoprimatelja  Adresa stana  Iznos najnine (Kaltmiete)  Iznos troškova (Nebenkosten)  Iznos jamčevine  Datum početka najma  Uvjeti raskida ugovora

### Na što paziti?

Opasni znakovi:

□ "Kaution muss vor Einzug gezahlt werden" (jamčevina prije useljenja) — Imaš pravo platiti u 3 rate! □ "Renovierung bei Auszug" (renovacija pri iseljavanju) — Ako nije bilo pri useljenju, ne moraš □ "Haustiere verboten" (kućni ljubimci zabranjeni) — Mali ljubimci (ribice, hrčci) su uvijek dozvoljeni □ Najnina značajno viša od prosjeka u području (provjeri Mietspiegel)

□ Tvoja prava:

- Jamčevina max **3x Kaltmiete**
- Jamčevinu možeš platiti u **3 rate**
- Raskid ugovora: **3 mjeseca** (za tebe), duže za poslodavca
- Najmoprimac NE MOŽE ući bez tvoje dozvole
- Imaš pravo na **Mieterschutzbund** (zaštita najemca)

## Kaution (Jamčevina)

- Maksimalno 3x Kaltmiete
- Najmoprimac MORA je čuvati na posebnom računu
- Vraćanje u roku od 6 mjeseci nakon iseljavanja
- Najmoprimac može odbiti za štete (ali ne za normalno trošenje!)

## Nebenkostenabrechnung

Jednom godišnje dobivaš obračun troškova. Provjeri:

- Je li metraza točna
- Ne broje li ti stvari koje nemaš (npr. liftovi u prizemljima)
- Imaš 12 mjeseci za reklamaciju!