HAMBOORG.CITY

Besplatna platforma za strance u Njemačkoj

✓ Asistent 24/7 na vašem jeziku
✓ Skener službenih dokumenata
✓ Podsjetnici o rokovima
✓ Kalkulatori naknada

hamboorg.city — jest i biće BESPLATNO

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 | Mietpreisbremse | Mietspiegel | Eigenbedarf | Staffelmiete | Schönheitsreparaturen

---

Mietvertrag — ugovor o iznajmljivanju stana

Ugovor o iznajmljivanju (**Mietvertrag**) je obvezujući od trenutka potpisivanja. Njemačko pravo snažno štiti najmoprimca (§§535 i dalje BGB) — vrijedi znati svoja prava prije potpisivanja.

Osnovni pojmovi

Izraz	Značenje
Kaltmiete	"Hladna" najamnina (samo najem)
Warmmiete	"Topla" najamnina (najem + troškovi)
Nebenkosten	Dodatni troškovi (voda, smeće, čišćenje)
Kaution	Sigurnost (maks. 3× Kaltmiete)

Što MORA biti u ugovoru?

□ Podaci iznajmljivača i najmoprimca □ Adresa stana □ Kaltmiete □ Nebenkosten □ Iznos sigurnosti □ Datum početka □ Uvjeti otkazivanja

Mietpreisbremse — kontrola cijena

U regijama s napetim tržištem (većina velikih gradova) najamnina za novi najem ne smije premašiti **lokalnu Mietspiegel za više od 10%**. Kontrola je zakonom produžena do **31. prosinca 2029**. Ako vam najamnina izgleda pretjerana — usporedite je sa Mietspiegel i možete zahtijevati smanjenje (Rüge).

Upozorenja i vaša prava

 "Sigurnost prije useljenja" — imate pravo plaćati u **3 obroke**. Pojedinosti: Kaution. Fiksni rokovi za popravke (Schönheitsreparaturen) — prema BGH, klauzule s fiksnim rokovima su **nevaljane**; pri normalnoj fizikalnoj istrošenosti ne činite popravke. "Zabranjeni su kućni ljubimci" — potpuna zabrana životinja je nevaljana; mali životni uvijek su dozvoljeni, veći zahtijevaju suglasnost (koja se ne može odbiti bez razloga). Iznajmljivač se NE SMIJE ulaziti bez prethodne najave. Podrška: lokalni **Mieterverein / Mieterschutzbund**.

Vrste najamnine

• **Staffelmiete** — unaprijed određena povećanja u sljedećim godinama

• **Indexmiete** — najamnina vezana uz inflaciju (indeks GUS/Destatis)

Otkazivanje (§573c BGB)

• **Najmoprimac:** uvijek **3 mjeseca** (do 3. radnog dana mjeseca → završetak nakon 3 mjeseca)

• **Iznajmljivač:** duže i samo s obrazloženjem (npr. Eigenbedarf — vlastita potreba): 3 mjeseca do 5 godina najma, **6 mjeseci** nakon 5 godina, **9 mjeseci** nakon 8 godina

• Otkazivanje uvijek pismeno

Plaćanja i registracija

Jednom godišnje primite obračun troškova — provjerite kvadraturu i stavke. Pojedinosti: Nebenkosten. Nakon useljenja imate otprilike 2 tjedna za registraciju (Anmeldung); trebate Wohnungsgeberbestätigung od iznajmljivača. Zapamtite i naknadu Rundfunkbeitrag (po stanu).

Ako je najamnina veća od vaših mogućnosti — provjerite pomoć za stanovanje Wohngeld.