



# 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**

## Mietvertrag — уговор о најму у Нјемаčkoј

Како читати немачки уговор о најму. Шта мора да садржи, на шта обратити пажњу и како се заштитити.

**Deutsche Begriffe:** Mietvertrag | Kaution | Nebenkosten | Kaltmiete | Warmmiete | Mietpreisbremse | Mietspiegel | Eigenbedarf | Staffelmiete | Schönheitsreparaturen

## Mietvertrag — уговор о изнајмљивању стана

Уговор о изнајмљивању (**Mietvertrag**) је обавезујући од тренутка потписивања. Немеско право јако штити најмопримца (§§535 и даље BGB) — вреди знати своја права пре потписивања.

### ОСНОВНИ ПОЈМОВИ

Израз	Значење
<b>Kaltmiete</b>	"Хладна" закупнина (само наем)
<b>Warmmiete</b>	"Топла" закупнина (наем + трошкови)
<b>Nebenkosten</b>	Додатни трошкови (вода, смеће, чишћење)
<b>Kaution</b>	Депозит (макс. 3x Kaltmiete)

### Шта МОРА бити у уговору?

- Подаци изнајмљивача и најмопримца
- Адреса стана
- Kaltmiete
- Nebenkosten
- Износ депозита
- Датум почетка
- Услови отказивања

## Mietpreisbremse — контрола цена

У регионима с напетим тржиштем (већина великих градова) закупнина за нови наем не сме премашити **локални Mietspiegel за више од 10%**. Контрола је законом продужена до **31. децембра 2029**. Ако вам закупнина изгледа претеривана — упоредите је са Mietspiegel и можете захтевати смањење (Rüge).

## Упозорења и ваша права

□ "Депозит пре уселјења" — имате право да плаћате у **3 obroka**. Детаљи: Kaution.  
□ Фиксни рокови за поправке (Schönheitsreparaturen) — према BGN, клаузуле с фиксним роковима су **неважеће**; при нормалној физичкој истрошености не вршите поправке. □ "Забрањени су кућни љубимци" — потпуна забрана животиња је неважећа; малих животиња увек су дозвољене, веће захтевају сагласност (која се не може одбити без разлога). □ Iznajmljivač се НЕ СМЕ улазити без претходне најаве. Подршка: локални **Mieterverein / Mieterschutzbund**.

## Врсте закупнине

- **Staffelmiete** — унапред одређена повећања у наредним годинама
- **Indexmiete** — закупнина везана уз инфлацију (индекс GUS/Destatis)

## Отказивање (§573c BGB)

- **Najmoprимас:** увек **3 месеца** (до 3. радног дана месеца → завршетак након 3 месеца)
- **Iznajmljivač:** дуже и само с образложењем (нпр. Eigenbedarf — властита потреба): 3 месеца до 5 година наема, **6 месеци** након 5 година, **9 месеци** након 8 година
- Отказивање увек писмено

## Плаћања и регистрација

Једном годишње примите обрачун трошкова — проверите квадратуру и позиције. Детаљи: Nebenkosten. После уселјења имате отприлике 2 недеље за регистрацију (Anmeldung); требате Wohnungsgeberbestätigung од iznajmljivača. Запамтите и накнаду Rundfunkbeitrag (по стану).

Ако је закупнина већа од ваших могућности — проверите помоћ за становање Wohngeld.

---

[hamboorg.city/knowledge/article/mietvertrag/](https://hamboorg.city/knowledge/article/mietvertrag/)  
hamboorg.city jest i zawsze będzie za darmo