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 Њемачкој

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 iznajmljivanju стана

Уговор о iznajmljivanju (**Mietvertrag**) је обавезујући од тренутка потписивања. Německo право jako штити najmoprimca (§§535 и dalje BGB) — вреди знати своја права пре потписивања.

Основни појмови

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

Шта МОРА бити у уговору?

 Подаци iznajmljivača и najmoprimca 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 оброка**. Детаљи: Kaution. Фиксни рокови за поправке (Schönheitsreparaturen) — према BGH, 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)

• **Najmoprimac:** 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.