



hamboorg.city

## Mietvertrag — уговор о најму у Нјемачкој

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

## Mietvertrag — уговор о најму стана

### ОСНОВНИ ПОЈМОВИ

Термин	Значење
<b>Kaltmiete</b>	"Хладна" кирија (само наём)
<b>Warmmiete</b>	"Топла" кирија (наём + трошкови)
<b>Nebenkosten</b>	Додатни трошкови (вода, смеће, чишћење)
<b>Kaution</b>	Гаранција (макс. 3x Kaltmiete)
<b>Betriebskosten</b>	Трошкови одржавања

### Шта МОРА да буде у уговору?

Подаци власника и закупца  Адреса стана  Износ кирије (Kaltmiete)  Износ трошкова (Nebenkosten)  Износ гаранције  Датум почетка закупа  Услови раскида уговора

### На шта обратити пажњу?

Упозоравајући знакови:

□ "Kautiоn muss vor Einzug gezahlt werden" (гаранција пре уселјавања) — Имаш право да плаћаш у 3 рата! □ "Renovierung bei Auszug" (обнова при исељавању) — Ако није било при уселјавању, не мораш □ "Haustiere verboten" (домаће животиње забрањене) — Мале животиње (рибице, мачке) су увек дозвољене □ Кирија знатно већа од просека у крају (провери Mietspiegel)

□ Твоја права:

- Гаранција макс **3x Kaltmiete**
- Гаранцију можеш плаћати у **3 рата**
- Раскид уговора: **3 месеца** (за тебе), дуже за власника
- Власник НЕ МОЖЕ ући без твог дозвола
- Имаш право на **Mieterschutzbund** (заштита закупца)

## Kautiоn (Гаранција)

- Максимално 3x Kaltmiete
- Власник МОРА је чувати на посебном рачуну
- Враћање у року од 6 месеци након исељавања
- Власник може одбити за штету (али не за нормално трошење!)

## Nebenkostenabrechnung

Једном годишње добијаш обрачун трошкова. Провери:

- Да ли је метраже тачна
- Да ли не плаћаш за ствари које немаш (нпр. асанзер у приземљу)
- Имаш 12 месеци за рекламацију!