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

Pravo Susjedstva — Mirni Vremenske Periode, Buka i Vaša Prava

Što trebate znati o vremenima mira, smetnji buke i sporovima između susjeda u Njemačkoj.

Deutsche Begriffe: Nachbarschaftsrecht | Lärmbelästigung | Ruhezeiten | Immissionen | Grenzabstand | Nachbarschaftsstreit

---

Zašto je važno Pravo Susjedstva?

U Njemačkoj mnogi ljudi žive u **najmljenim stanom**, često u višestambenim zgradama s tankim zidovima. Mirna **suživot** zahtijeva **međusobnu toleranciju** i jasna pravila.

Provo Susjedstva uređeno je u nekoliko zakona:

- **Građanski zakonik (BGB)** — §§ 903–924 (vlasničke pravice i emisije)
- **Zemaljski zakon o zaštiti od emisija** — zaštita od buke i vremenske periode mira
- **Stanovanje kuće** — pojedinačna pravila vlasnika/iznajmljujućeg
- **Zakoni o pravima susjedstva Saveznih zemalja** — regionalne posebnosti

Vremenske periode mira u Njemačkoj

Zakonske vremenske periode mira

Razdoblje	Pravilo
Noćni mir	22:00–6:00 sati (ponegdje do 7:00)

Razdoblje	Pravilo
Popodnevni mir	13:00–15:00 sati (nije svugdje zakonski, često u stanskom redu)
Nedjeljama i blagdanima	mir cijeli dan (kao noćni mir)

Što znači "mir"?

Tokom vremenskih perioda mira morate:

• **Održavati razinu buke sobnog volumena** — glazba, TV i razgovori **ne smiju biti čujni** izvan vaše stanovanja

• **Nema bučnih radova** — bušenje, kucanje čekićem, košenje trave

• **Nema bučnih kućanskih aparata** — perilica i sušilica rublja (ako ometaju druge)

Što je dozvoljeno?

• **Normalni stanarski zvukovi** (kuhanje, tuš, normalni razgovori)

• **Dječja buka** — djeca mogu igrati i plakati, to nije buka u pravnom smislu! (Presuda BGH)

• **Glazba u sobnome volumenu** — čak i tijekom vremenskih perioda mira

• **Hitni slučajevi** — popravci pri pucanju cijevi, itd.

Tipični Susjedski Sporovi

Buka

Buka je **najčešći razlog spora** između susjeda. Tipični slučajevi:

• **Jaka glazba** — posebno noću ili vikenda

• **Tutnjava i buka** — u najmljenim stanom s drvenim podovima

• **Psi koji laju** — kontinuirano lajanje može biti povredom reda

• **Gradilišta/Renoviranje** — bušenje samo tijekom dozvoljenih vremena

• **Zabave** — rođendani i proslježivanja: maks. 1–2× mjesečno, mir od 22:00

Mit: "Jednom mjesečno možete biti bučni" — to **nije istina**! Nema prava na "bučnu noć" mjesečno. Noćni mir uvijek vrijedi.

Roštiljanje

Roštiljanje na **balkonu ili terasi** je u principu dozvoljeno, ali:

• Prekomjerni **dim i miris** mogu biti zabranjeni

• Neka stanovna pravila **zabranjuju** roštilj na drvenom ugljenu na balkonu

• **Električni roštilj** je obično dozvoljen

• **Učestalost** — 2–3× mjesečno se smatra razumnom (sude se razlikuju)

• **Obavijesti** susjede unaprijed je ljubazno i izbjegava sukobe

Pušenje

• Pušenje u **vlastitom stanu** i na **balkonu** je u principu dozvoljeno

• Pri **prekomjernoj bavi dima** susjedi mogu zahtijevati prekid

• **Presuda BGH** (2015): Pušači moraju prihvatiti vremenske ograničenja ako su susjedi znatno ometeii

• Neki ugovori o najmu sadrže **zabranu pušenja** na balkonu

Mirisi

• **Kuhanje** — normalni mirisi od kuhanja moraju se podnijeti

• **Jaki mirisi** (npr. prziluša, dimljenje) — zatvorite prozore, koristite izvlačnu ventiJaciju

• **Smeće** — ne čuvajte smeće na balkonu ili u stubištu

Vaša prava kao Susjeda

Pravo na Prekid

Ako susjed **kontinuirano ignorirano** vremenske periode mira ili uzrokuje neprihvatljive smetnje, možete:

1. Potražiti razgovor — ljubazno i objektivno razgovarajte

2. Obavijestiti iznajmljivača — pisano, po mogućnosti s **zapisnikom o buci**

3. Kontaktirati nadležnu javnu upotrebu — za smetnje miru (posebno noću)

4. Pozvati policiju — za akutnu noćnu smetnju miru

5. Smanjenje zakupnine — za trajnu smetnju (10–20% ovisno o težini)

6. Tužba — zadnja mogućnost: tužba za prekid pred općinskim sudom

Vođenje Zapisnika o Buci

Za žalbu ili smanjenje zakupnine trebali biste voditi **zapisnik o buci**:

• **Datum** i **vrijeme** (od–do)

• **Vrsta buke** (glazba, tutnjava, bušenje, vika)

• **Glasnoća/Utjecaj** (TV nisu čujni, spavanje poremećeno, zidovi vibriraju)

• **Svjedoci** (stanari, ostali susjedi)

Vodite zapisnik najmanje **2–4 tjedna**.

Rješavanje Susjediskih Sporova

1. Osobni razgovor

Često susjedi ne znaju da remete. **Ljubazan razgovor** rješava mnoge sporove. Savjeti:

• Ostanite objektivan, bez optužbi

• Navedu konkretne situacije

• Zajedno pronađite rješenje

2. Posrednik / Arbitar

U većini saveznih zemalja ima **arbitara** ili **posrednika** koji pomažu u susjediskim sporovima:

• Besplatno ili jeftino (20–50 €)

• Neutralna medijacija

• U nekim saveznim zemljama **obavezna prije tužbe** (npr. Sjeverna Rajna-Westfalija, Bavarska, Hessen)

3. Angažiranje Iznajmljivača

Iznajmljivač ima **dužnost skrbi** prema svim zakupnicima. Može:

• **Opomenuti** zakupnika koji uzrokuje smetnje

• Prisiliti **stanovanje kuće**

• U ekstremnim slučajevima: **Otkaz** zbog trajne smetnje kuće

4. Javna Uprava / Policija

• **Javna uprava** — za trajne probleme (smetnja miru, smeće, životinje)

• **Policija** — za akutnu noćnu smetnju miru (hitne 110 ili lokalni broj)

• **Novčana kazna** za smetnju miru: **50–5.000 €**

Posebna Pravila u Najmljenim Stanom

Stanovanje kuće

Stanovanje kuće je dio ugovora o najmu. Tipična pravila:

• Čišćenje stubišta (tjedna čišćenja)

• Vremenske periode mira (često stroža od zakonskog)

• Korištenje zajedničkog prostora

• Pravila za kućne ljubimce

• Sušenje rube na balkonu

Stubište

• **Ne stavljati:** cipele, dječje kolica (zaštita od požara!), smeće

• Iznimka: Dječja kolica mogu biti pohranjena ako nema **brige za zaštitu od požara** (sudska presuda)

• **Čuva se čistim** — poštujte tjedan čišćenja

Savjeti za Strance

1. Naučite pravila — pročitajte stanovanje i pitajte iznajmljivača

2. Kulturne razlike — u mnogim zemljama je normalno biti bučan. U Njemačkoj se mir cijeni

3. Pozdravite susjede — ljubazan "Bok" kod naseljavanja ostavlja dobar dojam

4. U sporovima: ostanite miran — svađa brzo eskalira. U slučaju sumnje, uključite iznajmljivača