



hamboorg.city

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.

Pravo 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)
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 prosljeđivanja: maks. 1-2x 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** — 2-3x 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 ometeni
- Neki ugovori o najmu sadrže **zabranu pušenja** na balkonu

Mirisi

- **Kuhanje** — normalni mirisi od kuhanja moraju se podnijeti
- **Jaki mirisi** (npr. pržiluća, dimljenje) — zatvorite prozore, koristite izvlačnu ventilaciju
- **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 objektivni, 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** — poštuju 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

--- Stanje: ožujak 2026. Svi podaci bez jamstva.