



hamboorg.city

Право Суседства — Време Мира, Буква и Ваша Права

Шта требате знати о врменима мира, сметњи буке и спорова између суседа у Немачкој.

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

Зашто је важно Право Суседства?

У Немачкој много људи живи у **унајмљеним станима**, често у вишестамбеним зградама с танким зидовима. Мирна **суживот** захтијева **међусобну толеранцију** и јасна правила.

Право Суседства уређено је у неколико закона:

- **Грађански закон (BGB)** — §§ 903–924 (власничка права и емисије)
- **Земаљски закон о заштити од емисија** — заштита од буке и времена мира
- **Станарски ред** — појединачна правила власника/износилца
- **Закони о правима суседства Федералних земаља** — регионалне особености

Времена Мира у Немачкој

Законска времена мира

Период	Правило
Ноћни мир	22:00–6:00 сати (на мјестима до 7:00)
Подневни мир	13:00–15:00 сати (није свугдје законски, често у станарском реду)
Недјеље и празници	мир читава дана (као ноћни мир)

Шта значи "мир"?

Током времена мира морате:

- **Одржавати нивоа буке собне јачине** — музика, ТВ и разговори **не смију бити чујни** изван вашег стана
- **Нема бучних радова** — бушење, куцање чекићем, кошење траве
- **Нема бучних кућанских апарата** — перилица и сушилица рубља (ако узнемиравају друге)

Шта је дозвољено?

- **Нормални станарски звукови** (кување, туш, нормални разговори)
- **Дјечја буква** — дјеца могу играти и плакати, то није буква у правном смислу! (Пресуда ВGH)
- **Музика у собној јачини** — чак и током времена мира
- **Хитни случајеви** — поправке при пуцању цијеви, итд.

Типични Суседски Спорови

Буква

Буква је **најчешћи разлог спора** између суседа. Типични случајеви:

- **Јака музика** — посебно ноћу или викенда
- **Туцање и буква** — у унајмљеним станима с дрвеним подовима
- **Кучај који лају** — континуирано лајање може бити повреда реда
- **Градилишта/Реновирање** — бушење само током дозвољених времена
- **Забаве** — рођендани и прославе: макс. 1-2х мјесечно, мир од 22:00

Mit: "Једном мјесечно можете бити бучни" — то **није истина!** Нема права на "бучну ноћ" мјесечно. Ноћни мир увијек важи.

Печење на Ростилју

Печење на **балкону или терази** је у принципу дозвољено, али:

- Прекомјеран **дим и мирис** могу бити забрањени
- Неки станарски редови **забрањују** ростилј од дрвеног угљена на балкону
- **Електрични ростилј** је обично дозвољен

- **Учесталост** — 2–3x мјесечно се сматра разумном (суди се разликују)
- **Обавијест** суседима унапријед је учтиво и избјегава сукобе

Пушење

- Пушење у **властитом стану** и на **балкону** је у принципу дозвољено
- При **прекомјерној дими** суседи могу захтијевати прекид
- **Пресуда ВGH (2015)**: Пушачи морају прихватити временска ограничења ако су суседи знатно узнемирени
- Неки уговори о најму садржавају **забрану пушења** на балкону

Мириси

- **Кување** — нормални мириси од куварења морају се поднијети
- **Јаки мириси** (нпр. прзиљена, димљење) — затворите прозоре, користите извлачну вентилацију
- **Смеће** — не чувајте смеће на балкону или у степеништу

Ваша Права као Суседа

Право на Прекид

Ако суседи **континуирано занемаре** времена мира или узрокује неприхватљиве сметње, можете:

- 1. Потражити разговор** — учтиво и објективно разговарајте
- 2. Обавијестити износиоца** — писмено, по могућности с **записником о буци**
- 3. Контактирати управу** — за сметње миру (посебно ноћу)
- 4. Позвати полицију** — за акутну ноћну сметњу миру
- 5. Смањење закупнине** — за трајну сметњу (10–20% зависно од тежине)
- 6. Тужба** — задња могућност: тужба за прекид пред општински суд

Вођење Записника о Буци

За жалбу или смањење закупнине требали бисте водити **записник о буци**:

- **Датум и вријеме** (од-до)
- **Врста буке** (музика, туцање, бушење, вика)
- **Јачина/Утицај** (ТВ није чујна, спавање поремећено, зидови вибрирају)

- **Свједоци** (суседи, остали суседи)

Водите записник најмање **2-4 недјеље**.

Рјешавање Суседских Спорова

1. Лични Разговор

Често суседи не знају да узнемиравају. **Учтив разговор** рјешава многе спорове. Савјети:

- Останите објективан, без оптужби
- Наведите конкретне ситуације
- Заједно пронађите рјешење

2. Посредник / Арбитар

У већини федералних земаља има **арбитра** или **посредника** који помажу у суседским спорова:

- Бесплатно или јефтино (20-50 €)
- Неутрална медијација
- У неким федералним земљама **обавезна пре тужбе** (нпр. Сјеверна Рајна-Вестфалија, Бавска, Хесен)

3. Ангажовање Износиоца

Иносилац има **дужност скрби** према свим закупцима. Може:

- **Опоменути** закупца који узрокује сметње
- Приморати **станарски ред**
- У екстремним случајевима: **Отпуст** због трајне сметње

4. Управа / Полиција

- **Управа** — за трајне проблеме (сметња миру, смеће, животиње)
- **Полиција** — за акутну ноћну сметњу миру (хитне 110 или локални број)
- **Новчана казна** за сметњу миру: **50-5.000 €**

Посебна Правила у Унајмљеним Станима

Станарски Ред

Станарски ред је дио уговора о најму. Типична правила:

- Чишћење степеништа (тједан чишћења)
- Времена мира (често строжа од законског)
- Коришћење заједничког простора
- Правила за кућне љубимце
- Сушење рубља на балкону

Степениште

- **Не стављајте:** ципеле, дјечја колица (заштита од пожара!), смеће
- Изузетак: Дјечја колица могу бити похрањена ако нема **забринутости за заштиту од пожара** (судска пресуда)
- **Чува се чистим** — поштујте тједан чишћења

Савјети за Странце

- 1. Научите правила** — прочитајте станарски ред и питајте износиоца
- 2. Културне разлике** — у многим земљама је нормално бити бучан. У Нјемеској се мир цијени
- 3. Поздравите суседе** — учтив "Здраво" при настањењу оставља добар утисак
- 4. У спорова: останите мирни** — свађа брзо ексакалира. У случају сумње, укључите износиоца

--- Стање: март 2026. Сви подаци без гаранције.