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

Nebenkosten — dodatni troškovi stana u Njemačkoj

Nebenkosten su troškovi održavanja dodani mjesečnoj najamnini u Njemačkoj. Uključuju grijanje, vodu, odvoz smeća i druge zajedničke troškove, prosječno 2,50-3,50€ po m² mjesečno.

Deutsche Begriffe: Nebenkosten | Betriebskosten | Nebenkostenabrechnung | Warmmiete | Kaltmiete | Betriebskostenverordnung | Heizkosten | Warmwasser | Müllabfuhr | Hausmeister | Grundsteuer | Gebäudeversicherung | Schornsteinfeger | Allgemeinstrom | Treppenhausreinigung | Heizkostenverordnung | Belegeinsicht | Nachzahlung | Guthaben | Verwaltungskosten | Instandhaltung | Mieterbund | Nebenkostenprivileg

---

Nebenkosten — što su i koliko koštaju

Nebenkosten (dodatni troškovi, formalno **Betriebskosten**) su tekući troškovi održavanja zgrade koju najmodavac može prebaciti na stanarku. Što se točno smije uračunati, određuje uredba **Betriebskostenverordnung (BetrKV)** — a kako bi troškovi bili obvezujući, **moraju biti navedeni u ugovoru o najmopisu**.

Neto najamnina (Kaltmiete) + Nebenkosten = bruto najamnina (**Warmmiete**) — to je iznos koji stvarno plaćaš svaki mjesec. Prilikom traženja stana uvijek pogledaj Warmmiete, ne samo Kaltmiete.

Što se smije uračunati (umlagefähig)

• **Grijanje i topla voda** (Heizkosten, Warmwasser) — najveća stavka

• **Hladna voda i kanalizacija** (Wasser, Abwasser)

• **Odvoz smeća** (Müllabfuhr)

• **Čišćenje i osvjetljenje zajedničkih dijelova** (Treppenhausreinigung, Allgemeinstrom)

• **Domara, održavanje terena** (Hausmeister, Gartenpflege)

• **Osiguranje zgrade** (Gebäudeversicherung)

• **Porez na nekretninu** (Grundsteuer)

• **Lift, dimnjačar** (Aufzug, Schornsteinfeger)

> **Promjena od srpnja 2024:** najmodavac **više ne može** uračunati naknadu za kabelsku televiziju kroz Nebenkosten (ukinućenje tzv. Nebenkostenprivileg).

Koliko to košta

U prosjeku **2,50–3,50 € po m²** mjesečno, ali iznos ovisi o zgradi i regiji.

Primjer za 60 m²:

• Nebenkosten: 150–210 €/mjesec

• Kaltmiete 700 € + Nebenkosten 180 € = **Warmmiete 880 €**

Zapamti da osim Nebenkosten pri naseljavanju moraš platiti i kaučiju (Kaution), a ponekad i maklerskuProviziju.

Grijanje razračunato prema potrošnji

Na osnovu Heizkostenverordnung najmanje **50–70% troškova grijanja** mora biti razračunato prema stvarnoj potrošnji (verbrauchsabhängig), a ne samo površini — zato štednja na grijanju stvarno snižava Tvoj račun.

Nebenkostenabrechnung — godišnje razračun

Jednom godišnje dobijaš razračun. Najmodavac ima **12 mjeseci** od kraja razdoblja razračuna da ga dostavi (§556 BGB). **Nakon tog razdoblja gubi pravo zahtijevati dopunsku uplatu** — ali višak i dalje mora vratiti.

• **Višak (Guthaben)** → povrat novca

• **Nedostatak (Nachzahlung)** → dopunska uplata (često nekoliko stotina €)

Kako provjeriti razračun

1. Usporedi potrošnju s prethodnom godinom.

2. Provjeri jesu li sve stavke umlagefähig (pogledaj dolje).

3. Imaš pravo uvida u originalne račune (Belegeinsicht).

4. Na prigovor (Einwendungen) imaš **12 mjeseci** od primanja.

Što najmodavac NE može uračunati

• Troškovi upravljanja (Verwaltungskosten)

• Remonta i popravaka (Instandhaltung, Reparaturen)

• Rate kredita i bankovnih naknade

Neizvjesnost? Mieterverein/Mieterbund će ti pomoći provjeriti razračun.