HAMBOORG.CITY

Besplatna platforma za strance u Nemačkoj

✓ Асистент 24/7 на вашем језику
✓ Skener zvaničnih dokumenata
✓ Podsetnici o rokovima
✓ Kalkulatori naknada

hamboorg.city — jeste i biće BESPLATNO

Nebenkosten — dodatni troškovi stana u Nemačkoj

Nebenkosten su troškovi održavanja dodati mjesečnoj najamnini u Nemačkoj. 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 — šta su i koliko koštaju

Nebenkosten (dodatni troškovi, formalno **Betriebskosten**) su tekući troškovi održavanja zgrade koju iznajmljivač može prebaciti na stanarku. Šta se tačno sme uračunati, određuje uredba **Betriebskostenverordnung (BetrKV)** — a kako bi troškovi bili obvezujući, **moraju biti navedeni u ugovoru o najmu**.

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

Šta se sme uračunati (umlagefähig)

- **Grejanje i topla voda** (Heizkosten, Warmwasser) — najveća stavka
- **Hladna voda i kanalizacija** (Wasser, Abwasser)
- **Odvoz smeća** (Müllabfuhr)
- **Čišćenje i osvetljenje zajedničkih delova** (Treppenhausreinigung, Allgemeinstrom)
- **Portir, održavanje terena** (Hausmeister, Gartenpflege)

• **Osiguranje zgrade** (Gebäudeversicherung)

• **Porez na nekretninu** (Grundsteuer)

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

> **Promena od jula 2024:** iznajmljivač **više ne može** uračunati naknadu za kabelsku televiziju kroz Nebenkosten (ukidanje tzv. Nebenkostenprivileg).

Koliko to košta

U proseku **2,50–3,50 € po m²** mesečno, ali iznos zavisi od zgrade i regije.

Primer za 60 m²:

• Nebenkosten: 150–210 €/mesec

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

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

Grejanje razračunato prema potrošnji

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

Nebenkostenabrechnung — godišnje obračunavanje

Jednom godišnje dobijaš obračun. Iznajmljivač ima **12 meseci** od kraja perioda obračuna da ga dostavi (§556 BGB). **Nakon tog roka gubi pravo da zahteva doplatnu uplatu** — ali višak i dalje mora vratiti.

• **Višak (Guthaben)** → povraćaj novca

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

Kako proveriti obračun

1. Uporedi potrošnju s prethodnom godinom.

2. Provjeri da li su sve stavke umlagefähig (pogledaj dolje).

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

4. Na primedbu (Einwendungen) imaš **12 meseci** od primitka.

Šta iznajmljivač NE može uračunati

• Troškove upravljanja (Verwaltungskosten)

• Remonta i popravki (Instandhaltung, Reparaturen)

• Rate kredita i bankovnih naknada

Несигурност? Mieterverein/Mieterbund će ti pomoći da proveriš obračun.