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

Provjera Nebenkostenabrechnung — Rokovi, greške i prigovor

Razumijevanje Nebenkostenabrechnung: 12-mjesečni rok, česte greške, uključivi troškovi i kako uložiti prigovor.

Deutsche Begriffe: Nebenkostenabrechnung | Betriebskostenabrechnung | Umlagefähige Kosten | Widerspruch | Abrechnungsfrist | Nachzahlung | Guthaben

---

 Potpuni, ažurirani vodič: Razumijevanje obračuna dodatnih troškova

Što je Nebenkostenabrechnung?

Nebenkostenabrechnung (také Betriebskostenabrechnung) je godišnje obračunavanje stvarnih dodatnih troškova vaše stanovanja od strane vašeg iznajmljivača. Dobivate ili **Nachzahlung** (morate platiti više) ili **Guthaben** (vraćate vam novac).

Važan rok: 12 mjeseci

Iznajmljivač mora dostavio obračun **unutar 12 mjeseci** nakon završetka razdoblja obračuna. Primjer: razdoblje obračuna 01.01.–31.12.2025 → obračun mora stići do **31.12.2026**.

Ako obračun stigne prekasno:

• Ne morate platiti **Nachzahlung**

• **Guthaben** vam pripada i dalje

Umlagefähige Kosten — što se može obračunati?

Samo određeni troškovi mogu se prebaciti na najmoprimce (§ 2 Betriebskostenverordnung):

Dozvoljeni troškovi

• **Grundsteuer** — općinski porez na nekretninu

• **Voda/Kanalizacija** — sveža voda i kanali

• **Grijanje i topla voda** — prema potrošnji i površini

• **Odvoz smeća** — odlaganje otpada

• **Čišćenje ulica i zimska služba**

• **Osiguranje zgrade** — požar, oluja, vodovodni vod

• **Upravitelj zgrade** — čišćenje, održavanje vrta

• **Dizalo** — održavanje i struja

• **Zajednička struja** — stepenice, podrum, vanjska rasvjeta

• **Čistač dimnjaka**

Neuključivi (česte greške!)

• **Popravke i održavanje** — odgovornost je iznajmljivača

• **Administrativni troškovi** — uprava, bankarske naknade

• **Troškovi praznih stanova** — prazni stanovi ne mogu se prebaciti na druge najmoprimce

• **Advokatski honorari** iznajmljivača

Provjera obračuna — korak po korak

1. Formalna provjera

• Je li **razdoblje obračuna** ispravno (12 mjeseci)?

• Je li **rok ispoštovan** (maks. 12 mjeseci nakon završetka)?

• Jesu li vaši **podaci** točni (ime, stan, površina)?

2. Materijalna provjera

• Usporedite **ukupne troškove** s prethodnom godinom — upitajte odstupanja veća od 10%

• Provjerite **ključ distribucije** — po površini, broju osoba ili potrošnji?

• Odgovara li navedena **površina** ugovoru o zakupu?

• Jesu li sve stavke **uključive**?

3. Pristup dokazima

Imate pravo pregledati **izvorne dokumente** kod iznajmljivača — račune, ugovore, obračune dobavljača. Iznajmljivač mora vam dozvoliti pristup na zahtjev.

Uložiti prigovor

Ako nađete greške, uložite **pismeni prigovor**:

- **Rok:** 12 mjeseci nakon primanja obračuna
- **Oblik:** Pismeno putem **preporučene pošte** (dokaz!)
- **Sadržaj:** Specifično navedite koje stavke osporavate
- **Nachzahlung:** Čak i s prigovorom, prvo morate platiti Nachzahlung (pod zaštitom)

Primjer formulacije

> "Ovim prigovorom osporavamu Nebenkostenabrechnung od [datum] za razdoblje [razdoblje]. Osporavaju sljedeće stavke: [specifične točke]. Tražim ispravku i povrat preplaćenog iznosa."

Savjet: Centri za zaštitu potrošača nude provjeru Nebenkostenabrechnung od približno 35 € — često se isplati za velike naknade.