HAMBOORG.CITY

Bezpłatna platforma dla cudzoziemców w Niemczech

✓ Asystent 24/7 w Twoim języku
✓ Skaner pism urzędowych
✓ Przypomnienia o terminach
✓ Kalkulatory zasiłków

hamboorg.city — jest i będzie ZA DARMO

Kontrola Nebenkostenabrechnung — terminy, błędy i sprzeciw

Zrozumienie Nebenkostenabrechnung: 12-miesięczny termin, częste błędy, koszty podlegające rozliczeniu i składanie sprzeciwu.

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

---

Pełny, aktualny poradnik: Nebenkostenabrechnung zrozumieć

Co to jest Nebenkostenabrechnung?

Nebenkostenabrechnung (zwana także Betriebskostenabrechnung) to roczne rozliczenie przez wynajmującego rzeczywistych kosztów ubocznych Twojego mieszkania. Otrzymujesz albo **dopłatę** (musisz zapłacić więcej) albo **zwrot** (odzyskujesz pieniądze).

Ważny termin: 12 miesięcy

Wynajmujący musi dostarczyć rozliczenie **w ciągu 12 miesięcy** po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Przykład: okres rozliczeniowy 01.01.–31.12.2025 → rozliczenie musi być dostarczone do **31.12.2026**.

Jeśli rozliczenie dotrze ze spóźnieniem:

- Nie musisz płacić **dopłaty**
- Zwrot Ci się należy

Umlagefähige Kosten — które koszty mogą być rozliczone?

Tylko określone koszty mogą być przerzucone na najemców (§ 2 Betriebskostenverordnung):

Koszty dozwolone

- **Podatek gruntowy** — komunalny podatek na nieruchomość
- **Woda/Ścieki** — woda pitna i kanalizacja
- **Ogrzewanie i ciepła woda** — według zużycia i powierzchni
- **Wywóz śmieci** — unieszkodliwienie odpadów
- **Sprzątanie ulic i usługi zimowe**
- **Ubezpieczenie budynku** — pożar, burza, wodociągi
- **Dozorca** — sprzątanie, pielęgnacja ogrodu
- **Winda** — konserwacja i energii
- **Prąd wspólny** — klatka schodowa, piwnica, oświetlenie zewnętrzne
- **Kominniarz**

Niepodlegające rozliczeniu (częste błędy!)

- **Naprawy i utrzymanie** — obowiązek wynajmującego
- **Koszty administracyjne** — zarządzanie, opłaty bankowe
- **Koszty pustostanu** — puste mieszkania nie mogą być rozliczane innym najemcom
- **Koszty adwokackie** wynajmującego

Sprawdzenie rozliczenia — krok po kroku

1. Kontrola formalna

- Czy **okres rozliczeniowy** jest prawidłowy (12 miesięcy)?
- Czy **termin został dotrzymany** (maks. 12 miesięcy po końcu okresu)?
- Czy **Twoje dane** są poprawne (imię i nazwisko, mieszkanie, powierzchnia)?

2. Kontrola merytoryczna

- Porównaj **całkowite koszty** z rokiem poprzednim — podważaj rozbieżności powyżej 10%
- Sprawdź **klucz podziału** — według powierzchni, liczby osób czy zużycia?
- Czy podana **powierzchnia mieszkania** zgadza się z umową najmu?
- Czy wszystkie pozycje **podlegają rozliczeniu**?

3. Wgląd w dokumenty

Masz prawo wejrzeć **do oryginalnych dokumentów** u wynajmującego — faktury, umowy, rozliczenia dostawców. Wynajmujący musi Ci umożliwić wgląd na żądanie.

Składanie sprzeciwu

Jeśli znajdziesz błędy, złóż **sprzeciw na piśmie**:

- **Termin:** 12 miesięcy od otrzymania rozliczenia
- **Forma:** Pisemnie **listem poleconym** (dowód!)
- **Zawartość:** Konkretnie wymień, które pozycje kwestionujesz
- **Dopłata:** Nawet przy sprzeciwie musisz początkowo zapłacić dopłatę (pod warunkiem)

Przykładowa formulacja

> "Niniejszym kwestionuję Nebenkostenabrechnung z dnia [data] za okres [okres]. Podważam następujące pozycje: [konkretne punkty]. Proszę o korektę i zwrot nadpłaconej kwoty."

Porada: Ośrodek Konsumenta oferuje kontrolę kosztów ubocznych od ok. 35 € — często się opłaca przy wysokich dopłatach.