



hamboorg.city

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

Šta je Nebenkostenabrechnung?

Nebenkostenabrechnung (također Betriebskostenabrechnung) je godišnje obračunavanje stvarnih dodatnih troškova vaše stanovanja od strane vašeg iznajmljivača. Dobijate ili **Nachzahlung** (morate platiti više) ili **Guthaben** (vraćaju 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 — šta se može obračunati?

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

Dozvoljeni troškovi

- **Grundsteuer** — opštinski porez na nekretninu
- **Voda/Kanalizacija** — svježa 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
- **Lift** — 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 najmprimce
- **Odvetnički 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 osporavam 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.

--- Stanje: Ožujak 2026. Svi podaci bez jamstva.