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

Razumijevanje obračuna dodatnih troškova — Što moraš platiti

Osnovna i ukupna stanarina, operativni troškovi i godišnje poravnanje: što najmoprimci u Njemačkoj trebaju znati. Stanje: ožujak 2026.

Deutsche Begriffe: Nebenkostenabrechnung | Betriebskosten | Warmmiete | Kaltmiete | Heizkosten | Einwendungsfrist | Belegeinsicht | Abrechnungszeitraum

Hladna, topla i što se obračunava

Cijena najma dijeli se na **Kaltmiete** (samo stan) i **Warmmiete** (s avansima na troškove). Jednom godišnje dobijaš **Nebenkostenabrechnung** — pregled stvarnih **Betriebskosten** s tvojim avansima: rezultat je doplaćivanje ili povrat. Što se uopće može obračunati (voda, grijanje, smeće, pratilac zgrade itd.), pojašnjava poseban članak dodatni troškovi u detaljima.

Rokovi koji štite najemca

• Najmodavac ima **12 mjeseci** od kraja razdoblja obračuna da ispostavi obračun (za 2025 — do **31.12.2026**). Odgođeno = **gubi pravo na doplaćivanje** (ali tvoj povrat ti i dalje pripada).

• Ti imaš **12 mjeseci** od primanja za **Einwendungsfrist** — pisani prigovor greškama.

Kako provjeriti obračun

Imaš pravo na **Belegeinsicht** — uvid u račune i dokaznice (§556 BGB; od 2025 i elektronički). Provjeri: je li ključ raspodjele u skladu s ugovorom (Mietvertrag), nisu li uključeni neizdrživi troškovi (npr. upravljanje, popravke), slažu li se avansi. Obračun

može biti i razlogom za zadržavanje dijela jamčevine — vidi povrat jamčevine, kada se iseljavaš.

hamboorg.city/knowledge/article/nebenkostenabrechnung-verstehen/
hamboorg.city jest i zawsze będzie za darmo