



hamboorg.city

Razumijevanje obračuna dodatnih troškova — Šta moraš platiti

Osnovna i ukupna najamnina, operativni troškovi i godišnje poravnanje: šta stanari u Njemačkoj trebaju znati. Stanje: mart 2026.

Deutsche Begriffe: Nebenkostenabrechnung | Betriebskosten | Warmmiete | Kaltmiete | Heizkosten

Razumijevanje obračuna dodatnih troškova — Šta moraš platiti

> Stanje: mart 2026. Sve navedene informacije bez garancije.

Kaltmiete vs. Warmmiete

Pojam	Značenje	
-----	-----	
Kaltmiete (neto najamnina)	Čista najamnina bez dodatnih troškova	
Nebenkosten (operativni troškovi)	Dodatni troškovi za grijanje, vodu, smeće itd.	
Warmmiete (bruto najamnina)	Kaltmiete + Nebenkosten	

Warmmiete je iznos koji zapravo plaćaš svakog mjeseca.

Šta su Nebenkosten?

U skladu s Uredbom o operativnim troškovima (BetrKV), sljedeći troškovi mogu se rasporediti:

- **Grijanje i topla voda** (najveća stavka, cca. 40-50 %)
- **Voda i odvod**
- **Odvoz smeća**
- **Porez na imovinu**
- **Osiguranje zgrade**
- **Upravitelj zgrade / čišćenje stepenica**
- **Lift** (ako postoji)
- **Održavanje vrta**
- **Čišćenje ulica / zimska služba**
- **Kabelska televizija** (djelomično, promjene od 2024.)

Godišnje poravnanje

Jednom godišnje primaš **obračun dodatnih troškova** od pronajmljivača:

- Rok: najkasnije **12 mjeseci nakon završetka perioda obračuna**
- Rezultat: **doplaćeni iznos** (premalo si platio) ili **povraćeni iznos** (vraćaju ti novac)

⚠ Provjeri obračun!

Otprilike svaki drugi obračun dodatnih troškova u Njemačkoj ima greške. Provjeri:

- Jesu li **periodi obračuna** ispravni?
- Je li **ključ raspodjele** točan (površina, broj osoba)?
- Ima li **nedozvoljenih troškova** (npr. popravke, administrativni troškovi)?
- Imaš **12 mjeseci** za prigovor

Prosječni dodatni troškovi

U Njemačkoj se računa s otprilike **2,50-3,50 €/m² mjesečno** za dodatne troškove. Za stan od 60 m², to je 150-210 € mjesečno.

Savjeti za uštedu

- **Grijanje:** Snižavanje temperature za 1°C štedi otprilike 6 % troškova grijanja
- **Voda:** Tuš umjesto kupanja, korištenje štedljive prsice za tuširanje

- **Ventilacija:** Kratko prozračivanje umjesto otvorenih prozora (sprječava plijesan i gubitak topline)

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