HAMBOORG.CITY

Besplatna platforma za strance u Nemačkoj

✓ Асистент 24/7 на вашем језику
✓ Skener zvaničnih dokumenata
✓ Podsetnici o rokovima
✓ Kalkulatori naknada

hamboorg.city — jeste i biće BESPLATNO

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 | Einwendungsfrist | Belegeinsicht | Abrechnungszeitraum

Hladna, topla i šta se obračunava

Cena najma deli se na **Kaltmiete** (samo stan) i **Warmmiete** (sa avansima za troškove). Jednom godišnje dobijaš **Nebenkostenabrechnung** — pregled stvarnih **Betriebskosten** sa tvojim avansima: rezultat je doplaćivanje ili povraćaj. Šta se uopšte može obračunati (voda, grejanje, đubre, upravnik zgrade itd.), pojašnjava poseban članak dodatni troškovi u detaljima.

Rokovi koji štite najemca

• Najmodavac ima **12 meseci** od kraja perioda obračuna da ispostavi obračun (za 2025 — do **31.12.2026**). Odloženo = **gubi pravo na doplaćivanje** (ali tvoj povraćaj ti i dalje pripada).

• Ti imaš **12 meseci** od prijema za **Einwendungsfrist** — pisanu primedbu greškama.

Kako proveriti obračun

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

može biti i razlog za zadržavanje dela jamčevine — vidi povraćaj jamčevine, kada se iseljavaš.

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