



hamboorg.city

# Predaja Stana — Protokol, Popravke i Stanja Brojila

Kako ispravno izvršiti predaju stana: protokol predaje, popravke, stanja brojila i česte greške.

**Deutsche Begriffe:** Übergabeprotokoll | Schönheitsreparaturen | Zählerstand | Wohnungsübergabe | Abnutzung

## Šta je predaja stana?

**Predaja stana** (Wohnungsübergabe) obavlja se pri doseljenju i iseljenju. Tokom procesa dokumentuje se stanje stana. Uredno sastavljen protokol štiti obe strane od budućih sporova.

## Protokol predaje

Šta mora da sadži?

- **Datum i vreme** predaje
- **Prisutne osobe** (stanar, iznajmljivač, eventualno svedoci)
- **Stanje svakog prostora** — zidovi, podovi, prozori, vrata
- **Postojeće mane** — ogrebotine, mrlje, oštećenja
- **Stanja brojila** — struja, gas, voda, grejanje
- **Broj ključeva** — ključ stana, poštanski sandučić, podrum
- **Fotografije** kao dokaz (sa datumom!)

**Savet:** Obavite predaju tijekom **dana** — mane se teško vide u veštačkoj svetlosti.

Uzorak predloška

Protokol predaje obično sadži tabelu:

| Prostor     | Stanje          | Mane                       |
|-------------|-----------------|----------------------------|
| Hodnik      | dobro           | Ogrebotina na vratima      |
| Dnevna soba | dobro           | —                          |
| Kuhinja     | zadovoljavajuće | Mrlje od vapna na sudoperu |
| Kupatilo    | dobro           | Silikonska fuga za obnovu  |

## Popravke održavanja

Šta je to?

Popravke održavanja (Schönheitsreparaturen) obuhvataju **farbanje i tapetiranje** zidova i plafona, lakiranje vrata i radijatora.

Moraju li stanari da renoviraju?

- Mnoge klauzule u ugovorima o najmu su **nevažće** (npr. fiksni rokovi kao "farbati svakih 3 godine")
- BGH je odlučio: stanari moraju da renoviraju samo ako su preuzeli stan **već renoviran**
- **Preuzet nerenoviran** → bez obaveze renoviranja pri iseljenju
- U slučaju nesigurnosti: **kontaktirajte udругu stanara** (članarina otprilike 60–90 €/godinu)

Šta je normalno habanje?

Bez razloga za odbitke od jamistvenog novca:

- Blago požuteli zidovi
- Mali otvorici za duble (do 5 mm)
- Istrošeni tepih
- Lagani znakovi korišćenja na kvakama vrata

## Čitanje stanja brojila

Dan predaje **pročitajte sva brojila** i zabeležite ih u protokol:

- **Brojilo za struju** — za odjavu kod dobavljača struje

- **Brojilo za gas** — ako postoji
- **Brojilo za vodu** (hladna/topla) — za obračun dodatnih troškova
- **Grejanje** — razdelnici troškova na radiatorima

## Izbjegavajte česte greške

- **Bez protokola** — bez protokola, iznajmljivač ima slobodu sa jamistvenim novcem
- **Neudokumentovana oštećenja** — fotografije sa datumom su odlučujuće
- **Kasna reklamacija** — mane prijavite odmah pri predaji
- **Ključevi izdati bez potvrde** — uvek tražite potvrdu
- **Nečišćenje** — stan mora biti **čist** pri predaji (nije potrebna renovacija, ali čistoća)

--- Stanje: mart 2026. Svi podaci bez garancije.