

Република Србија
Општина Сента
Општинска управа
Одељење за привреду и локални економски развој
Одсек за локалну пореску администрацију
Број: 003048135 2024 08858 001 000 000 001
Дана: 28.10.2024. године
С е н т а

М А Т Е Р И Ј А Л
ЗА СЕДНИЦУ ОПШТИНСКОГ ВЕЋА ОПШТИНЕ СЕНТА

ПРЕДМЕТ: Разматрање предлога за доношење Закључка о упућивању на јавну расправу Нацрта Одлуке о утврђивању просечних цена квадратног метра одговарајућих непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2025. годину на територији општине Сента

Припремио:
Ервин Патуш, дипл. правник

Начелник Одељења:
мр Драгана Радоњић

Известилац:
Маријана Кањо, дипл. економиста

Одобрила:
Начелник Општинске управе општине Сента
Едит Шарњаи Рожа, дипл. правник

УВОДНО ОБРАЗЛОЖЕЊЕ:

Чланом 6. Закона о порезима на имовину (“Службени гласник РС”, број 26/2001, “Службени лист СРЈ”, број 42/2002 - одлука СУС и “Службени гласник РС”, број 80/2002, 80/2002 - други закон, 135/2004, 61/2007, 5/2009, 101/2010, 24/2011, 78/2011, 57/2012 - одлука УС, 47/2013 , 68/2014- други закон , 95/2018 , 99/2018- одлука УС, 86/2019, 144/2020, 118/2021 , 138/2022 и 92/2023; у даљем тексту: Закон_), прописано је да се вредност непокретности утврђује применом следећих елемената:

- 1) корисна површина;
- 2) просечна цена квадратног метра одговарајућих непокретности у зони у којој се налази непокретност.

Корисна површина земљишта је његова укупна површина, укључујући површину под објектом, а корисна површина објекта је збир подних површина између унутрашњих страна ободних зидова објекта (искључујући површине балкона, тераса, лођа, степеништа изван габарита објекта, неадаптираних таванских простора и простора у заједничкој недељивој својини свих власника посебних делова истог објекта, осим површине испод носећих зидова и носећих стубова који пролазе кроз објекат који су истовремено посебан и заједнички део објекта), а за објекат који нема хоризонталну подну површину или ободне зидове корисна површина је површина његове вертикалне пројекције на земљиште.

Зоне из става 1. тачка 2. члана 6. Закона представљају делове територије јединице локалне самоуправе које надлежни орган јединице локалне самоуправе одлуком може одредити одвојено за насеља према врсти насеља (село, град) и изван насеља или јединствено за насеља и изван насеља, према комуналној опремљености и опремљености јавним објектима, саобраћајној повезаности са централним деловима јединице локалне самоуправе, односно са радним зонама и другим садржајима у насељу (у даљем тексту: зоне).

Јединица локалне самоуправе дужна је да на својој територији одреди најмање две зоне у складу са ставом 3. члана 6. Закона.

Просечну цену одговарајућих непокретности по зонама на територији јединице локалне самоуправе, утврђује свака јединица локалне самоуправе актом надлежног органа, на основу цена остварених у промету уз накнаду одговарајућих непокретности по зонама , у периоду од 1. октобра године која претходи текућој години до 30. септембра текуће године.

Текућом годином, у смислу става 5. члана 6. Закона, сматра се календарска година која претходи години за коју се утврђује порез на имовину.

Просечна цена у зони у којој није било најмање три промета (у даљем тексту: зона у којој није било промета) одговарајућих непокретности у периоду из става 5. члана 6. Закона, за те непокретности утврђује се на основу просека просечних цена остварених у граничним зонама у којима је у том периоду било најмање три промета одговарајућих непокретности, осим у случају из става 11. члана 6. Закона.

Граничне зоне из става 7. члана 6. Закона су зоне чије се територије граниче са зоном у којој није било промета, које припадају истој јединици локалне самоуправе.

Ако није утврђена просечна цена другог земљишта (из члана 6а став 7. Закона) у зони, зато што у зони и граничним зонама није било најмање три промета уз накнаду другог земљишта, а утврђена је просечна цена пољопривредног земљишта у тој зони, вредност другог земљишта (осим експлоатационих поља) која чини основицу пореза на имовину за пореску годину утврђује се применом просечне цене пољопривредног земљишта у тој зони умањене за 40%.

У случају из става 9. члана 6. Закона сматра се да је утврђивањем просечне цене пољопривредног земљишта у зони утврђена просечна цена другог земљишта.

Просечном ценом одговарајућих непокретности у најопремљенијој, односно најнеопремљенијој зони, у којој није било промета те врсте непокретности, која се граничи са више зона, сматра се:

- 1) у најопремљенијој зони - просечна цена одговарајућих непокретности у граничној зони у којој је просечна цена одговарајућих непокретности највиша;
- 2) у најнеопремљенијој зони - просечна цена одговарајућих непокретности у граничној зони у којој је просечна цена одговарајућих непокретности најнижа;

Ценом оствареном у промету уз накнаду одговарајућих непокретности у зонама сматра се и накнада за пренос права својине на непокретности која је досуђена, односно одређена у судском или другом поступку, актом који је постао правоснажан у периоду од 1. октобра године која претходи текућој години до 30. септембра текуће године.

Ако ни у граничним зонама из става 8. члана 6. Закона није било промета одговарајућих непокретности у периоду из става 5. овог члана, односно ако се вредност другог земљишта не може утврдити у складу са ставом 9. овог члана, основица пореза на имовину за те непокретности у зони у којој није било промета једнака је основици пореза на имовину те, односно одговарајуће непокретности у тој зони обвезника који не води пословне књиге за текућу годину, за одговарајућу корисну површину.

Чланом 6а Закона прописано је да за сврху утврђивања основице пореза на имовину, непокретности се разврставају у следеће групе одговарајућих непокретности:

- 1) грађевинско земљиште;
- 2) пољопривредно земљиште;
- 3) шумско земљиште;
- 4) друго земљиште;
- 5) стан;
- 6) кућа за становање;
- 7) пословне зграде и други (надземни и подземни) грађевински објекти који служе за обављање делатности;
- 8) гараже и помоћни објекти.

Ако објекат чини више посебних целина које се у смислу става 1. члана 6а Закона могу сврстати у различите групе, свака посебна целина у оквиру објекта се, за потребе утврђивања пореза на имовину, сврстава у одговарајућу групу непокретности.

Објекат који је јединствена целина мешовитог карактера, за потребе утврђивања пореза на имовину, разврстава се у складу са ставом 1. овог члана према претежној намени.

Друго земљиште, у смислу става 1. тачка 4) члана 6а Закона, јесте земљиште које није грађевинско, пољопривредно или шумско земљиште.

Чланом 7а Закона прописано је да је јединица локалне самоуправе дужна да објави акт којим се утврђују просечне цене одговарајућих непокретности у зонама у складу са чланом 6. став 5.,7. и 11. Закона до 30. новембра сваке текуће године, на начин на који се објављују њени општи акти.

Одељење за привреду и локални економски развој, Одсек за локалну пореску администрацију по основу прибављених података о ценама остварених у промету одговарајућих непокретности по зонама у периоду од 01. октобра претходне године до 30. септембра текуће године од Министарства финансије-Пореске управе-филијала Сента код утврђивања пореза на пренос апсолутних права и по основу купопродајних уговора склопљених у наведеном периоду прослеђених са стране Јавног бележника из Сенте, разматрајући улогу пореза на имовину у остварењу планираног буџета јединице локалне самоуправе, а самим тим и могућност наплате, узимајући у обзир да фискално оптерећење буде оптимално у условима живота и рада најширих слојева становништва, израдило је Нацрт Одлуке о утврђивању просечних цена квадратног метра одговарајућих непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2025. годину на територији општине Сента и предлаже Општинском већу општине Сента да донесе следећи

З А К Љ У Ч А К

1. УТВРЂУЈЕ СЕ Нацрт Одлуке о утврђивању просечних цена квадратног метра одговарајућих непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2025. годину на територији општине Сента у предложеном тексту и исти се упућује на јавну расправу.

2. Јавна расправа о Нацрту Одлуке о утврђивању просечних цена квадратног метра одговарајућих непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2025. годину на територији општине Сента организује се у трајању од 15 дана, с тим да заинтересовани субјекти ће моћи да дају своје предлоге о Нацрту Одлуке на јавној расправи која ће се одржати дана .11.2024. године у Андрушко сали Градске куће у Сенти, Главни трг 1, и то од 17,00 до 18,00 часова.

3. Задужује се Одељење за привреду и локални економски развој Општинске управе општине Сента, Одсек за локалну пореску администрацију да спроведе послове око спровођења јавне расправе Нацрта Одлуке о утврђивању просечних цена квадратног метра одговарајућих непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2025. годину на територији општине Сента.

4. На основу одржане јавне расправе Општинско веће општине Сента ће разматрати спеле предлоге на јавној расправи и утврдити Предлог Одлуке о утврђивању

просечних цена квадратног метра одговарајућих непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2025. годину на територији општине Сента ради достављања председнику Скупштине општине Сента са предлогом ради уврштавања у дневни ред седнице Скупштине општине.