

Предлог

На основу члана 6. став 5. до 7., члана 6а и члана 7а 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 , 92/2023 и 94/2024) и члана 45. тачка 6) Статута општине Сента ("Службени лист општине Сента", број 4/2019), Скупштина општине Сента, дана 27. новембра 2025. године, доноси

О Д Л У К У

О УТВРЂИВАЊУ ПРОСЕЧНИХ ЦЕНА КВАДРАТНОГ МЕТРА ОДГОВАРАЈУЋИХ НЕПОКРЕТНОСТИ ЗА УТВРЂИВАЊЕ ПОРЕЗА НА ИМОВИНУ ЗА 2026. ГОДИНУ НА ТЕРИТОРИЈИ ОПШТИНЕ СЕНТА

Члан 1.

Овом одлуком утврђују се просечне цене квадратног метра одговарајућих непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2026. годину на територији општине Сента.

Члан 2.

На територији општине Сента одређене су три зоне за утврђивање пореза на имовину, у зависности од комуналне опремљености и опремљености јавним објектима, саобраћајној повезаности са централним деловима општине Сента, односно са радним зонама и другим садржајима у насељу, и то:

ПРВА ЗОНА: насеље Сента - најопремљенија зона,

ДРУГА ЗОНА: обухвата села: Богараш, Торњош, Горњи Брег, Кеви

ТРЕЋА ЗОНА: чине непокретности на територији општине Сента које нису обухваћене у првој и другој зони, с тим да је прва зона утврђена за најопремљенију зону.

Просечне цене квадратног метра непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2026. годину на територији општине Сента у првој зони износе:

1) за грађевинско земљиште	1.077,00 динара
2) за пољопривредно земљиште	-
3) за шумско земљиште	-
4) за друго земљиште	-
5) за станове	55.880,00 динара
6) за куће за становање	27.123,00 динара
7) за пословне зграде и друге (надземне и подземне) грађевинске објекте који служе	53.500,00 динара

за обављање делатности

8) за гараже и помоћни објекти 17.400,00 динара

Просечне цене квадратног метра непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2026. годину на територији општине Сента у другој зони износе:

1) за грађевинско земљиште 350,00 динара

2) за пољопривредно земљиште -

3) за шумско земљиште -

4) за друго земљиште -

5) за станове -

6) за куће за становање 14.000,00 динара

7) за пословне зграде и друге
(надземне и подземне) грађевинске објекте који служе
за обављање делатности 22.355,00 динара

8) за гараже и помоћни објекти. -

Просечне цене квадратног метра непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2026. годину на територији општине Сента у трећој зони износе:

1) за грађевинско земљиште 220,00 динара

2) за пољопривредно земљиште 185,00 динара

3) за шумско земљиште -

4) за друго земљиште -

5) за станове -

6) за куће за становање 7.740,00 динара

7) за пословне зграде и друге
(надземне и подземне) грађевинске објекте који служе
за обављање делатности -

8) за гараже и помоћни објекти. -

Члан 3.

Ову одлуку објавити у “Службеном листу општине Сента”, и на интернет страни општине Сента.

Члан 4.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у “Службеном листу општине Сента”, а примењује се од 01. јануара 2026. године.

Република Србија

Аутономна Покрајина Војводина

Општина Сента

Скупштина општине Сента

Број: 004250808 2025 08858 001 000 000 001

Дана: 27.11.2025. године

С е н т а

Председник Скупштине општине Сента

Веселин Петровић, с.р.

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 , 92/2023 и 94/2024; 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, а објављена 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 објављивањем просечне цене пољопривредног земљишта у зони објављена 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, односно ако јединица локалне самоуправе није објавила просечне цене у року прописаном овим законом, основица пореза на имовину за те непокретности у зони у којој није било промета односно у зони за коју нису објављене просечне цене одговарајућих непокретности, 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 Нацрт Одлуке о утврђивању просечних цена квадратног метра одговарајућих непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2026. годину на територији општине Сента, и исти је поднело на разматрање и утврђивање Општинском већу општине Сента, које је Нацрт Одлуке упутило на јавну расправу.

Након јавне расправе која је одржана дана 12.11.2025. године, Одељење за привреду и локални економски развој, Одсек за локалну пореску администрацију израдило је Предлог Одлуке о утврђивању просечних цена квадратног метра одговарајућих непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2026. годину на територији општине Сента.

Општинско веће општине Сента је на својој седници од 14.11.2025. године утврдило предлог Одлуке о утврђивању просечних цена квадратног метра одговарајућих непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2026. годину на територији општине Сента у предложеном тексту и исти упутило Скупштини општине Сента на разматрање и усвајање.