

На основу члана 6. став 5. - 8. и члана 7а. Закона о порезима на имовину ("Сл. гласник РС", бр. 26/01, "Сл. лист СРЈ", бр. 42/02 – одлука СУС и "Сл.гласник РС", бр.80/02, 80/02-др.закон, 135/04, 61/07, 5/09, 101/10, 24/11, 78/11, 57/12 - одлука УС, 47/13 и 68/14 - др. закон), члана 32. став 1. тачка 6. Закона о локалној самоуправи ("Сл. гласник РС", бр. 129/07, 83/14 - др. закон и 101/16-др.закон), члана 39. став 1. тачка 7. Статута града Зајечара ("Сл. лист града Зајечара", бр. 01/08, 20/09, 21/11, 53/13, 22/14, 8/16 и 36/17), Скупштина града Зајечара, на седници одржаној дана _____ 2017. год. доноси

О Д Л У К У
О УТВРЂИВАЊУ ПРОСЕЧНИХ ЦЕНА КВАДРАТНОГ МЕТРА НЕПОКРЕТНОСТИ ПО
ЗОНАМА ЗА УТВРЂИВАЊЕ ПОРЕЗА НА ИМОВИНУ ЗА 2018. ГОД.

Члан 1.

Овом одлуком се утврђују просечне цене квадратног метра непокретности по зонама за утврђивање пореза на имовину за 2018. год. на територији Града Зајечара.

Члан 2.

На територији Града Зајечара је одређено четири зоне за утврђивање пореза на имовину, у зависности од комуналне опремљености, опремљености јавним објектима и саобраћајној повезаности са централним деловима града и то: прва (I) зона, друга (II) зона, трећа (III) зона и четврта (IV) зона - сеоска насеља, с тим што је прва зона (I зона) одређена као најопремљенија.

Просечне цене квадратног метра непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2018. год. на територији Града Зајечара износе:

	групе непокретности	I зона - најопремље- нија зона	II зона	III зона	IV зона
1.	грађевинско земљиште	520,57 дин/м2	520,57 дин/м2	/	/
2.	пољопривредно земљиште	244,82 дин/м2	244,82 дин/м2	168,15 дин/м2	47,71 дин/м2
3.	шумско земљиште	/	/	33,25 дин/м2	33,25 дин/м2
4.	станови	56.124,70 дин/м2	59.641,80 дин/м2	59.641,80 дин/м2	/
5.	куће за становање	30.464,00 дин/м2	13.864,02 дин/м2	12.186,06 дин/м2	5.734,86 дин/м2
6.	пословне зграде и други (надземни и подземни) грађевински објекти који служе за обављање делатности	97.265,63 дин/м2	97.265,63 дин/м2	/	/
7.	гараже и гаражна места	16.350,84 дин/м2	16.350,84 дин/м2	/	/

Члан 3.

Основица пореза на имовину обвезника који не води пословне књиге за непокретности у зони у којој није било промета (за које није утврђена просечна цена квадратног метра непокретности у зони у члану 2. ставу 2.) једнака је основици пореза на имовину те, односно одговарајуће непокретности у тој зони обвезника који не води пословне књиге која је била утврђена за 2017. годину.

Члан 4.

Ова одлука се објављује и на интернет страни званичне презентације Града Зајечара.

Члан 5.

Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу града Зајечара", а примењиваће се од 01. јануара 2018. год.

I Број: 011- _____
У Зајечару, _____ год.

СКУПШТИНА ГРАДА ЗАЈЕЧАРА

ПРЕДСЕДНИК

Стефан Занков

Образложење

Чланом 6. став 5. Закона о порезима на имовину ("Сл. гласник РС", бр. 26/01..57/12, 47/13 и 68/14 - др. закон) је прописано да 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 одговарајућих непокретности по зонама у периоду од 01. јануара до 30. септембра године која претходи години за коју се утврђује порез на имовину.

Следећим ставом, ставом 6. истог члана закона, прописано је да просечна цена у зони у којој није било најмање три промета одговарајућих непокретности у периоду из става 5. овог члана, 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. Ставом 7. истог члана је прописано да су граничне зоне из става 6. овог члана зоне чије се територије граниче са зоном у којој није било промета, независно од тога којој јединици локалне самоуправе припадају. Ставом 8. истог члана, прописано је да ако ни у граничним зонама из става 7. овог члана није било промета одговарајућих непокретности у периоду из става 5. овог члана, основица пореза на имовину за те непокретности у зони у којој није било промета, је једнака основици пореза на имовину те односно одговарајуће непокретности у тој зони обвезника који не води пословне књиге за текућу годину.

Чланом 6а. став 1. Закона о порезима на имовину прописано је да се непокретности разврставају у: 1) грађевинско земљиште, 2) пољопривредно земљиште, 3) шумско земљиште, 4) станове, 5) куће за становање, 6) пословне зграде и други (надземни и подземни) грађевински објекти који служе за обављање делатности и 7) гараже и гаражна места. Следећим ставом, прописано је да ако објекат чини више посебних целина које се у смислу става 1. овог члана могу сврстати у различите групе, свака посебна целина у оквиру објекта се, за потребе утврђивања пореза на имовину, сврстава у одговарајућу групу непокретности.

Чланом 2. став 1. Закона о порезима на имовину је прописано да се порез на имовину плаћа на непокретности које се налазе на територији Републике Србије и то на: 1) право својине, односно на право својине на земљишту површине преко 10 ари, 2) право закупа стана или стамбене зграде конституисано у корист физичких лица, у складу са законом којим је уређено становање, односно социјално становање, односно законом којим су уређене избеглице, за период дужи од једне године или на неодређено време, 3) право коришћења грађевинског земљишта површине преко 10 ари, у складу са законом којим се уређује правни режим грађевинског земљишта, 4) право коришћења непокретности у јавној својини од стране имаоца права коришћења, у складу са законом којим се уређује јавна својина, 5) коришћење непокретности у јавној својини од стране корисника непокретности, у складу са законом са којим се уређује јавна својина, 6) државину непокретности на којој има лац права својине није познат или није одређен, 7) државину непокретности у јавној својини без правног основа, 8) државину и коришћење непокретности по основу уговора о финансијском лизингу. Ставом 3. члана 2. истог закона, прописано је да када на непокретности постоји неко од права, односно коришћење или државина, из става 1. тачка 2. - 8. овог члана, порез на имовину се плаћа на то право, односно на коришћење или државину, а не на право својине.

Ради прикупљања података о просечним ценама квадратног метра непокретности по зонама и њихових утврђивања овом одлуком, Одељење за локалну пореску администрацију Градске управе града Зајечара је извршило увид у уговоре о промету непокретности који су достављени од јавног бележника,

Одељење за локалну пореску администрацију се обратило и граничним општинама о просечним ценама квадратног метра по зонама непокретности у њиховим општинама, али од њих нису достављени подаци који би могли били релевантни за утврђивање просечних

цена по метру квадратном у граду Зајечару.

По прикуљању свих наведених података о промету непокретности по зонама, које је поседовало Одељење за локалну пореску администрацију, утврђене су просечне тржишне цене метра квадратног по зонама, које су предложене овом одлуком.

За оне просечне цене метара квадратног у зонама, за непокретности за које није било података о промету, као ни у граничним зонама, основица пореза на имовину обвезника који не води пословне књиге биће једнака основици пореза на имовину те, односно одговарајуће непокретности у тој зони обвезника који не води пословне књиге која је била утврђена за 2017. годину, у складу са горе наведеним чланом 6. став 8. Закона о порезима на имовину.

Основицу пореза на имовину обвезника који не води пословне књиге (за објекте) чини корисна површина непокретности помножена са просечном тржишном ценом непокретности по метру квадратном у зони где се налази непокретност, чиме се добија просечна тржишна вредност непокретности, која се умањује за износ амортизације непокретности. Добијена основица се затим множи са пореском стопом чиме се добија износ пореза. Уколико порески обвезник има право на порески кредит (умањење по основу тога да ли неко има пребивалиште на опорезованој непокретности), утврђени износ пореза се умањује 50 %, сходно члану 13. Закона о порезима на имовину.

Предлаже се да ова одлука ступи на снагу у року од осам дана од дана објављивања у "Сл. листу града Зајечара", а да се примењује од 01. јануара 2018. год. тј. за утврђивање пореза на имовину за 2018. год, а све у складу са Законом о порезима на имовину.

За спровођење ове одлуке није потребно обезбедити посебна средства у буџету Града Зајечара, пред оних предвиђених за доношење, штампање и доставу решења о утврђивању пореза на имовину.

Градско веће града Зајечара је разматрало и утврдило предлог Одлуке о утврђивању просечних цена квадратног метра непокретности по зонама за утврђивање пореза на имовину за 2018. год, те га доставља Скупштини града Зајечара, на разматрање и одлучивање.

ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА ЗАЈЕЧАРА


ПРЕДСЕДНИК
Бошко Ничић