На основу члана 6. ст. 5. - 13. 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, 68/14-др.закон, 95/18, 99/18-одлука УС, 86/19 и 144/20), члана 32. став 1. тачка 6. Закона о локалној самоуправи ("Сл.гласник РС", бр. 129/07, 83/14-др.закон, 101/16-др.закон и 47/18) и члана 40. став 1. тачка 6. Статута града Зајечара ("Сл.лист града Зајечара", бр. 4/19), Скупштина града Зајечара, на седници одржаној дана _____ 2021. године, доноси

О Д Л У К У
О УТВРЂИВАЊУ ПРОСЕЧНИХ ЦЕНА КВАДРАТНОГ МЕТРА НЕПОКРЕТНОСТИ ПО ЗОНАМА ЗА УТВРЂИВАЊЕ ПОРЕЗА НА ИМОВИНУ ЗА 2022. ГОДИНУ

Члан 1.

Овом одлуком се утврђују просечне цене квадратног метра непокретности по зонама за утврђивање пореза на имовину за 2022. годину 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 2022. годину на територији Града Зајечара износе:

	групе непокретности	I зона - најопремљенија зона	II зона	III зона	IV зона
1.	грађевинско земљиште	/	/	/	/
2.	пољопривредно земљиште	94,56 дин/м2	94,56 дин/м2	49,76 дин/м2	22,95 дин/м2
3.	шумско земљиште	/	/	19,79 дин/м2	19,79 дин/м2
4.	станови	57.280,96 дин/м2	50.361,18 дин/м2	50.361,18 дин/м2	/
5.	куће за становање	29.969,63 дин/м2	18.496,11 дин/м2	14.062,55 дин/м2	9.628,98 дин/м2
6.	пословне зграде и други (надземни и подземни) грађевински објекти који служе за обављање делатности	80.791,01 дин/м2	80.791,01 дин/м2	/	/
7.	гараже и помоћни објекти	14.353,33 дин/м2	14.353,33 дин/м2	/	/

8	друго земљиште	56,73 дин/м2	56,73 дин/м2	29,85 дин/м2	13,77 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 2021. годину, за одговарајућу корисну површину.

Члан 4.

Неизграђено грађевинско земљиште, које се користи искључиво за гајење биљака, односно садног материјала, односно шума, за сврху утврђивања основице пореза на имовину за 2022. годину, разврстава се у пољопривредно, односно у шумско земљиште.

Гајењем биљака, односно садног материјала, односно шума, у смислу става 1. овог члана, сматра се гајење (једногодишњих, двогодишњих, односно вишегодишњих) биљака, односно гајење садног материјала, односно гајење шума, које је класификовано у области пољопривреда, шумарство и рибарство, у складу са прописом којим се уређује класификација делатности.

Члан 5.

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

Члан 6.

Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу града Зајечара", а примењиваће се од 01. јануара 2022. године.

I Број 011- _____
У Зајечару, _____ године

СКУПШТИНА ГРАДА ЗАЈЕЧАРА

П Р Е Д С Е Д Н И К
Стефан Занков

О б р а з л о ж е њ е

Чланом 6. став 5. 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, 68/14-др.закон, 95/18, 99/18-одлука УС, 86/19 и 144/20), 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 уз накнаду одговарајућих непокретности по зонама, у периоду од 01. октобра године која претходи текућој години, до 30. септембра текуће године.

Ставом 7. 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, осим у случају из става 11. овог члана.

Ставом 8. истог члана је прописано да су граничне зоне из става 7. овог члана, зоне чије се територије граниче са зоном у којој није било промета, које припадају истој јединици локалне самоуправе.

Ставом 13. истог члана, прописано је да ако ни у граничним зонама из става 8. 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, 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. став 1. Закона о порезима на имовину, прописано је да се непокретности разврставају у: 1) грађевинско земљиште, 2) пољопривредно земљиште, 3) шумско земљиште, 4) друго земљиште, 5) станове, 6) куће за становање, 7) пословне зграде и друге (надземне и подземне) грађевинске објекте који служе за обављање делатности и 8) гараже и помоћне објекте. 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, односно коришћења стана или куће за становање, конституисано у корист физичког лица, 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 ималац 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.

Ради прикупљања података о просечним ценама квадратног метра непокретности по зонама и њиховог утврђивања овом одлуком, Одељење за локалну пореску администрацију Градске управе града Зајечара је извршило увид у уговоре о промету непокретности у периоду од 01. октобра године која претходи текућој години, до 30. септембра текуће године, који су достављени од стране јавног бележника.

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

За непокретности за које није било података о промету, као ни у граничним зонама, основица пореза 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, у складу са чланом 6. став 13. Закона о порезима на имовину.

Основицу пореза на имовину обвезника који не води пословне књиге (за објекте), чини корисна површина непокретности помножена са просечном ценом квадратног метра непокретности у зони у којој се налази непокретност, чиме се добија просечна тржишна вредност непокретности, која се умањује за износ амортизације непокретности. Добијена основица се затим множи 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.

Друго земљиште из тачке 8. Табеле из члана 2. ове Одлуке је земљиште које није грађевинско, пољопривредно или шумско, у смислу члана 6а став 7. Закона о порезима на имовину, чија је цена одређена у складу са чланом 6. став 9. истог Закона.

Предлаже се да ова одлука ступи на снагу осмог дана од дана објављивања у "Сл. листу града Зајечара", а да се примењује од 01. јануара 2022. године тј. за утврђивање пореза на имовину за 2022. годину, 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.

По претходно спроведеној јавној расправи, у смислу члана 7. Закона о финансирању локалне самоуправе ("Сл.гласник РС", бр. 62/06...и 126/20-усклађ.дин.изн.) и Одлуке о јавним расправама ("Сл.лист града Зајечара", бр. 8/19), 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 2022. годину и доставља га Скупштини града Зајечара на разматрање и усвајање.

ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА ЗАЈЕЧАРА

ПРЕДСЕДНИК
Бошко Ничић