

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА НОВА ЦРЊА
Председник општине
Број: сл.
Датум: 20.01.2025.
Ул. ЈНА бр. 110
Телефон: 023/815-031
Н О В А Ц Р Њ А

Удружење пољопривредника Банатска црница

Предмет: Одговор на упућен маил са емаил адресе: upbanatskacrnica1@gmail.com од 16.12.2024. године

Поштовани,

На основу примљеног маил са емаил адресе: upbanatskacrnica1@gmail.com од 16.12.2024. године везано за Одлуку о утврђивању просечних цена квадратног метра одговарајућих непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2025. годину општине Нова Црња која је усвојена на одржаној седници Скупштине општине дана 07.11.2024. године обавештавамо Вас да је правни основ за доношење ове одлуке садржан у одредбама члана 6. став 5. и члана 7а став 1. Закона о порезима на имовину („Службени гласник РС“, бр. 26/01, 45/02, 80/02, 135/04, 61/07, 5/09, 101/10, 24/11, 78/11, 57/12-УС, 47/13, 68/14-др.Закон, 95/18, 99/18 – одлука УС, 86/19, 144/20, 118/21, 138/22 и 92/2023), којим 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 1. октобра године која претходи текућој години до 30. септембра године текуће године, за коју се утврђује порез на имовину. Јединица локалне самоуправе дужна је да објави акт којим се утврђују просечне цене одговарајућих непокретности у зонама у складу са чланом 6. ст. 5,7, и 11. закона о порезима на имовину до 30. новембра сваке текуће године, на начин на који се објављују њени општи акти. У складу са чланом 41. тачка 3) Статута Општине Нова Црња (“Сл. лист општине Нова Црња бр. 9/2008, 16/12, 16/2015 и 2/19), доношење ове одлуке у надлежности је Скупштине општине.

Одредбама члана 6. став 1. Закона о порезима на имовину (у даљем тексту: Закон), прописано је да се вредност непокретности као основице пореза на имовину пореског обвезника који не води пословне књиге утврђује применом следећих елемената: 1) корисна површина; 2) просечна цена квадратног метра одговарајућих непокретности у зони у којој се налази непокретност. Зоне и најопремљенија зона на територији општине Нова Црња за утврђивање пореза на имовину одређене су посебном одлуком, у зависности од комуналне опремљености и опремљености јавним објектима, саобраћајне повезаности са централним деловима града, односно са радним зонама и другим садржајима. Одредбама члана 6. став 5. до 7. Закона, прописано је 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 1. октобра године која претходи текућој години до 30. септембра текуће

године, за коју се утврђује порез на имовину. Текућом годином, у смислу одредаба Закона о порезима на имовину, 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 одговарајућих непокретности у периоду из става 5. члана 6., 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. Граничне зоне су зоне чије се територије граниче са зоном у којој није било промета, које припадају истој јединици локалне самоуправе.

Одредбама члана 6а. став 1. Закона прописано је да се за сврху утврђивања основице пореза на имовину, непокретности 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 гаражна места.

Одредбама члана 6. став 8. и 9. Закона прописано је да ако није утврђена просечна цена другог земљишта 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 8. овог члана сматра се да је утврђивањем просечне цене пољопривредног земљишта у зони утврђена просечна цена другог земљишта.

Одредбама члана 7а став 1. 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. ст. 5., 7. и 11. овог закона до 30. новембра сваке текуће године, на начин на који се објављују њени општи акти. Према ставу 9. истог члана јединица локалне самоуправе дужна је да овај акт објави и на својој интернет страни. Сагласно напред наведеним законским одредбама, Одељење за финансије и буџет Општинске управе општине Нова Црња, на основу прибављених података о ценама оствареним у промету одговарајућих непокретности у периоду од 01. октобра године која претходи текућој години до 30. септембра текуће године, припремио изнесе просечних цена квадратног метра одговарајућих непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2025. годину на територији општине Нова Црња, појединачно по зонама непокретности разврстаним за сврху утврђивања основице пореза на имовину. **Конкретно, за врсту непокретности: пољопривредно земљиште, утврђена је цена квадратног метра непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2025. годину на основу података о просечној цени квадратног метра непокретности остварених у промету у другој зони на територији општине Нова Црња, у периоду од 01. октобра 2023. године до 30. септембра 2024. године.**

На основу члана 3. Одлуке о утврђивању просечних цена квадратног метра одговарајућих непокретности за утврђивање порезана имовину за 2025. годину општине Нова Црња („Службени лист општине Нова Црња“, бр. 26/24) је утврђено да просечна цена квадратног метра непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2025. годину на територији општине Нова Црња изнесе:

Табела бр. 1:

Групе непокретности	Назив зоне	
	Прва	Друга
1. Грађевинско земљиште	197,94 дин/м ²	197,94 дин/м ²
2. Пољопривредно земљиште	135,94 дин/м ²	135,94 дин/м ²
3. Друго земљиште	-	-
3. Станови	20.729,57 дин/м ²	20.729,57 дин/м ²
4. Куће за становање	14.580,37 дин/м ²	10.255,66 дин/м ²
5. Пословне зграде и друге (надземне и подземне) грађевинске објекте који служе за обављање делатности	24.009,08 дин/м ²	24.009,08 дин/м ²
6. Гараже и помоћне објекте	8.748,22 дин/м ²	6.153,40 дин/м ²

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%, што износи 81,56 дин/м². Сматра се да је утврђивањем просечне цене пољопривредног земљишта у зони утврђена просечна цена другог земљишта.

У складу са чланом 6. став 1. тачка 4. Закона о порезима на имовину, за сврху утврђивања основице за порез на имовну, непокретности се разврставају у групе одговарајућих непокретности, између осатлог друго земљиште.

Предмет категорије друго земљиште може бити: водно земљиште дефинисано законом којим се уређују воде; рудно земљиште дефинисане законом којим се уређује рударство и геолошка истраживања; земљиште намењено за сахрањивање умрлих; земљиште намењено за депоновање отпада и сврха друго земљиште које није грађевинско, пољопривредно или шумско (а која се дефинишу законом којим се уређује планирање и изградња, законом којим се уређује пољопривредно земљиште и законом којим се уређује коришћење и уривљање шумама и шумским земљиштем).

На састанку са Вашим Удружењем који је одржан дана 15.10.2024. године у згради Општине Нова Црња протествовали сте због процене грађевинског земљишта које је урадио лиценцирани проценитељ за зону КО Војвода Степа која је, сложили смо се, била изузетно ниска у односу на тржишну вредност земљишта и тада смо обећали да ћемо урадити нову процену и да ћемо преиспитати одлуку. Након прибављања података о ценама оствареним у промету одговарајућих непокретности утврђена је просечна цена за утврђивање пореза на имовину и ми вам се овом приликом захваљујемо што сте нам указали на ту велику разлику између тржишне вредности земљишта и процене коју смо имали за трговину грађевинским земљиштем и за утврђивање пореза на имовину. Напомињем и да се стопе пореза на имовину, које се утврђују на основу закона о порезима на имовину, нису мењале од 2021. године када је укинута самодопринос. Тада, за 2021. годину, је утврђена стопа пореза на имовину од 0,25%, док је максимална стопа пореза на имовину по закону о порезима на имовину који не воде пословне књиге (физичка лица) 0,30%, што је била одлука Скупштине општине Нова Црња 2015. године.

На основу анализе пореза у другим општинама утврдили смо да је стопа пореза на имовину у нашој општини међу најнижима.

Из свега приложеног можете видети да се порез на имовину обрачунава на основу просечне цене прометованог хектара земљишта које износи 1.359.400,00 динара по хектару

(односно 11.618,00 еура по хектару) или 782.198,00 динара по јутру (односно 6.685,00 еура по јутру) а да ће се просечне цене земљишта ажурирати сваке године на основу података цена прометованог земљишта на тржишту.



Председник општине
Драган Даничић