**ОПШТИНСКО ВЕЋЕ ОПШТИНЕ ГАЏИН ХАН** на основу одредбе члана 57. Статута Општине Гаџин Хан ( “Службени лист града Ниша” број 63/2008, 31/2011, 46/2011 и 36/2013), члана 3., члана 22. Одлуке о Општинском већу општине Гаџин Хан (“Службени гласник града Ниша” бр.83/2008 и 79/2017), члана 20. Пословника Општинског већа општине Гаџин Хан (“Службени лист града Ниша” број 93/2004) на својој 59. (педесетдеветој) седници, одржаној дана 21. новембра 2017. године, **УТВРЂУЈЕ**

**П Р Е Д Л О Г О Д Л У К Е**

**о утврђивању просечних цена квадратног метра одговарајућих непокретности**

УТВРЂУЈЕ СЕ предлог Одлуке о о утврђивању просечних цена квадратног метра одговарајућих

 непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2018. годину на територији општине Гаџин Хан, те исту доставити Скупштини општине Гаџин Хан на усвајање.

**ОПШТИНСКО ВЕЋЕ ОПШТИНЕ ГАЏИН ХАН**

број:06-572/17-III-5

У Гаџином Хану, 21.11. 2017. године ПРЕДСЕДНИК

 Саша Ђорђевић

 На основу члан 6.став 5. до 7. и члана 7а. Закона о порезима на имовину („Службени гласник РС“ број 26/2001, 45/2002, 80/2002, 135/2004, 612007, 5/2009, 101/2010, 24/2011, 78/2011 57/2012-УС,47/2013 и 68/2014 – др. закон) и члана 39. став 1. тачка 3. Статута општине Гаџин Хан („Службени лист града Ниша“, бр. 63/2008,31/2011,46/2012 и 36/2013), Скупштина Општине Гаџин Хан, дана \_\_. новембра 2017. године, донела је

**ОДЛУКУ О**

**УТВРЂИВАЊУ ПРОСЕЧНИХ ЦЕНА КВАДРАТНОГ МЕТРА ОДГОВАРАЈУЋИХ НЕПОКРЕТНОСТИ ЗА УТВРЂИВАЊЕ ПОРЕЗА НА ИМОВИНУ ЗА 2018. ГОДИНУ НА ТЕРИТОРИЈИ ОПШТИНЕ ГАЏИН ХАН**

Члан 1.

Овим актом утврђују се просечне цене квадратног метра непокретности на територији општине Гаџин Хан, које испуњавају законом прописан услов за утврђивање исте, а у сврху утврђивања пореза на имовину за 2018. годину.

Овим актом објављују се и цене за одговарајућe непокретности, које не испуњавају законом прописан услов, на основу којих је за текућу годину утврђена основица пореза на имовину обвезницима који не воде пословне књиге.

Члан 2.

На територији Општине Гаџин Хан, одрђене су две зоне за утврђивање пореза на имовину, у зависности од комуналне опремљености и опремљености јавним објактима, саобраћајној повезаности са централним деловима општине Гаџин Хан и другим садржајима у насељу, и то: зона 1 и зона 2. с тим да је зона 1. утврђена као најопремљенија зона.

Утврђене просечне тржишне цене квадратног метра по врстама непокретности, по зонама на територији општине Гаџин Хан:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Р.бр. | Врсте непокретности | Зоне |
| I | II |
| 1. | Грађевинско земљиште  | - | - |
| 2. | Пољопривредно земљиште  | 19,77 | 84,78 |
| 3. | Шумско земљиште  | - | - |
| 4. | Станови  | 29.350,85 | 29.350,85 |
| 5. | Куће за становање | - | - |
| 6. | Пословне зграде и други (надземни и подземни) грађевински објекти који служе за обављање делатности  | - | - |
| 7. | Гараже и гаражна места | - | - |

Члан 3.

За непокретности у зонама и граничним зонама у којима није било промета у периоду 01.01.2017. до 30.09.2017. године, објављују се просечне цене квадратног метра одговарајућих непокретности на основу којих је утврђена основица пореза на имовину за текућу 2017. годину обвезника који не води пословне књиге , у складу са чланом 7а. Закона о порезима на имовину, и износе:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Р.бр. | Врсте непокретности | Зона |
| I |
| 1. | Грађевинско земљиште | 426,74 |
| 2. | Шумско земљиште  | - |
| 3. | Куће за становање | 11.112,47 |
| 4. | Пословне зграде и други (надземни и подземни) грађевински објекти који служе за обављање делатности  | 42.785,11 |
| 5. | Гараже и гаражна места | 14.826,51 |

Члан 4.

Основица пореза на имовину за непокретности у зонама за које овом одлуком није утврђена просечна цена квадратног метра , једнака је основици пореза на имовину одговарајуће непокретности у тој зони обвезника који не води пословне књиге за 2017. годину.

Члан 5.

Овај акт објавити у Службеном листу Града Ниша и на интернет страни општине Гаџин Хан.

Члан 6.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у Службеном листу Града Ниша, а примењује се од 01. јануара 2018.године.

Број: \_\_\_\_ - \_\_\_\_\_\_\_ /2017-II

У Гаџином Хану, 28..новембра 2017.године

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ГАЏИН ХАН

 Председник,

Марија Цветковић,с.р.

**О б р а з л о ж е њ е**

Образложење члана 1.

 Просечну цену одговарајућих непокретности по зонама на територији јединице локалне самоуптраве 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 текуће године што је прописано чланом 6. став 5. Закона о порезима на имовину („Службени гласник РС“ број 26/2001, 45/2002, 80/2002, 135/2004, 612007, 5/2009, 101/2010, 24/2011, 78/2011 57/2012-УС,47/2013 и 68/2014 – др. закон). Утврђивање просечних тржишних цена одређене врсте непокретности врши се на основу најмање три остварена промета у зони у наведеном периоду текуће године. Уколико нема три промета у зони за одговарајућу врсту непокретности, узима се остварена просечна тржишна цена у зони која је гранична на територији општине или цене остварене у граничним зонама суседних општина. Чланом 39. става 1. тачке 3. Статута општине Гаџин Хан („Службени лист града Ниша“, бр. 63/2008,31/2011,46/2012 и 36/2013) дефинисано је надлежност Скупштине општине да „утврђује стопе изворних прихода општине Гаџин Хан , као и начин и мерила за одређивање висине локалних такса и накнада“.

Образложење члана 2.

По подацима добијеним за овај период **код пољопривредног земљишта** је било три употребљива промета у зони 1 ( укупно 5 уговора) и четри употребљива промета у зони 2 (укупно 7 уговора) те је утврђена просечна тржишна цена и за прву и за другу зону.

У зони 1 **грађевинско земљиште** се појавило четри пута у промету али није утврђена просечна цена за грађевинско земљиште у првој зони јер је грађевинско земљиште продато заједно са осталим непокретностима за јединствену цену те није било могуће идентификовати цену грађевинског земљишта, у другој зони идентификовано је два уговора што је недовољно с једне стране (мање од три), а са друге стране и ова два уговора грађевинско земљиште је продато заједно са више врста осталих непокретности тако да су неупотребљива и да је било три промета.

**Код шумског земљишта** није било најмање три промета ни у првој ни у другој зони да би се утврдила просечна цена по м2, те просечна тржишна цена по м2 није утврђена. У првој зони идетификован је два промета а у другој зони било је један промет ове врсте непокретности.

**Код кућа за становање у првој зони** је било три промета али сва три промета су неупотребљива јер су куће продате са грађевинским земљиштем и осталим врстама непокретности за јединствену цену и обзиром да не постоји цена за грађевинско земљиште није било могуће излучити по којој су цени продате куће за становање и самим тим није утврђена просечна тржишна цена по метру квадратном.

**Код кућа за становање у другој зони** било је два уговора о купопродаји међутим код сваког од ових промета кућа за становање је продата са осталих неколико непокретности ( помоћне зграде, пољопривредно и грађевинско земљиште) те није било могуће утврдити просечну тржишну цену по м2 код кућа за становање у другој зони из разлога што цена за грађевинско земљиште и помоћних зграда није постојала. У Овом случају када нема утврђене објављене просечне цене за поједине врсте непокретности у појединој зони (јер није било најмање три промета у зони нити у граничним зонама , а акт о просечним цемнама је објављен , тј. овај акт) онда је пореска основица код пореза на имовину физичких лица једнака основици пореза на имовину те, односно одговарајуће непокретности у тој зони за текућу годину. Ово конкретно значи, пореска основица за куће за становање у 2018. години једнака је пореској основици из текуће 2017. године.

 **Код станова имамо утврђену просечну тржишну цену по метру квадратном** у првој зони јер је идентификовано три промета , минималан број промета колико је законом и прописано. У другој зони није било промета станова , али је просечна тржишна цена утврђена на нивоу из прве зоне јер је прва зона гранична зона другој зони на територији општине.

 Код **пословних зграда и других (надземних и подземних) грађевинских објеката који служе за обављање делатности** било је промета само у првој зони , укупно три промета.Међутим, просечна тржишна цена по метру квадратном није утврђена ни за прву зону јер су пословни објекти продати за јединствену цену са осталим врстама непокретности,од којих већина сами немају утврђену просечну цену, те није било могуће утврдити цену по којој је продат сам пословни објекат.

 Код **гаража и гаражних места** није било у посматраном периоду текуће године на територији општине Гаџин Хан,а ни у граничним зонама суседних општина те није било могуће утврдити просечну тржишну цену по м2 за ове врсте непокретности.

За одговарајуће врсте непокретности за које није утврђена просечна тржишна цена по метру квадратном, до момента израде овог нацрта одлуке, из суседних општине није послато обавештење о оствареним просечним тржишним ценама у грничним зонама са општином Гаџин Хан

 Просечне цене у зони у којој није било три промета одговарајућих непокретности у периоду од 01. јануара до 30. септембра текуће године , утврђује се на основу просека просечних цена остварених у граничним зонама у којима је у том периоду било најмање три промета одговарајућих непокретности. У граничним зонама суседних општина (Бабушница, Бела Паланка,Дољевца и Власотинца) и града Лесковца и Ниша такође није било најмање три промета на основу којих би се одредиле просечне цене одговарајућих непокретности.

Образложење члана 3. и 4.

 Чланом 7а. став 2. закона о порезима на имовину прописано је да, у случају да ни у зонама ни у граничним зонама није било промета одговарајућих непокретности у периоду од 01. јануара до 30. септембра текуће године , јединица локалне самоуправе је дужна да до 30. новембра текуће године објави просечне цене одговарајућих непокретности на основу којих је за текућу годину утврђена основица пореза на имовину за непокретности обвезника који не води пословне књиге и то у зони која је најопремљенија зона.

 Уколико се овај акт не донесе основица пореза на имовину код правних лица је књиговодствена вредност непокретности на последњи дан пословне године која претходи години за коју се доноси порез. Код опорезивања физичких лица основица пореза на имовину за 2018. годину је основица пореза те, односно одговарајуће непокретности у тој зони за текућу 2017. годину.

 Координатор одсека,

 Дејан Гроздановић