**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), члана 20. Пословника Општинског већа општине Гаџин Хан (“Службени лист града Ниша” број 93/2004) на својој 14. (четрнаестој) седници, одржаној дана 23. новембра 2016. године, **УТВРЂУЈЕ**

**П Р Е Д Л О Г**

**ОДЛУКЕ О УТВРЂИВАЊУ ПРОСЕЧНЕ ЦЕНЕ м2**

**УТВРЂУЈЕ СЕ** предлог Одлуке о утврђивању просечних цена квадратног метра и објављивању просечних цена осталих врста непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2017.годину на територији општине Гаџин Хан, те исту доставити Скупштини општине Гаџин Хан на усвајање.

**ОПШТИНСКО ВЕЋЕ ОПШТИНЕ ГАЏИН ХАН**

број: 06-523/16-III-5

У Гаџином Хану, 23. новембра 2016. 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 на седници одржаној , дана 30. новембра 2016. године, донела је

**ОДЛУКУ О**

**УТВРЂИВАЊУ ПРОСЕЧНИХ ЦЕНА КВАДРАТНОГ МЕТРА И ОБЈАВЉИВАЊУ ПРОСЕЧНИХ ЦЕНА ОСТАЛИХ ВРСТА НЕПОКРЕТНОСТИ ЗА УТВРЂИВАЊЕ ПОРЕЗА НА ИМОВИНУ ЗА 2017.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 2017.годину.

Овим актом објављују се и цене за одговарајућe непокретности , које не испуњавају законом прописан услов, на основу којих је за претходну и 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 | 426,74 | 200,00 |
| 2. | Пољопривредно земљиште | 40,50 | 24,00 |
| 3. | Шумско земљиште | - | - |
| 4. | Станови | - | - |
| 5. | Куће за становање | 11.112,47 | 11.112,47 |
| 6. | Пословне зграде и други (надземни и подземни) грађевински објекти који служе за обављање делатности | - | - |
| 7. | Гараже и гаражна места | - | - |

Члан 3.

Просечне цене одговарајућих непокретности по метру квадратном на основу којих је за претходне године утврђена основица пореза на имовину за непокретности обвезника који не води пословне књиге , које се налазе у најопремљенијој зони за непокретности за које није било најмање три промета у зонама општине Гаџин Хан и граничним зонама суседних општина у износима од :

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Р.бр. | Врсте непокретности | Зона |
| I |
| 1. | Шумско земљиште | - |
| 2. | Станови | 27.904,91 |
| 3. | Пословне зграде и други (надземни и подземни) грађевински објекти који служе за обављање делатности | 42.785,11 |
| 4. | Гараже и гаражна места | 14.826,51 |

Члан 4.

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

Члан 5.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у Службеном листу Града Ниша, а примењује се од 01. јануара 2017.године.

Број:06-228 /2016-II

У Гаџином Хану, дана 30.новембра 2016.године

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ГАЏИН ХАН

ПРЕДСЕДНИК,

Драгослав Ранчић

**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. 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 за одговарајућу врсту непокретности, узима се остварена цена у граничним зонама суседних општина.

Образложење члана 2.

По подацима добијеним за овај период **код пољопривредног земљишта** је било више од три промета у зони 1 ( 6 уговора) и више од три промета у зони 2 (16 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 те је утврђена просечна цена за грађевинско земљиште у првој зони, док је у другој зони идентификовано пет уговора , међутим само код једног уговора идентификована је цена по м 2 док код остала четири уговора грађевинско земљиште је продато заједно са више врста осталих непокретности те није било могуће излучити и идентификовати цену за грађевинско земљиште.Просечна цена гражевинског земљишта за другу зону је утврђена на основу утврђене просечне тржишне цене у граничној зони општине Власотинце.

**Код шумског земљишта** није било најмање три промета у првој зони да би се утврдила просечна цена по м2, те просечна тржишна цена по м2 није утврђена. У другој зони било је четри промета ... од којих су два неупотребљива. Код једног промета шумско земљиште је продата заједно са помоћном зградом за које немамо цену , а код другог шумско земљиште је продато заједно са пољопривредним земљиштем за које имамо утврђену цену коју кад применимо на продату површину прелази вредност укупног уговора те добијамо негативну вредност за шумско земљиште , те је и ова метода излучивања цене из конкретних уговора неупотребљива за дате случајеве.

**Код кућа за становање у првој зони** је било три промета те је утврђена просечна тржишна цена по метру квадратном.

**Код кућа за становање у другој зони** било је четри 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 у 2017. години за обвезнике из друге зоне била би једнака пореској основици у 2016. години , а у којој је садржана цена од 27.904,91 динара по м2 , која је у поређењу са утврђеном основицом за прву зону скоро три пута већа, што значи да би обвезници из друге зоне за исту непокретност у 2017. години плаћали три пута већи порез. Ова ситуација је , а која је у складу са законом о порезу на имовину, тотално наопака и нереална и ствара неправду и хаос у опорезивању физичких лица. Да би се овако нешто избегло **цену за куће за становање у другој зони смо изједначили са ценом из прве зоне** што предлажем да исто утврдите предлогом одлуке , односно доношењем одлуке. У супротном, боље је не утврђивати предлог одлуке ни једног акта који се тиче опорезивања порезом на имовину за 2017. годину , односно не доносити нити један акт (посебно акт о зонама) јер у том случају порез на имовину за 2017. годину, односно пореску основица ће бити одређена на основу члана 6. став 9. Закона о порезу на имовину. У том случају пореска основица за 2016. годину преноси се и користи као сновица за утврђивање пореза на имовину за 2017. годину. Од ове две опције ипак има предност варијанта дата нацртом овог акта , обзиром да се базира на закљученим уговорима из садашњег периода. Према томе **цена за другу зону у члану 2. одређена је на основу утврђене цене у првој зони**, тачније изједначена је са њом.

Код станова ,пословних зграда и других (надземних и подземних) грађевинских објеката који служе за обављање делатности , гаража и гаражних места није било промета или није било најмање три промета у посматраном периоду текуће године на територији општине Гаџин Хан, те цену није могуће утврдити просечну тржишну цену по м2 за ове врсте непокретности.

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.

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 2017. годину је основица пореза те, односно одговарајуће непокретности у тој зони за текућу 2016. годину.

Координатор одсека,

Дејан Гроздановић

арене просечне тржишне цене по врстама непокретности на тер

иторији општине Гаџин Хан у периоду од 01.01.2016. до 30.09.2016. године.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Р.бр. | Врсте непокретности | Зоне | |
| I | II |
| 1. | Грађевинско земљиште | 426,74 | - |
| 2. | Пољопривредно земљиште | 40,50 | 24,00 |
| 3. | Шумско земљиште | - | - |
| 4. | Станови | - | - |
| 5. | Куће за становање | 11.112,47 | - |
| 6. | Пословне зграде и други (надземни и подземни) грађевински објекти који служе за обављање делатности | - | - |
| 7. | Гараже и гаражна места | - | - |

Просечне цене одговарајућих непокретности по метру квадратном на основу којих је за претходне године утврђена основица пореза на имовину за непокретности обвезника који не води пословне књиге , које се налазе у најопремљенијој зони представља основу за утврђивање основице пореза на имовину за 2015. годину за непокретности за које није било најмање три промета у зонама општине Гаџин Хан и граничним зонама суседних општина у износима од :

* Станови и куће за становање – 27.904,91 динара;
* Пословне зграде и други (надземни и подземни) грађевински објекти који служе за обављање делатности – 42.785,11 динара;
* Гараже и гаражна места – 14.826,51 динара.
* Грађевинско земљиште – 200 динара.

међутим код сваког од ових промета грађевинско земљиште је продато са осталих неколико непокретности ( породична стамбена зграда, помоћне зграде, пословни простор, воћњак, остало земљиште и сл.) те је немогуће утврдити просечну цену грађевинског земљишта.

Код свих других врста непокретности било је два , један или ниједан промет по зонама појединачно, те по закону о порезима на имовину није довољно за утврђивање просечне тржишне цене.

Ове цене су утврђене Решењем број 436-2/1102/2013-IV/01 из 2013. године које је једино и могуће користити и у 2014. и у 2015. години.

**ВАРИЈАНТА А : У САГЛАСНОСТИ СА ЗАКОНОМ**

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 14. Статута Општине Гаџин Хан, Скупштина Општине Гаџин Хан, дана \_\_. новембра 2016. године, донела је

ОДЛУКУ О УТВРЂИВАЊУ ПРОСЕЧНИХ ЦЕНА КВАДРАТНОГ МЕТРА И ОБЈАВЉИВАЊУ ПРОСЕЧНИХ ЦЕНА ОСТАЛИХ ВРСТА НЕПОКРЕТНОСТИ ЗА УТВРЂИВАЊЕ ПОРЕЗА НА ИМОВИНУ ЗА 2017.ГОДИНУ НА ТЕРИТОРИЈИ ОПШТИНЕ ГАЏИН ХАН

Члан 1.

Овим актом утврђују се просечне цене квадратног метра пољопривредног земљишта за утврђивање пореза на имовину за 2017.годину на територији општине Гаџин Хан.

Овим актом објављују се и просечне цене за одговарајућe непокретности на основу којих је за претходну и 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.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Р.бр. | Врсте непокретности | Зоне | |
| I | II |
| 1. | Грађевинско земљиште | 426,74 | - |
| 2. | Пољопривредно земљиште | 40,50 | 24,00 |
| 3. | Шумско земљиште | - | - |
| 4. | Станови |  |  |
| 5. | Куће за становање | 11.112,47 | - |
| 6. | Пословне зграде и други (надземни и подземни) грађевински објекти који служе за обављање делатности | - | - |
| 7. | Гараже и гаражна места | - | - |

Члан 3.

Просечне цене одговарајућих непокретности по метру квадратном на основу којих је за претходне године утврђена основица пореза на имовину за непокретности обвезника који не води пословне књиге , које се налазе у најопремљенијој зони представља основу за утврђивање основице пореза на имовину за 2017. годину за непокретности за које није било најмање три промета у зонама општине Гаџин Хан и граничним зонама суседних општина у износима од :

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Р.бр. | Врсте непокретности | Зоне | |
| I | II |
| 1. | Грађевинско земљиште |  | 200,00 |
| 2. | Пољопривредно земљиште |  |  |
| 3. | Шумско земљиште |  |  |
| 4. | Станови | 27.904,91 | 27.904,91 |
| 5. | Куће за становање |  | 27.904,91 |
| 6. | Пословне зграде и други (надземни и подземни) грађевински објекти који служе за обављање делатности | 42.785,11 | 42.785,11 |
| 7. | Гараже и гаражна места | 14.826,51 | 14.826,51 |

Члан 4.

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

Члан 5.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у Службеном листу Града Ниша, а примењује се од 01. јануара 2017.године.

Број: Председник,

У Гаџином Хану, дана \_\_.новембра 2016.године Драгослав Ранчић