Нацрт

На основу члана 6. ст. 5–13, члана 6а и члана 7а став 1. 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, 144/20, 118/21, 138/22, 92/23 и 94/24) и члана 40. Статута општине Кањижа („Службени лист општине Кањижа“, бр. 2/20 - пречишћен текст) Скупштина општине Кањижа на седници, одржаној __. новембра 2026. године, донела је

О Д Л У К У
о утврђивању просечних цена квадратног метра одговарајућих непокретности у зони у којој се налази непокретност за утврђивање пореза на имовину за 2027. годину у општини Кањижа

Члан 1.

Овом одлуком утврђују се просечне цене квадратног метра (у даљем тексту: просечна цена) одговарајућих непокретности у зони у којој се налази непокретност за утврђивање пореза на имовину за 2027. годину у општини Кањижа.

Члан 2.

На територији општине Кањижа одређене су зоне за утврђивање пореза на имовину, и то: прва, друга и трећа зона, с тим што је прва зона одређена као најопремљенија зона.

Члан 3.

Просечне цене квадратног метра непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2027. годину на територији општине Кањижа **у првој зони** износе:

1.	за грађевинско земљиште	/
2.	за пољопривредно земљиште	545,34 дин.
3.	за шумско земљиште	/
4.	за станове	/
5.	за куће за становање	40.746,77 дин
6.	за пословне зграде и друге (надземне и подземне) грађевинске објекте који служе за обављање делатности	/
7.	за гараже и помоћне објекте	/

Члан 4.

Просечне цене квадратног метра непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2027. годину на територији општине Кањижа **у другој зони** износе:

1.	за грађевинско земљиште	/
2.	за пољопривредно земљиште	545,34 дин.
3.	за шумско земљиште	/
4.	за станове	/
5.	за куће за становање	28.726,73 дин
6.	за пословне зграде и друге (надземне и подземне) грађевинске објекте који служе за обављање делатности	/
7.	за гараже и помоћне објекте	/

Члан 5.

Просечне цене квадратног метра непокретности за утврђивање пореза на имовину за 2027. годину на територији општине Кањижа **у трећој зони** износе:

1.	за грађевинско земљиште	/
2.	за пољопривредно земљиште	137,02 дин.
3.	за шумско земљиште	/
4.	за станове	/
5.	за куће за становање	23.398,01 дин
6.	за пословне зграде и друге (надземне и подземне) грађевинске објекте који служе за обављање делатности	/
7.	за гараже и помоћне објекте	/

Члан 6.

Одређују се просечне цене непокретности на основу којих је за текућу годину утврђена основица пореза на имовину обвезника који не воде пословне књиге, који се налазе у најопремљенијој зони, за одговарајуће непокретности за које у чл. 3, 4 и 5. ове одлуке нису утврђене просечне цене по м2, за утврђивање пореза на имовину за 2027. годину на територији општине Кањижа, и то:

1. Грађевинско земљиште (Прва зона): 562,50 дин/м²
2. Шумско земљиште (Трећа зона): 54,71 дин/м²
3. Станови (Прва зона): 62.480,00 дин/м²
4. Пословне зграде и објекти који служе за обављање делатности (Прва зона): 73.719,03 дин/м²
5. Гараже и помоћни објекти (Прва зона): 6.252,27 дин/м²

Члан 7.

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

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

Члан 8.

Ову одлуку објавити у „Службеном листу општине Кањижа“ и на званичној интернет страници општине Кањижа.

Члан 9.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу општине Кањижа“, а примењује се од 1. јануара 2027. године.

Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
Општина Кањижа
Скупштина општине Кањижа
Број: 005059360 2026
Датум: __. новембра 2026. године
Кањижа

Председник Скупштине општине
Жомбор Ујвари

О б р а з л о ж е њ е

Предлагач: Општинско веће општине Кањижа

Правни основ: Закон о порезима на имовину („Службени 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, 144/20, 118/21, 138/22, 92/23 и 94/24), Статута општине Кањижа („Службени лист општине Кањижа“, бр. 2/20 - пречишћен текст)

Разлози: Законом је прописана обавеза јединице локалне самоуправе да објави акт којим се утврђују просечне цене одговарајућих непокретности у зонама до 30. новембра сваке текуће године, у службеном гласилу и на заваничној интернет страници општине. Пореска управа – Филијала Суботица је дана 14. 10. 2026. године на захтев општине Кањижа доставила одговор да Одељење за контролу пореза на пренос апсолутних права и пореза на наслеђе и поклон великих локација Суботица нема податке о промету за период од 1. 10. 2025. године до 30. 9. 2026. године на територији општине Кањижа, јер због организационих проблема нису донета решења која би се могла користити као парификати за утврђивање просечне цене по m^2 за наведени период, те је Одељење за локалну пореску администрацију Општинске управе приступило обради купопродајних уговора за период од 1. 10. 2025. године до 30. 9. 2026. године.

Сагласно Закону о порезима на имовину вредност непокретности у поступку утврђивања пореза на имовину пореским обвезницима који не воде пословне књиге ће се утврђивати у пореској 2027. години применом два елемента и то:

- корисне површине непокретности и
- просечне цене квадратног метра одговарајућих непокретности у зони у којој се налази непокретност.

Законом је прецизирано да се на територији јединице локалне самоуправе одреде најмање две зоне, а да се цена квадратног метра непокретности у тим зонама утврђује на основу цена остварених у промету у периоду од 1. октобра године која претходи текућој години до 30. септембра текуће године, а да се подаци формирају на бази најмање три промета у конкретној зони.

У поступку израчунавања просечних цена квадратног метра појединих непокретности узети су у разматрање уговори о купопродаји који су достављени Одељењу за локалну пореску администрацију путем система е Нотар (јавног бележника) у периоду од 1. 10. 2025. до 30. 9. 2026. године. Просечна цена квадратног метра одговарајуће врсте непокретности утврђена је на основу најмање три промета одговарајућих непокретности остварених у периоду од 1. октобра 2025. године до 30. септембра 2026. године, на територији општине Кањижа, на основу података из уговора о промету непокретности, односно на основу промета у граничним зонама, у складу са Законом о порезима на имовину.

За **грађевинско земљиште** није било најмање три промета у прописаном периоду ни у једној зони на територији општине Кањижа, нити у граничним зонама у смислу члана 6. став 8. Закона о порезима на имовину, на основу којег би се могла утврдити просечна цена одговарајуће непокретности. Сходно члану 6. став 13. Закона о порезима на имовину, пореска основица за предметну непокретност утврђује се у висини основице пореза на имовину одговарајуће непокретности у истој зони код обвезника који не води пословне књиге за 2026. годину, за одговарајућу корисну површину.

Просечна цена квадратног метра **пољопривредног земљишта** у првој зони - најопремљенијој зони - је одређена на основу просечне цене остварене у граничној другој зони. Просечна цена квадратног метра пољопривредног земљишта у другој зони у износу од 545,34 динара одређена је на основу три купопродајна уговора. Просечна цена квадратног метра пољопривредног земљишта у трећој зони у износу од 137,02 динара одређена је на основу 135 купопродајна уговора.

На основу члана 6а став 7. Закона о порезима на имовину дефинисано је **друго земљиште** као земљиште које није грађевинско, пољопривредно или шумско земљиште. У складу са чланом 6. став 9. Закона о порезима на имовину, ако није објављена просечна цена другог земљишта у одређеној зони, а објављена је просечна цена пољопривредног земљишта у тој зони, вредност другог земљишта, осим експлоатационих поља, утврђује се применом просечне цене пољопривредног земљишта умањене за 40%, која према наведеном у првој зони износи 327,20 дин/m^2, у другој зони износи 327,20 дин/m^2, док у трећој III зону: 82,21 дин/m^2

У прописаном периоду за **шумско земљиште** није било најмање три промета ни у једној зони на територији општине Кањижа, нити у граничним зонама у смислу члана 6. став 8. Закона о порезима на имовину, на основу којег би се могла утврдити просечна цена одговарајуће непокретности. Сходно члану 6. став 13. Закона о порезима на имовину, пореска основица за шумско земљиште утврђује се у висини основице пореза на имовину одговарајуће непокретности у истој зони код обвезника који не води пословне књиге за 2026. годину, за одговарајућу корисну површину.

За **станове** није било најмање три промета у прописаном периоду ни у једној зони на територији општине Кањижа, нити у граничним зонама у смислу члана 6. став 8. Закона о порезима на имовину, на основу којег би се могла утврдити просечна цена одговарајуће непокретности, те се сходно члану 6. став 13. Закона о порезима на имовину, пореска основица за станове утврђује се у висини основице пореза на имовину одговарајуће непокретности у истој зони код обвезника који не води пословне књиге за 2026. годину, за одговарајућу корисну површину.

Просечна цена **стамбеног објекта -** куће за становање у првој зони у износу од 40.746,77 динара одређена је на основу података из четири купопродајна уговора.

Просечна цена стамбеног објекта - куће за становање у другој зони у износу од 28.726,73 динара одређена је на основу података из четири уговора.

Просечна цена стамбеног објекта - куће за становање у трећој зони у износу од 23.398,01 динара одређена је на основу података из 11 уговора.

За **пословне зграде и друге (надземне и подземне) грађевинске објекте** није било најмање три промета у прописаном периоду ни у једној зони на територији општине Кањижа, нити у граничним зонама у смислу члана 6. став 8. Закона о порезима на имовину, на основу којег би се могла утврдити просечна цена одговарајуће непокретности, те се сходно члану 6. став 13. Закона о порезима на имовину, пореска основица за предметну непокретност утврђује у висини основице пореза на имовину одговарајуће непокретности у истој зони код обвезника који не води пословне књиге за 2026. годину, за одговарајућу корисну површину.

За **гараже и помоћне објекте** није било најмање три промета у прописаном периоду ни у једној зони на територији општине Кањижа, нити у граничним зонама у смислу члана 6. став 8. Закона о порезима на имовину, на основу којег би се могла утврдити просечна цена одговарајуће непокретности, те се сходно члану 6. став 13. Закона о порезима на имовину, пореска основица за предметну непокретност утврђује у висини основице пореза на имовину одговарајуће непокретности у истој зони код обвезника који не води пословне књиге за 2026. годину, за одговарајућу корисну површину.

У члану 6. се сагласно члану 7а став 2. и 3. Закона о порезима на имовину, за потребе утврђивања пореске основице за обвезнике који воде пословне књиге за врсте непокретности за које у посматраном периоду није било промета, примењују просечне цене на основу којих је за текућу годину утврђена пореска основица у најопремљенијој зони-које се множе са коефицијентима зона прописаним важећом Одлуком о коефицијентима за утврђивање пореза на имовину за непокретности обвезника који воде пословне књиге у општини Кањижа („Службени лист општине Кањижа“, бр. 20/2015). Коефицијенти за утврђивање пореза за непокретности обвезника који воде пословне књиге по зонама износе:

- Прва зона: 1,00
- Друга зона: 0,80
- Трећа зона: 0,40.

Ознака извршиоца и рок за извршење: Скупштина општине Кањижа – ___. седница

Извори средстава потребних за реализацију: Нису потребна посебна средства за реализацију.