



**РЕПУБЛИКА СРПСКА  
ОПШТИНА МОДРИЧА  
НАЧЕЛНИК – ОПШТИНСКА УПРАВА  
ОДЈЕЉЕЊЕ ЗА ФИНАНСИЈЕ**

**ИНФОРМАЦИЈА О ПОРЕЗУ НА НЕПОКРЕТНОСТИ НА ПОДРУЧЈУ  
ОПШТИНЕ МОДРИЧА У 2025. ГОДИНИ**

**Модрича, мај 2026. године**

## **ЗАКОНОДАВНО-ПРАВНИ ОКВИР**

Законом о порезу на непокретности („Службени гласник Републике Српске“, број 91/15) уређено је опорезивање непокретности у Републици Српској, те начин плаћања и пореске олакшице и ослобађања. Скупштине општина и градова дужне су да, најкасније до 31. јануара текуће године достављају Пореској управи, у писаној форми, одлуке о висини вриједности непокретности по зонама и стопе пореза на непокретност на својој територији.

Општина Модрича је Одлуком о висини стопе пореза на непокретности на територији општине Модрича за 2025. годину утврдила износе стопа непокретности, па је тако утврђена стопа пореза на непокретности од 0,20% од процијењене вриједности непокретности, односно 0,05% од процијењене вриједности непокретности у којој се непосредно обавља производна дјелатност („Службени гласник Општине Модрича“, број 01/25).

Поред Закона и општинских одлука, утврђивање броја обвезника и пореске основице уређено је Правилником о упису у фискални регистар непокретности („Службени гласник Републике Српске“, број 100/16) и Правилником о пореском рачуну и начину плаћања пореза на непокретности („Службени гласник Републике Српске“, број 100/16).

## **НАЧИН НАПЛАТЕ**

Пореска управа је успоставила и води Фискални регистар непокретности који садржи податке о порезу на непокретности, пореском броју непокретности, њеној адреси, адреси власника и корисника, карактеристикама и вриједности непокретности и другим подацима који могу бити од значаја за непокретност.

Пријаву обвезника, евиденције о уплатама и дуговањима обвезника, као и наплату овог пореза врши Пореска управа. Пореска управа годишње рачуне доставља обвезницима путем поште и води евиденције о свим појединачним обвезницима, стању њихових обавеза, те предузима све активности прописане законом око наплате истих.

Доспијеће плаћања прве рате овог пореза је 30. јун текуће године и не може бити мањи од половине износа са пореског рачуна, док се друга рата до комплетног износа треба уплатити до 30. септембра пореске године.

Против пореских обвезника који нису измирили пореске обавезе у року и на начин утврђен Законом о порезу на непокретности, Пореска управа предузима мјере принудне наплате, извршењем на новчаним средствима, односно на покретној и непокретној имовини дужника.

## ПОРЕСКА ОСНОВИЦА И ПОРЕСКА СТОПА

Према Закону о порезу на непокретности, пореске основице за обрачун пореза на непокретности су процијењене тржишне вриједности непокретности (осим непокретности које су изузете у складу са поменутиим Законом). Одлуком о висини вриједности непокретности на територији општине Модрича за 2025. годину („Службени гласник Општине Модрича“, број 01/25) утврђене су вриједности непокретности на територији општине Модрича.

Тачком IV ове Одлуке утврђене су вриједности непокретности по зонама на територији општине Модрича за земљиште и за грађевинске објекте и изражене су у КМ/м<sup>2</sup>.

| Редни број | Назив зоне               | Ознака зоне | Земљиште                             |                                       |                                   |                                     |                                   |
|------------|--------------------------|-------------|--------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
|            |                          |             | Грађевин. земљиште КМ/м <sup>2</sup> | Пољопривр. земљиште КМ/м <sup>2</sup> | Шумско земљиште КМ/м <sup>2</sup> | Индустр. земљиште КМ/м <sup>2</sup> | Остало земљиште КМ/м <sup>2</sup> |
| 1          | Општина Модрича Зона 1   | 1           | 30,00                                | 7,63                                  | 6,75                              | 9,64                                | 4,82                              |
| 2          | Општина Модрича Зона 2   | 2           | 25,40                                | 6,36                                  | 5,63                              | 8,04                                | 4,01                              |
| 3          | Општина Модрича Зона 3   | 3           | 20,80                                | 5,09                                  | 4,50                              | 6,43                                | 3,21                              |
| 4          | Општина Модрича Зона 4   | 4           | 16,20                                | 4,26                                  | 3,60                              | 5,14                                | 2,57                              |
| 5          | Општина Модрича Зона 5   | 5           | 11,60                                | 3,05                                  | 2,80                              | 4,00                                | 2,00                              |
| 6          | Општина Модрича Зона 6   | 6           | 7,00                                 | 2,55                                  | 2,33                              | 3,33                                | 1,67                              |
| 7          | Општина Модрича ван зоне | Ван зоне    | 4,00                                 | 1,59                                  | 1,40                              | 2,00                                | 1,00                              |

| Редни број | Назив зоне                     | Ознака зоне | Грађевински објекти |               |                              |                                  |                            |
|------------|--------------------------------|-------------|---------------------|---------------|------------------------------|----------------------------------|----------------------------|
|            |                                |             | Стан<br>КМ/м2       | Кућа<br>КМ/м2 | Пословни<br>објекти<br>КМ/м2 | Индустријски<br>објекти<br>КМ/м2 | Остали<br>објекти<br>КМ/м2 |
| 1          | Општина<br>Модрича<br>Зона 1   | 1           | 900,00              | 810,00        | 1350,00                      | 360,00                           | 630,00                     |
| 2          | Општина<br>Модрича<br>Зона 2   | 2           | 855,00              | 774,00        | 1080,00                      | 342,00                           | 612,00                     |
| 3          | Општина<br>Модрича<br>Зона 3   | 3           | 810,00              | 756,00        | 990,00                       | 324,00                           | 594,00                     |
| 4          | Општина<br>Модрича<br>Зона4    | 4           | 765,00              | 738,00        | 900,00                       | 306,00                           | 576,00                     |
| 5          | Општина<br>Модрича<br>Зона 5   | 5           | 738,00              | 729,00        | 855,00                       | 295,20                           | 558,00                     |
| 6          | Општина<br>Модрича<br>Зона 6   | 6           | 720,00              | 720,00        | 810,00                       | 288,00                           | 540,00                     |
| 7          | Општина<br>Модрича<br>ван зоне | Ван зоне    | 612,00              | 612,00        | 688,50                       | 244,80                           | 459,00                     |

## ПРЕГЛЕД НЕПОКРЕТНОСТИ ПО ВРСТАМА

У наредној табели приказан је укупан број пријављених непокретности у општини Модрича на дан 31.12.2025. године:

| Врста непокретности                                                                            | Укупан број<br>непокретности | Укупна<br>површина | Укупна<br>процијењена<br>вриједност | Укупна<br>ослобођења<br>по ЗУПО и<br>ЗОПН |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------|
| 1                                                                                              | 2                            | 3                  | 4                                   | 5                                         |
| Земљиште – Урбано<br>земљиште у граду                                                          | 6.066                        | 4.217.675          | 90.846.140,83                       | 41.251.887,46                             |
| Земљиште – Остало<br>привредно или индустријско<br>земљиште које не спада у<br>урбано земљиште | 181                          | 461.184            | 2.465.120,45                        | 13.824,94                                 |
| Земљиште – Шума                                                                                | 12.656                       | 95.399.203         | 98.325.937,09                       | 41.440.248,95                             |
| Земљиште –<br>Рударство, укључујући                                                            | 4                            | 12.667             | 17.396,64                           | 0,00                                      |

|                                                                               |        |             |                |                |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------|----------------|----------------|
| површинске<br>копове,каменолом,вађење<br>руде                                 |        |             |                |                |
| Земљиште – Сјеча шуме                                                         | 18     | 85.766      | 69.607,45      | 0,00           |
| Земљиште – Крупна<br>пољопривреда (обрадиво,са<br>усјевима,оранице итд.)      | 86     | 491.238     | 1.028.334,13   | 1.005.602,43   |
| Земљиште – Ситна<br>пољопривреда<br>(фарме,сточарство,пашњаци,<br>испаша)     | 5.949  | 23.661.730  | 30.611.155,71  | 29.231.820,58  |
| Земљиште – Ситна<br>пољопривреда(обрадиво,са<br>усјевима,оранице,жетва итд.)  | 28.605 | 129.652.592 | 168.875.943,11 | 163.540.110,22 |
| Земљиште – Крупна<br>пољопривреда<br>(фарме,сточарство,пашњаци,<br>испаша)    | 212    | 838.166     | 1.735.246,05   | 1.654.362,88   |
| Земљиште – Не користи се                                                      | 1.001  | 3.388.606   | 1.792.242,96   | 27.540,71      |
| Земљиште – Остало                                                             | 8.977  | 11.061.266  | 10.022.276,33  | 4.501.637,98   |
| Земљиште – Непозната врста<br>употребе                                        | 301    | 527.941     | 0,00           | 0,00           |
| Објекат – Становање<br>(одвојена кућа)                                        | 9.476  | 843.792     | 250.701.492,63 | 157.789.222,09 |
| Објекат – Становање<br>(спојена кућа)                                         | 117    | 10.482      | 2.877.844,36   | 1.950.813,49   |
| Објекат – Становање<br>(стан,јединица у згради)                               | 2.396  | 133.255     | 85.298.509,07  | 48.784.496,55  |
| Објекат – Становање<br>(стамбене зграде)                                      | 11     | 538         | 288.736,16     | 206.918,11     |
| Објекат – Становање<br>(остало)                                               | 29     | 1.398       | 384.784,14     | 98.215,32      |
| Објекат – Гаража                                                              | 1.015  | 23.434      | 3.455.379,34   | 180.984,97     |
| Објекат – Помоћна зграда<br>(осим гараже)                                     | 66     | 3.677       | 447.286,52     | 136.961,33     |
| Објекат – Канцеларијски<br>простор,укључује<br>канцеларије државних<br>органа | 178    | 22.626      | 14.807.903,95  | 3.256.770,43   |
| Објекат –<br>Пословна/привредна<br>(продавнице,кафићи,рестора<br>ни итд.)     | 443    | 44.302      | 32.411.651,62  | 2.923.120,18   |
| Објекат –<br>Пословна/привредна<br>(радионице)                                | 168    | 43.198      | 23.769.501,52  | 399.653,54     |
| Објекат –<br>Пословна/привредна (остало<br>или мјешовито)                     | 175    | 26.860      | 13.119.606,94  | 2.065.826,22   |
| Објекат –                                                                     | 12     | 2.092       | 542.132,33     | 0,00           |

|                                                      |               |                    |                       |                       |
|------------------------------------------------------|---------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| Комбиновано,привредно и стамбено                     |               |                    |                       |                       |
| Објекат – Пољопривреда активност                     | 13            | 16.117             | 2.797.317,70          | 2.348.747,44          |
| Објекат – Рударство                                  | 0             | 0                  | 0,00                  | 0,00                  |
| Објекат – Изградња (везано за грађевинство)          | 0             | 0                  | 0,00                  | 0,00                  |
| Објекат – Предузетништво,индустријска,чврсти отпад   | 18            | 12.616             | 2.493.528,39          | 0,00                  |
| Објекат – Комуналије (вода,канализација,струја итд.) | 40            | 1.107              | 89.517,95             | 0,00                  |
| Објекат – Бензиска пумпа                             | 7             | 1.112              | 1.114.141,21          | 0,00                  |
| Објекат – Путовање или кретање (паркинг,депо итд.)   | 10            | 139                | 20.016,80             | 10.815,04             |
| Објекат – Везано за складиштење (складиште итд.)     | 81            | 63.255             | 9.827.468,21          | 55.015,42             |
| Објекат – Хотел                                      | 1             | 750                | 479.955,00            | 0,00                  |
| Објекат – Школе,библиотеке итд.                      | 22            | 15.169             | 10.127.513,36         | 10.127.513,36         |
| Објекат – везано за здравствену заштиту              | 39            | 9.544              | 5.053.022,51          | 3.717.409,49          |
| Објекат – Хитне службе,јавна безбједност итд.        | 1             | 190                | 135.458,60            | 135.458,60            |
| Објекат – Везано за одмор/рекреацију                 | 43            | 2.027              | 553.806,83            | 0,00                  |
| Објекат – Масовна окупљања људи                      | 14            | 4.380              | 2.728.523,46          | 2.707.428,80          |
| Објекат – Остало                                     | 206           | 16.687             | 2.039.505,18          | 443.409,59            |
| Објекат – Непозната врста употребе                   | 167           | 4.792              | 0,00                  | 0,00                  |
| Помоћни објекат – Гаража                             | 1.406         | 51.275             | 4.080.457,79          | 3.000,00              |
| Помоћни објекат – Стаја/штала                        | 1.603         | 69.629             | 5.424.638,88          | 3.026.934,17          |
| Помоћни објекат – Амбар/спремник                     | 1.009         | 31.611             | 2.957.360,84          | 1.976.358,47          |
| Помоћни објекат - Остало                             | 1.287         | 63.279             | 4.889.001,15          | 33.500,00             |
| <b>УКУПНО</b>                                        | <b>84.109</b> | <b>271.317.367</b> | <b>888.705.463,19</b> | <b>525.045.608,76</b> |

Из табеле је видљиво да укупна процијењена вриједност свих непокретности на територији општине Модрича износи 888.705.463,19 КМ. Приликом утврђивања пореских износа, за основу је овај износ умањен за умањења и ослобађања по основу Захтјева за умањење пореске основе и Закона о порезу на непокретности која износе 525.045.608,76 КМ што чини 59,08% од укупне вриједности свих непокретности.

## **ПОТРАЖИВАЊА И НАПЛАТА ПОТРАЖИВАЊА**

Податке о потраживањима општине Модрича за порез на непокретности преузет је из електронског Извјештаја Пореске управе, из јединствене евиденције о пријављеним и уплаћеним порезима за обрачунски период 01.01-31.12.2025. године.

Достављање пореских рачуна представља велики проблем Пореској управи, јер велики број обвезника не живи на територији општине Модрича, адресе се мијењају, за преминуле обвезнике споро се долази до података о насљедницима, итд.

Други проблем са којим се Пореска управа суочава су непотпуни и нетачни подаци о броју обвезника. Ови подаци се мијењају у току године па није једноставно утврдити благовремено и тачно све податке неопходне за обрачун предметног пореза.

Стање потраживања и наплата потраживања за 2025. годину су исказани на сљедећи начин:

**Стање потраживања по основу пореза на непокретности на дан 01.01.2025. године** износи 593.545,58 КМ. Овај износ обухвата редовна и сумњива и спорна потраживања из ранијег периода која нису плаћена до 01.01.2025. године.

У структури почетног стања укупних потраживања пореза на непокретности дио од 129.611,28 КМ односи се на редовна потраживања, а дио од 463.934,30 КМ на сумњива и спорна потраживања.

**Настала потраживања по основу пореза на непокретности у периоду 01.01 – 31.12.2025. године** износе 647.917,06 КМ. Такође, у периоду 2025. године евидентирана су и потраживања по основу обрачунатих камата у износу од 21.695,97 КМ. Дакле, укупна евидентирана потраживања у 2025. години по основу пореза на непокретности износе 669.613,03 КМ.

**Отпис потраживања у току 2025. године** износио је 45.397,70 КМ.

**Наплаћена потраживања Општине Модрича по основу пореза на непокретности у 2025. години** износи 692.440,50 КМ. Приходи по основу овог пореза су приказани у Извршењу буџета Општине Модриче на позицији пореза на имовину која поред пореза на непокретности (врста прихода 714112) обухвата и порез на имовину (врста прихода 714111). Иако се наплаћује путем Пореске управе, овај приход у потпуности припада општини Модрича.

Оно на што се треба осврнути су преплате и прекњижавања пореске управе. Наиме, у пракси се догађа да се код уплата пореза на непокретности као и код других пореза догоди грешка: унесе се погрешна врста прихода, погрешна општина, неисправан ЈИБ или ЈМБГ. Чест је случај да физичко лице које уплаћује порез на непокретности у име неког од својих чланова породице унесе свој ЈМБГ а не ЈМБГ обвезника пореза на непокретности.

Општина Модрича је по Записнику пореске управе на крају године евидентирала сва пореска потраживања, по свим основама међу којима су и потраживања по основу пореза на непокретности. У табели испод исказана су потраживања Општине Модрича по овој врсти пореза на дан 31.12.2025. године.

| Укупно стање<br>ненаплаћених<br>потраживања | Претплата на крају<br>обрачунског<br>периода | Доспјела пореска<br>потраживања | Сумњива и спорна<br>потраживања на<br>крају периода |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 535.795,85                                  | 164.582,09                                   | 125.983,64                      | 409.812,21                                          |

Одгођених пореских потраживања по основу пореза на непокретности на дан 31.12.2025. године није било.

Иако постоје проблеми са базама података на основу којих се врши издавање рјешења о наплати пореза на непокретности тј. да све непокретности на подручју општине Модрича нису обухваћене, треба нагласити да Општинска управа улаже максималне напоре на проширењу обухвата пореских обвезника по наведеном основу. Такође, Пореска управа улаже максималне напоре приликом наплате ових пореза.

ОДЈЕЉЕЊЕ ЗА ФИНАНСИЈЕ