

Na osnovu člana 36. Statuta Vakufske direkcije, Upravni odbor Vakufske direkcije je na svojoj 6. sjednici održanoj 02.12.2013. godine utvrdio

## **Pravila o izdavanju vakufske imovine u zakup PREČIŠĆENI TEKST**

### **Član 1.**

Pod vakufskim nekretninama koje su predmet izdavanja u zakup se podrazumjevaju: poslovni objekti, stanovi, djelimično ili potpuno devastirani poslovni, stambeni i drugi objekti, građevinska zemljišta namjenjena za izgradnju poslovnih i drugih objekata, šumska i poljoprivredna zemljišta.

a) Poslovni objekti su objekti namjenjeni za obavljanje privrednih, uslužnih i drugih djelatnosti na komercijalnoj osnovi.

b) Stanovi su vakufski građevinski objekti koji su sagrađeni u svrhu iznajmljivanja ili je njihovo iznajmljivanje utvrđeno vakufnamom.

c) Djelimično ili potpuno devastirani poslovni, stambeni i drugi objekti su takvi objekti koji su usljed ratnih razaranja, dugotrajnog korištenja, dotrajalosti i dr., uništeni u tolikoj mjeri da iste nije moguće koristiti bez djelimične ili potpune rekonstrukcije.

d) Građevinsko zemljište namjenjeno za izgradnju je takvo zemljište koje je pogodno za izgradnju poslovnih i drugih objekata.

e) Poljoprivredno zemljište je takvo zemljište koje se koristi isključivo u poljoprivredne svrhe (zasijavanje poljoprivrednih kultura, košenje sijena, branje voća i dr.).

f) Šumsko zemljište je takvo zemljište koje se koristi u eksploatacione svrhe.

### **Član 2.**

Prije izdavanja poslovnog objekta iz čl. I st.1. tač. a) ovih Pravila pod zakup medžlis IZ odnosno mutevelija samostalnog vakufa je obavezan sačiniti kratak elaborat o karakteristikama poslovnog objekta (površina, trenutno građevinsko stanje poslovnog objekta, lokacija, postoje li tereti na istom, prijedlog početne cijene zakupnine i dr.) koji dostavlja Vakufskoj direkciji, kako bi se utvrdila realna početna cijena zakupnine po m<sup>2</sup>, prilikom sprovođenja licitacije.

Zakupni odnos poslovnog objekta, odnosno prostora u pravilu ne može biti duži od 10 godina. Ukoliko se utvrdi da postoje opravdani razlozi da se zakupni odnos iz prethodnog stava zaključi na period duži od 10 godina, saglasnost na takav zakupni odnos daje Upravni odbor Vakufske direkcije.

Ukoliko se ugovori zakupni odnos duži od godinu dana obavezan je depozit zakupnog odnosa koji mora iznositi najmanje jedna mjesečna zakupnina koji služi za sigurnost ugovorenog zakupnog odnosa.

Zakupnina se po pravilu plaća za tri ( 3 ) mjeseca unaprijed.

### **Član 3.**

Prije sprovođenja natječaja za davanje u zakup stambenog objekta iz čl. I st. 1. tač. b) ovih Pravila medžlis IZ odnosno mutevelija samostalnog vakufa je obavezan sačiniti kratak elaborat o karakteristikama stambenog objekta (površina, detaljan opis stana sa brojem i rasporedom prostorija, lokacija, postoje li tereti na stambenom objektu, prijedlog cijene zakupnine i dr.) koji dostavlja Vakufskoj direkciji, kako bi se u saradnji sa medžlisom IZ odnosno mutevelijom samostalnog vakufa utvrdila početna cijena zakupnine prilikom sprovođenja natječaja.

Zakupni odnos stambenog objekta u pravilu ne može biti duži od 5 godina.

Ukoliko se utvrdi da postoje opravdani razlozi da se zakupni odnos iz prethodnog stava zaključi na period duži od 5 godina, saglasnost na takav zakupni odnos daje Upravni odbor Vakufske direkcije.

Ukoliko se ugovori zakupni odnos duži od godinu dana obavezan je depozit zakupnog odnosa koji mora iznositi najmanje jedna mjesečna zakupnina koji služi za sigurnost ugovorenog zakupnog odnosa

Zakupnine se plaća za prva tri mjeseca unaprijed, a nakon toga svakog 30-og u mjesecu za naredni mjesec.

#### **Član 4.**

Prije izdavanja objekata navedenih u čl. I st.1 tač. c) ovih Pravila, medžlis IZ odnosno mutevelija samostalnog vakufa je obavezan sačiniti kratak elaborat (stepen uništenosti objekta, procjena vrijednosti potrebnih ulaganja, prijedlog uvjeta za davanje takvog objekta u zakup, i dr.) koji dostavlja Vakufskoj direkciji, kako bi se u saradnji sa medžlisom IZ odnosno mutevelijom samostalnog vakufa utvrdili uvjeti za izdavanje predmetnih objekata putem licitacije u zakup.

#### **Član 4a**

Zavisno od stepena oštećenja objekta iz člana I stav 1. tački c, i vrijednosti ulaganja u revitalizaciju tog objekta, moguće je odstupiti od rješenja datih u članu IV ovih Pravila.

Ukoliko se na osnovu urađenog elaborata utvrdi da se radi o većem ulaganju, na prijedlog zainteresiranog lica revitalizaciji predmetnog objekta može se pristupiti neposrednom pogodbom.

Za neposrednu pogodbu je potrebna saglasnost Vakufske direkcije.

Osim kompenzacije za izvršena ulaganja putem zakupnine, na revitaliziranom objektu se sa zainteresiranim licem mogu uspostavljati i suvlasnički odnosi.

Omjer suvlasničkih odnosa mora biti proporcionalan vrijednosti objekta izvršenih stvarnih ulaganja.

Za ovakav način rješavanja zajedničkih ulaganja sa zainteresiranim licem se zaključuje "ugovor o zajedničkom ulaganju".

Ugovorom o zajedničkom ulaganju se jasno mora definisati svi elementi koji se odnose na:

- visinu vrijednosti objekta koji se revitalizira,
- visinu ulaganja,
- omjer uspostavljenih suvlasničkih odnosa,
- rok revitalizacije objekta, i
- drugi elementi koji su neophodni za realizaciju revitalizacije objekta.

Sastavni dio ugovora o ulaganju je projekat rekonstrukcije.

Ugovor se može zaključiti samo pod uslovom da postoji saglasnost Vakufske direkcije.

#### **Član 5.**

Medžlis IZ odnosno mutevelija samostalnog vakufa je obavezan prije davanja prijedloga za izgradnju poslovnog ili drugog objekta na građevinskom zemljištu iz čl. I st.1 tač. d) obezbjediti urbanističku saglasnost, građevinsku dozvolu i drugu tehničku dokumentaciju, na ime medžlis IZ - vakufa koji je vlasnik predmetnog zemljišta, odnosno na ime samostalnog vakufa. (npr. Medžlis IZ Sarajevo-Vakuf Ajvaz-paše ili Gazi Husrev-begov vakuf).

Jedan od osnovnih uvjeta za ustupanje građevinskog zemljišta iz prethodnog stava trećim licima po principu zajedničkog ulaganja je da se odmah po izgradnji novoizgrađeni objekat uknjiži na ime vakufa na koje glasi građevinsko-tehnička dokumentacija.

Uložena sredstva u izgradnji poslovnog objekta trećem licu će biti kompezovana putem zakupnine za određen vremenski period.

Prije sprovođenja natječaja za ustupanje radi zajedničkog ulaganja građevinskog zemljišta iz prethodnog stava, medžlis IZ odnosno mutevelija samostalnog vakufa je obavezan sačiniti

sažet elaborat o mogućoj izgradnji poslovnog objekta sa vrijednosnim karakteristikama i ostalim značajnim elementima koji dostavlja Vakufskoj direkciji. Vakufska direkcija u saradnji sa medžlisima IZ odnosno mutevelijom samostalnog vakufa će na osnovu dostavljenog elaborata utvrditi sve detalje oko uvjeta za zajednička ulaganja sa trećim licima na predmetnom zemljištu.

#### **Član 5a.**

Zavisno od vrijednosti građevinskog zemljišta i vrijednosti ulaganja u izgradnju objekta moguće je odstupiti od rješenja datih u članu V ovih Pravila.

Kad se radi o izgradnji objekta čija vrijednost je značajno veća od vrijednosti građevinskog zemljišta, kao i zbog specifičnosti u pojedinim slučajevima, ulaganja se na zahtjev zainteresiranih lica mogu ugovoriti neposrednom pogodbom.

Saglasnost za neposrednu pogodbu daje Vakufska direkcija.

Osim kompenzacije ulaganja putem zakupnine, zajednička ulaganja se mogu kompenzirati i putem suvlasničkih odnosa.

Omjer suvlasničkih odnosa mora biti jednak omjeru građevinskog zemljišta i visini ulaganja.

Za svaki pojedinačni slučaj sa zainteresiranim licem se zaključuje ugovor o zajedničkom ulaganju.

Elementi ugovora o zajedničkom ulaganju moraju biti u skladu sa članom IVa ovih Pravila.

Ugovor je punovažan nakon dobijene saglasnosti Vakufske direkcije.

#### **Član 6.**

Zakupni odnos poljoprivrednog vakufskog zemljišta u pravilu ne može biti duži od 10 godina. Ukoliko se utvrdi da postoje opravdani razlozi da se zakupni odnos iz predhodnog stava zaključi na period duži od 10. godina, saglasnost na takav zakupni odnos daje Upravni odbor Vakufske direkcije.

Ukoliko se ugovori zakupni odnos duži od godinu dana obavezan je depozit zakupnog odnosa koji mora iznositi najmanje jedna mjesečna, odnosno godišnje zakupnina koji služi za sigurnost ugovorenog zakupnog odnosa.

Ukoliko je zakupni odnos za poljoprivredno zemljište duži od godinu dana, zakupac je dužan nakon završetka godišnje sjetve, odnosno eksploatacije poljoprivrednog zemljišta mineralno obogatiti korišteno poljoprivredno zemljište. Klauzulu o obogaćivanju zemljišta mora sadržati svaki ugovor o zakupu.

Medžlis IZ odnosno mutevelija samostalnog vakufa je obavezan prije sprovođenja natječaja sačiniti kratku informaciju (bonitet zemljišta, lokacija, poljoprivredna djelatnost za koju se zemljište može koristiti, prijedlog početne cijene zakupnine, i dr.), koji dostavlja Vakufskoj direkciji, kako bi se u saradnji sa medžlisom IZ odnosno mutevelijom samostalnog vakufa utvrdila početna cijena zakupnine prilikom sprovođenja natječaja.

#### **Član 7.**

Šumsko zemljište iz čl. I st. 1. tač. f) ovih Pravila se na osnovu jednogodišnjeg etata koji utvrđuje nadležni organ uprave, može izdavati u eksplatacione svrhe.

Medžlis IZ odnosno mutevelija samostalnog vakufa je obavezan prije provođenja natječaja sačiniti kratak elaborat (količinu eksploatacije šume na osnovu jednogodišnjeg etata, vrsta šume, lokacija i dr.), koji dostavlja Vakufskoj direkciji, kako bi se u saradnji sa medžlisom IZ odnosno mutevelijom samostalnog vakufa utvrdili uvjeti za sprovođenje natječaja.

#### **Član 8.**

Čl. V stav 3. se odnosi i na vakufsku imovinu iz čl. I st.1. tač. c) ovih Pravila.

Prilikom zaključivanja ugovora o zakupu odnosno o zajedničkom ulaganju za vakufsku imovinu pod čl. IV i V ovih Pravila, obaveza zakupca je da za period koji je određen za kompezaciju uloženi sredstava plaća najmanje 10% utvrđene stvarne vrijednosti zakupnine.

### Član 9.

Vakufska imovina pod tač. II, III, IV, V, VI i VII se u zakup trećim licima izdaje putem natječaja.

Informacija o natječaju iz prethodnog stava može se dati u glasilima IZ u BiH ili na oglasnoj tabli ustanova IZ.

Natječaj se može sprovoditi usmenim pogodbama, kao i putem pismenih ponuda. Koji vid licitacije će se primjeniti, u saradnji sa medžlisom IZ odnosno mutevelijom samostalnog vakufa odredit će Vakufska direkcija.

Prilikom sprovođenja natječaja za vakufsku imovinu veće vrijednosti, Vakufska direkcija zadržava pravo stručnog i neposrednog nadzora nad sprovođenjem natječaja.

### Član 10.

Nakon sprovedenog natječaja medžlis IZ odnosno mutevelija samostalnog vakufa je obavezan da Vakufskoj direkciji dostavi pismeni izvještaj o sprovedenom natječaju.

Na osnovu dostavljenog izvještaja iz prethodnog stava Vakufska direkcija daje saglasnost za zaključenje ugovora o zakupu, odnosno o zajedničkom ulaganju.

Nakon zaključenja ugovora o zakupu odnosno zajedničkom ulaganju, medžlis IZ odnosno mutevelija samostalnog vakufa je obaveza jedan primjerak ugovora dostaviti Vakufskoj direkciji radi evidencije.

Obavezna klauzula koju mora sadržavati svaki ugovor o zakupu odnosno o zajedničkom ulaganju glasi: "Ugovor je punovažan nakon dobijene pismene saglasnosti od strane Vakufske direkcije".

### Član 11.

Prilikom određivanja namjene za korištenje poslovnog objekta, isključene su djelatnosti koje nisu u skladu sa šerijatskim propisima.

### Član 12.

Ostvareni prihodi od zakupnina se isključivo koriste u slijedeće svrhe:

- Ispunjenje obaveza iz vakufname (ukoliko vakufnama postoji),
- Izmirenje poreskih obaveza za predmetni vakuf,
- Održavanje i unaprijeđenje postojećeg vakufa,
- Plaćanja hardži muhasebe shodno Odluci Rijasetu IZ.

### Član 13.

Prečišćeni tekst stupa na snagu danom utvrđivanja, a isto će biti objavljeno u Glasniku IZ u BiH.



Predsjednik Upravnog odbora

*Mustafa Hasani*  
dr. Mustafa Hasani

Broj: 09-03-02-1498/13.  
Datum: 02.12.2013. god.