

Na osnovu člana 36. Statuta Vakufske direkcije, Upravni odbor Vakufske direkcije na svojoj 2. redovnoj sjednici održanoj 18. 01. 2022. godine je usvojio

Pravila o izdavanju vakufske imovine u zakup

Član 1.

- (1) Ovim pravilima reguliše se vrsta vakufske imovine koja se može izdavati u zakup, odnosno predmet zakupa, procedura izdavanja vakufske imovine u zakup, vrsta zakupnog odnosa, ugovaranje zakupnog odnosa, period zakupa, davanje saglasnosti na ugovor o zakupu, te ostale odredbe vezane za iznajmljivanje vakufske imovine u zakup.
- (2) Izdavanje vakufske imovine kao i prihodi ostvareni od izdavanja vakufske imovine imaju vjerski karakter i ne mogu se tretirati kao prihodi od izdavanja druge imovine koja nema status vakufa.

PREDMET ZAKUPA

Član 2.

- (1) Predmet zakupa odnosno izdavanja vakufske imovine u zakup mogu biti vakufske nekretnine koje po svojoj prirodi i po namjeni korištenja (svrsi) vakufa mogu biti izdate u zakup.
- (2) Vakufska imovina se može izdavati samo za potrebe obavljanja djelatnosti koje nisu u suprotnosti sa šerijatskim i pozitivnim propisima.
- (3) Pod vakufskim nekretninama koje su predmet izdavanja u zakup se podrazumijevaju:
 - a) poslovni objekti koji su namijenjeni za obavljanje privrednih, uslužnih i drugih djelatnosti na komercijalnoj osnovi;
 - b) stambeni objekti koji su sagrađeni ili kupljeni u svrhu iznajmljivanja ili je njihovo iznajmljivanje utvrđeno vakufnamom;
 - c) djelimično ili potpuno devastirani poslovni, stambeni i drugi 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) građevinska zemljišta namijenjena za izgradnju poslovnih i drugih objekata;
 - e) poljoprivredna zemljišta koja se koriste isključivo u poljoprivredne svrhe (zasijavanje poljoprivrednih kultura, košenje sijena, branje voća i dr.);

- f) šumska zemljišta koja se mogu koristiti u eksploatacione svrhe ili rekreativne svrhe.

NAČIN IZDAVANJA VAKUFSKE IMOVINE U ZAKUP

Član 3.

Vakufska imovina koja je predmet zakupa može biti izdavana na osnovu zahtjeva zainteresirane strane, na osnovu licitacije, te na osnovu javnog oglasa lično ili putem ovlaštene agencije.

Član 4.

- (1) Svako zainteresirano fizičko ili pravno lice može podnijeti zahtjev za iskazivanje interesa za zakup vakufske imovine.
- (2) Zainteresirano lice zahtjev podnosi džematu, medžlisu ili drugom organu / ustanovi Islamske zajednice u Bosni i Hercegovini u čijoj je nadležnosti upravljanje vakufskom imovinom koja je predmet interesovanja za uspostavljanje zakupnog odnosa.
- (3) Zahtjev sadrži ime i prezime, odnosno naziv firme ukoliko se radi o pravnom licu, poblži opis vakufske nekretnine za koju postoji interes za zakup, period zakupa, opis djelatnosti ako se radi o poslovnom prostoru i druge informacije koje mogu biti važne za donošenje odluke o uspostavljanju zakupnog odnosa.

Član 5.

- (1) Medžlis, odnosno organ ili ustanova Islamske zajednice u Bosni i Hercegovini u čijoj je nadležnosti upravljanje vakufskom imovinom koja je predmet zakupa, može pokrenuti postupak izdavanja vakufske imovine putem javne licitacije, putem javnog oglašavanja ili putem neposredne pogodbe.
- (2) Medžlis Islamske zajednice, odnosno organ ili ustanova Islamske zajednice u čijoj je nadležnosti upravljanje vakufskom imovinom koja je predmet zakupa može sa agencijom koja se bavi prodajom / izdavanjem nekretnina potpisati ugovor o saradnji na način da će agencija u ime medžlisa, odnosno organa ili ustanove pronaći potencijalnog zakupca pod uslovima koje odredi medžlis ili nadležni organ / ustanova Islamske zajednice u Bosni i Hercegovini.

Član 6.

- (1) Ukoliko se vakufska nekretnina iznajmljuje putem javnog oglasa, isti mora biti postavljen na oglasnoj tabli medžlisa, odnosno organa ili ustanove Islamske zajednice u Bosni i Hercegovini koja iznajmljuje vakufsku nekretninu, na službenoj web stranici, ukoliko ona postoji, na oglasnoj tabli pripadajućeg džemata, te na drugi način prikladan javnom informisanju.
- (2) Javni oglas mora sadržati minimalno sljedeće elemente: tačnu lokaciju predmetne vakufske nekretnine, površinu i strukturu vakufske nekretnine, namjenu vakufske nekretnine, odnosno svrhu djelatnosti u koju se može iznajmiti vakufska nekretnina, stanje vakufske nekretnine, minimalni iznos zakupnine, period zakupa, obavezan iznos novčanog depozita prilikom uspostavljanja zakupnog odnosa, napomenu zabrane obavljanja radnji koje su u suprotnosti sa šerijatskim propisima, rok za podnošenje prijave i druge potrebne elemente u skladu sa vrstom vakufske imovine koja se daje u zakup.

Član 7.

- (1) Pismene prijave na javni oglas podnose se u zatvorenoj koverti, sa čitko ispisanim imenom i prezimenom i nazivom firme, ako je ima, adresom i brojem telefona podnosioca prijave, te naznakom „prijava na javni oglas“ i označavanjem vakufske nekretnine za koju se prijavljuje.
- (2) Uz pismenu prijavu potrebno je dostaviti i traženu dokumentaciju u javnom oglasu.
- (3) Uz pismenu prijavu dostavlja se i finansijska ponuda koja treba biti izražena u ponudenoj cijeni zakupa po m² ako je u pitanju stambeni ili poslovni prostor, te za cijelu parcelu ako je u pitanju građevinsko, poljoprivredno ili šumsko zemljište.
- (4) Prijave na javni oglas predaju se putem pošte ili protokola medžlisa ili organa / ustanove Islamske zajednice u Bosni i Hercegovini koja je raspisala javni poziv. Prijave na javni oglas koje se predaju putem protokola medžlisa, odnosno organa ili ustanove Islamske zajednice u Bosni i Hercegovini koja je raspisala javni poziv, evidentiraju se u skladu sa propisima o kancelarijskom poslovanju.

Član 8.

- (1) Za provođenje javnog oglasa medžlis, odnosno organ ili ustanova Islamske zajednice u Bosni i Hercegovini koja iznajmljuje vakufsku imovinu imenuje komisiju.

- (2) Otvaranje ponuda prispjelih na javni oglas vrši imenovana komisija, koja o svom radu vodi zapisnik.
- (3) U zapisnik se konstatuje koliko je pristiglo prijave za pojedine poslovne zgrade i prostore, koje prijave ispunjavaju uslove iz javnog oglasa, a koje ne.
- (4) Nakon toga se pristupa utvrđivanju visine ponudene zakupnine za predmetnu vakufsku nekretninu.
- (5) Visina ponudene zakupnine kod javnih oglasa je opredjeljujući faktor prilikom odlučivanja o dodjeli vakufske nekretnine u zakup ukoliko taj ponudač ispunjava ostale uvjete definirane ovim Pravilnikom i javnim oglasom.
- (6) Ukoliko Medžlis IZ, drugi organ ili ustanova Islamske zajednice u Bosni i Hercegovini procijeni da će imati poteškoća sa potencijalnim zakupcem u periodu zakupnog odnosa, tada iznos zakupnine ne mora biti opredjeljujući faktor kod zaključenja ugovora o zakupu. Saglasnost za navedeni izbor zakupca daje Vakufska direkcija.
- (7) U slučaju da dva ili više učesnika javnog oglasa ponude istu visinu zakupnine, cijenit će se i druge reference ponudača, kao vrijeme stavljanja u funkciju poslovnog prostora, djelatnost, program rada za ponudenu djelatnost, mogućnost zapošljavanja radnika, reference firme koje stavljaju ponudu za pravna lica, estetsko uređenje poslovnog prostora, članstvo u Islamskoj zajednici, davalac zekata i dr.
- (8) Izvršni odbor medžlisa, odnosno organ upravljanja organizacionom jedinicom ili ustanovom Islamske zajednice u Bosni i Hercegovini umjesto odluke iz stava 7. ovog člana može provesti licitaciju između učesnika koji su ponudili istu cijenu zakupa.

Član 9.

- (1) Po okončanju procedure iz člana 8. komisija sačinjava izvještaj sa prijedlogom uspostavljanja zakupnog odnosa i navedeni izvještaj dostavlja rukovodstvu medžlisa, odnosno organa ili ustanove Islamske zajednice u Bosni i Hercegovini koja iznajmljuje vakufsku imovinu.
- (2) Izvršni odbor medžlisa, odnosno organ upravljanja organizacionom jedinicom ili ustanovom Islamske zajednice u Bosni i Hercegovini u skladu sa svojim nadležnostima donosi odluku o odabiru najpovoljnijeg ponudača za zakup vakufske nekretnine.

Član 10.

- (1) Medžlis odnosno organ ili ustanova Islamske zajednice u Bosni i Hercegovini je dužan dostaviti obavijest svim fizičkim i pravnim licima koji su izvršili prijavu na javni oglas sa informacijama o najpovoljnijem ponuđaču i informacijama o cijeni zakupnine koja je ponuđena.
- (2) U obavijesti se navodi i pravo žalbe u roku od 8 dana od dana dobijanja obavijesti.
- (3) O žalbi iz stava 2. ovog člana odlučuje Vakufska direkcija u roku od 15 dana od dana prijema žalbe.

Član 11.

- (1) Odredbe Pravilnika koje se odnose na iznajmljivanje vakufske nekretnine putem javnog oglasa odnose se i na iznajmljivanje vakufske nekretnine putem licitacije.
- (2) Provođenje procedure iznajmljivanja vakufske nekretnine po ovlaštenju može provesti i nadležni džemat, s tim da konačnu odluku o prijedlogu džemata donosi nadležni organ unutar medžlisa Islamske zajednice, odnosno organa i ustanove koja upravlja tom vakufskom imovinom.
- (3) Zabranjuje se medžlisima, drugim organima ili ustanovama Islamske zajednice u Bosni i Hercegovini da se u postupku licitacije koriste metodom namjernog podizanja cijene od strane lica koja su angažovana za taj posao.

UGOVOR O ZAKUPU

Član 12.

- (1) O zakupu vakufske nekretnine zaključuje se ugovor o zakupu između medžlisa, odnosno organa ili ustanove Islamske zajednice u Bosni i Hercegovini koja upravlja vakufskom imovinom kao zakupodavca i zakupca.
- (2) Ugovor o zakupu se zaključuje u pismenoj formi i sadrži naročito: imena i prezimena / nazive ugovornih strana, vrijeme i mjesto zaključenja ugovora, podatke o nekretnini koja je predmet zakupa, naziv djelatnosti koja će se obavljati u vakufskoj nekretnini odnosno svrha zakupa, vrijeme trajanja zakupa, prava i obaveze ugovornih strana, visinu zakupnine, način i rokove plaćanja zakupnine, sredstva obezbjeđenja plaćanja zakupnine i načine prestanka ugovora o zakupu.

- (3) Svaki ugovor o zakupu vakufske nekretnine mora imati obaveznu klauzulu da je ugovor punovažan nakon dobijanja pismene saglasnosti Vakufske direkcije.
- (4) Svaki ugovor o zakupu vakufske nekretnine mora imati klauzulu da je u predmetnoj vakufskoj nekretnini zabranjeno obavljanje radnji koje su u suprotnosti sa šerijatskim propisima.

Član 13.

- (1) Vakufske nekretnine se iznajmljuju najduže na period do pet godina.
- (2) Iznimno period zakupa može biti duži od 5 godina, na što saglasnost daje Upravni odbor Vakufske direkcije.
- (3) 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.

Član 14.

- (1) Ukoliko se ugovori zakupni odnos na period duži od godinu dana obavezan je depozit zakupnog odnosa koji mora iznositi najmanje jednu mjesečnu zakupninu koji služi za sigurnost ugovorenog zakupnog odnosa.
- (2) Zakupac može umjesto depozita ugovoriti i bankovnu garanciju u istoj protuvrijednosti.
- (3) Zakupnina se u pravilu plaća unaprijed najkasnije do desetog dana tekućeg mjeseca.

Član 15.

- (1) Nakon provedenih radnji koje su definirane u prethodnim članovima ovog Pravilnika, medžlis, odnosno organ ili ustanova Islamske zajednice u Bosni i Hercegovini koja iznajmljuje vakufsku nekretninu, prije potpisivanja ugovora o zakupu, dužan je dostaviti Vakufskoj direkciji zahtjev za davanje saglasnosti na ugovor o zakupu. Sastavni dio zahtjeva jeste i prijedlog ugovora o zakupu.
- (2) Nakon što Vakufska direkcija izda pismenu saglasnost medžlisu, odnosno organu ili ustanovi Islamske zajednice u Bosni i Hercegovini koja izdaje vakufsku nekretninu, isti potpisuju ugovor o zakupu sa zakupcem.

(3) Jedan primjerak ugovora o zakupu ili kopiju ugovora o zakupu se potpisan dostavlja Vakufskoj direkciji.

Član 16.

(1) Prilikom primopredaje vakufske nekretnine koja je predmet zakupa, kao i poslije prestanka ugovora o zakupu, Komisija zakupodavca sačinit će zapisnik o stanju u kome se vakufska nekretnina nalazi, a koji potpisuju predstavnik zakupodavca i zakupac.

(2) Originale zapisnika zadržava zakupodavac, dok se kopije zapisnika predaju zakupcu.

Član 17.

(1) Ugovor o zakupu prestaje:

- a) prestankom rada zakupca;
- b) protekom vremena na koji je sklopljen ugovor o zakupu;
- c) otkazom ugovora od strane zakupodavca ili zakupca uz poštivanje otkaznog roka koji će se predvidjeti ugovorom o zakupu;
- d) propašću predmeta zakupa uslijed više sile;
- e) drugim slučajevima koji se mogu predvidjeti ugovorom o zakupu i Zakonom o obligacionim odnosima.

Član 18.

(1) Zakupac je obavezan da na ime korištenja vakufske nekretnine uplaćuje zakupninu na transakcijski račun zakupodavca ili putem blagajne zakupodavca.

(2) Zakupac je dužan snositi troškove komunalnih usluga (električne energije, vode, grijanja i sl.), naknadu za usluge upravitelja, troškove redovnog održavanja vakufske nekretnine te troškove održavanja zajedničkih prostorija zgrade, osim ako je drugačije u ugovoru navedeno.

(3) Zakupac je odgovoran za štetu koju on ili sa njim povezana lica prouzrokuju u vakufskoj nekretnini i na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.

(4) Zakupac snosi sve nastale troškove vezane za redovne popravke i održavanje koje je potrebno izvršiti radi korištenja vakufske nekretnine.

(5) Zakupac ne može vakufsku nekretninu ili njen dio dati u podzakup trećim licima.

(6) Zakupac ne može steći bilo kakva prava na vakufskoj nekretnini na osnovu zakupnog odnosa.

Član 19.

- (1) Ukoliko se vakufska nekretnina nalazi u takvom građevinskom stanju da joj je potrebna rekonstrukcija, ugovorom o zakupu se definišu uslovi ulaganja finansijskih sredstava Zakupca u rekonstrukciju i adaptaciju vakufske nekretnine.
- (2) Zakupcu se u slučaju iz prethodnog stava mogu priznati ulaganja u vakufsku nekretninu.
- (3) Priznaju se ulaganja samo one vrste koja dugoročno povećavaju vrijednost vakufske nekretnine.
- (4) Medžlis Islamske zajednice, drugi organ ili ustanova Islamske zajednice u Bosni i Hercegovini će izvršiti procjenu koja ulaganja će biti priznata.
- (5) Na izvršenu procjenu ulaganja saglasnost daje Vakufska direkcija.
- (6) Priznata ulaganja se kompenziraju na način da se jedan dio zakupnine umanjuje na ime ulaganja sve dok se ulaganja u potpunosti ne kompenziraju.
- (7) Ukoliko Zakupac podnese zahtjev za raskid ugovora prije isteka perioda zakupa, a da Zakupodavac, odnosno medžlis ili organ / ustanova Islamske zajednice u Bosni i Hercegovini koja iznajmljuje vakufsku nekretninu, nije kriv za raskid ugovora, Zakupcu se neće vratiti uložena finansijska sredstva. Svi elementi navedeni u ovom članu moraju se definirati Ugovorom o zakupu.

Član 20.

Prilikom iznajmljivanja vakufskog građevinskog zemljišta zabranjuje se podizanje bilo kakvih objekata koji imaju trajni karakter i koji su po svojoj konfiguraciji objekti od čvrstog materijala.

Član 21.

Ostvareni prihodi od zakupnina se isključivo koriste u sljedeće svrhe:

- ispunjenje obaveza iz vakufname (ukoliko vakufnama postoji),
- održavanje i unaprijeđenje postojećeg vakufa,
- plaćanja hardži muhasebe shodno Odluci Sabora Islamske zajednice,
- vjerski život na području Islamske zajednice.

Član 22.

Ova Pravila stupaju na snagu davanjem saglasnosti od strane Rijaseta Islamske zajednice u Bosni i Hercegovini i Vijeća muftija Islamske zajednice u Bosni i Hercegovini.

Član 23.

Stupanjem na snagu ovih Pravila prestaju da važe Pravila o izdavanju vakufske imovine u zakup broj 09-03-02-1498/13 od 02. 12. 2013. godine.



Predsjednik Upravnog odbora

Ehem Bičakčić, dipl. el. ing.