

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 transformaciji vakufske imovine

Član 1.

- (1) Ovim Pravilima definira se transformacija i vrsta transformacije vakufske imovine, procedura transformacije vakufske imovine, mjere osiguranja u postupku transformacije vakufske imovine, donošenje odluka i druga pitanja iz ove oblasti.
- (2) Vakufska imovina je u naravi neotudiva, izvan je pravnog prometa i može se koristiti na način kako je to definirano vakufnamom i normativnim aktima Islamske zajednice u Bosni i Hercegovini.
- (3) Procedura transformacije vakufske imovine ima vjerski karakter i ne može se tretirati kao prodaja ili zamjena neke druge imovine koja nema status vakufa.

OBLIK TRANSFORMACIJE VAKUFSKE IMOVINE

Član 2.

- (1) Transformacija vakufske imovine, osim prinudnim putem kao što je sudska odluka, zakonski postupak i dr., može se vršiti u skladu sa šerijatskim propisima samo onda kada je ta transformacija u interesu vakufa uz obavezu očuvanja supstrata istoimenog vakufa.
- (2) Transformacija vakufske imovine jeste zamjena vakufske imovine za imovinu drugih pravnih i fizičkih lica ili prodaja vakufske imovine radi kupovine druge odgovarajuće imovine.
- (3) Pod vakufskom imovinom podrazumijevaju se pokretne i nepokretne stvari koje imaju status vakufa.
- (4) Transformacije vakufske nekretnine mogu biti:
 - a) zakonske u predmetima sudskih ili upravnih postupaka kao što je legalizacija, eksproprijacija, sudski postupak i drugi zakonski oblici rješavanja imovinsko-pravnih odnosa;

- b) transformacije-zamjene vakufske imovine s ciljem ukrupnjavanja vakufske imovine, a naročito vakufskog zemljišta;
 - c) transformacija vakufskog zemljišta s ciljem izgradnje stambeno-poslovnih objekata;
 - d) transformacija s ciljem prodaje vakufske nekretnine, kako bi se omogućila kupovina druge odgovarajuće nekretnine.
- (5) Osnovni uvjet za transformaciju bilo kojeg oblika vakufske imovine jeste da vakuf treba imati interes od transformacije vakufske imovine i da će tom transformacijom postići veću korist i iskoristivost vakufa u odnosu na stanje prije postupka transformacije.

Član 3.

- (1) Transformacija vakufske nekretnine u predmetima koji se provode na osnovu zakona kao što su eksproprijacija, legalizacija, sudski predmeti i dr. je transformacija koja se pokreće na osnovu sudskog ili upravnog postupka od strane nadležnog sudskog ili upravnog organa.
- (2) Transformacija/zamjena vakufske imovine s ciljem ukrupnjavanja vakufske nekretnine je zamjena vakufske nekretnine za drugu nekretninu koja ima veću vrijednost i veću korist u smislu ostvarivanja prihoda.
- (3) Transformacija vakufskog zemljišta s ciljem izgradnje stambeno-poslovnog postora je ustupanje vakufskog zemljišta potencijalnom investitoru koji će na istom izgraditi objekat, a na ime ustupljenog vakufskog zemljišta vakufu ustupiti stambeno-poslovni prostor srazmjerno vrijednosti vakufskog zemljišta koje je ustupljeno, s tim da vrijednost dobijenog stambeno-poslovnog prostora mora biti veća od vrijednosti datog zemljišta.
- (4) Transformacija vakufske imovine na način da se ista proda s ciljem kupovine druge nekretnine dozvoljena je samo u slučaju kada se postojeća vakufska nekretnina ne može iskorištavati i kada ista ne može ispunjavati svrhu definisanu vakufnamom.
- (5) Prodaja vakufske nekretnine s ciljem kupovine druge odgovarajuće nekretnine je dozvoljena i u slučajevima ukrupnjavanja vakufske imovine.

PROCEDURA TRANSFORMACIJE VAKUFSKE IMOVINE

Član 4.

- (1) Zahtjev za transformaciju vakufskih nekretnina opisan u članu 2. i članu 3. ovih Pravila upućuje nadležni medžlis, odnosno organ ili ustanova Islamske zajednice u BiH koji upravljaju vakufskom imovinom, nakon što su sa krajnjim korisnicima vakufa usaglasili opravdanost podnošenja takvog zahtjeva.
- (2) Zahtjev iz prethodnog stava medžlis, odnosno organ ili ustanova Islamske zajednice u BiH podnosi Vakufskoj direkciji na daljnju obradu i postupak.
- (3) Medžlis Islamske zajednice u BiH koji pokreće potupak transformacije, uz zahtjev je dužan dostaviti mišljenje Izvršnog odbora Medžlisa, mišljenje područnog džemata ukoliko predmetna vakufska nekretnina pripada nekom od džemata, zemljišnu dokumentaciju, te ostale dokumente u zavisnosti od vrste predmeta.
- (4) Ukoliko postupak pokreće neki drugi organ ili ustanova Islamske zajednice u BiH koja upravlja predmetnom vakufskom imovinom, uz zahtjev je dužan dostaviti mišljenje upravnog odnosno nadležnog organa ustanove.

Član 5.

- (1) Vakufska direkcija formira Komisiju koja utvrđuje opravdanost podnesenog zahtjeva.
- (2) Komisiju čine: predstavnik Vakufske direkcije, područni glavni imam i predstavnik područnog muftijstva.
- (3) Ukoliko postupak pokreće neki drugi organ ili ustanova Islamske zajednice u BiH, Komisiju čine: predstavnik Vakufske direkcije, predstavnik organa ili ustanove koja je pokrenula postupak i predstavnik područnog muftijstva.
- (4) Komisija je obavezna naročito u obzir uzeti interes vakufa prilikom transformacije vakufske imovine.
- (5) Komisija sačinjava zapisnik u kojem ocjenjuje opravdanost prijedloga transformacije, te predlaže određene zaključke i smjernice.
- (6) Komisija zapisnik dostavlja Vakufskoj direkciji.

- (7) Ukoliko je prilikom obrade predmeta od strane Komisije utvrđena potrebna procjena vrijednosti vakufske nekretnine, ista se ima izvršiti od strane stručne osobe odnosno od strane vještaka.
- (8) Ukoliko se mijenja vakufska nekretnina ili dio vakufske nekretnine za drugu nekretninu koja graniči uz nekretninu i zemljište iste kvalitete i karakteristika, nije neophodna procjena njene vrijednosti.

Član 6.

- (1) Nakon što Komisija dostavi zapisnik Vakufskoj direkciji, Vakufska direkcija traži pismeno mišljenje područnog muftijstva.
- (2) Ukoliko je predmet transformacije prodaja vakufske imovine i izgradnja stambenog ili poslovnog objekta na vakufskom zemljištu, Vakufska direkcija je obavezna da traži pismeno mišljenje od Rijaseta Islamske zajednice u BiH.

Član 7.

- (1) Ukoliko je mišljenje Komisije pozitivno, kao i mišljenje muftijstva i Rijaseta Islamske zajednice u BiH, Vakufska direkcija obraduje predmet i sa svojim stručnim mišljenjem ga dostavlja Vijeću muftija na odlučivanje.
- (2) U sklopu stručnog mišljenja Vakufska direkcija utvrđuje i prijedlog zaključka prema Vijeću muftija koji u sebi treba da sadrži sve elemente transformacije kao i prijedlog mjera kao sistema obezbjedenja da će transformacija biti provedena u skladu sa prijedlogom.

Član 8.

- (1) Ukoliko je predmet transformacije prodaja vakufske nekretnine, a u trenutku provođenja postupka transformacije nadležni medžlis, organ ili ustanova Islamske zajednice u BiH nema prijedlog za kupovinu druge odgovarajuće nekretnine, ugovor o kupoprodaji pored kupca i prodavca kao supotpisnik potpisuje i Vakufska direkcija, a sredstva dobijena od prodaje te vakufske nekretnine bit će uplaćena na račun Vakufske direkcije.
- (2) Sredstva iz prethodnog stava Vakufska direkcija će čuvati sve dok medžlis, odnosno organ ili ustanova Islamske zajednice u BiH koja je nosilac transformacije ne nađe adekvatnu nekretninu koja treba biti kupljena.

- (3) Nakon što medžlis, odnosno organ ili ustanova Islamske zajednice u BiH koja je nosilac postupka transformacije nađe adekvatnu nekretninu, dužna je poslati prijedlog Vakufskoj direkciji za kupovinu adekvatne nekretnine, koja se ima knjižiti na istoimeni vakuf.
- (4) Ukoliko Vijeće muftija ocjeni da je prijedlog opravdan, sredstva dobijena od transformacije vakufske nekretnine, Vakufska direkcija će uplatiti na račun medžlisa, odnosno organa ili ustanove Islamske zajednice u BiH, kako bi mogli sačiniti ugovor o kupoprodaji i platiti naknadu za kupljenu nekretninu.

Član 9.

- (1) Nakon što Vijeće muftija donese zaključak o transformaciji, u istom zaključku se zadužuju Vakufska direkcija i medžlis, odnosno organ ili ustanova Islamske zajednice u BiH koja je nosilac predmeta transformacije za provođenje tog zaključka.
- (2) Nakon što se provedu zakonom predviđene radnje za transformaciju vakufske imovine, medžlis, odnosno organ ili ustanova Islamske zajednice u BiH koja je nosilac predmeta transformacije dužna je dostaviti Vakufskoj direkciji izvještaj o provođenju zaključka Vijeća muftija koji se odnosi na transformaciju vakufske nekretnine.
- (3) Izvještaj iz prethodnog stava se dostavlja najkasnije u roku od 60 dana od dana provođenja zakonom predviđenih radnji za transformaciju.

MJERE OSIGURANJA

Član 10.

- (1) Ukoliko se vrši transformacija vakufskog zemljišta u cilju izgradnje stambeno-poslovnog objekta na vakufskom zemljištu na način da vakuf ustupa investitoru zemljište, a vakuf srazmjerno vrijednosti zemljišta u toj stambeno-poslovnoj zgradi dobija određenu kvadraturu stambeno poslovnog prostora u zaključku Vijeća muftija obavezno se definiraju uslovi i mjere osiguranja iz razloga što će vakuf dobiti buduću stvar.
- (2) Ti uslovi i mjere osiguranja su sljedeći:
- ugovor mora biti notarski obrađen sa klauzulom izvršenja;
 - strogo definirati rok u kojem će biti završen objekat i u kojem će vakuf dobiti stambeno odnosno poslovni prostor;
 - definirati naknadu u slučaju kašnjenja sa predajom stambenog i poslovnog prostora;

- zabraniti prometovanje prostora koji pripada vakufu ili koji će pripasti vakufu;
 - izvršiti zabilježbu postojanja ugovora i obaveze iz ugovora u zemljišnoj knjizi odnosno katastarskom operatu;
 - obezbijediti bankovnu garanciju na iznos vrijednosti prostora koji vakuf treba da dobije ili adekvatno sredstvo obezbjeđenja u visini bankovne garancije.
- (3) Vakufska direkcija učestvuje u izradi notarskih ugovora, te je prije potpisivanja notarskih ugovora obavezna saglasnost Vakufske direkcije na isti.

Član 11.

- (1) Za provođenje procedure transformacije vakufske imovine uvodi se taksa za obradu predmeta.
- (2) Taksa iz stava 1. ovog člana ima status donacije Vakufskoj direkciji.
- (3) Taksu za provođenje procedure transformacije vakufske imovine snose zainteresirane strane, odnosno podnosioci zahtjeva za provođenje procedure transformacije vakufske imovine.
- (4) Visina naknade zavisi od udaljenosti medžlisa odnosno organa ili ustanove Islamske zajednice u BiH od sjedišta Vakufske direkcije.
- (5) Upravni odbor Vakufske direkcije će uz saglasnost Rijaseta Islamske zajednice u BiH donijeti odluku o visini takse na početku svake kalendarske godine.
- (6) Taksa iz prethodnog stava ne podrazumijeva samo cijenu jednog izlaska Komisije, nego sve radnje koje prethode donošenju konačne odluke Vijeća muftija u konkretnom predmetu.
- (7) Eventualni troškovi članova Komisije koji dolaze ispred muftijstva i medžlisa Islamske zajednice u BiH padaju na teret organa Islamske zajednice u BiH ispred kojih dolaze.

Član 12.

Iznos iz člana 11. ovih Pravila medžlisi IZ su dužni uplatiti uporedo sa podnošenjem zahtjeva Vakufskoj direkciji za promet vakufskih nekretnina, u skladu sa ovim Pravilima, na račun Vakufske direkcije, sa naznakom „Taksa Vakufskoj direkciji za provođenje procedure zamjene i prodaje vakufskih nekretnina.“

Član 13.

Ukoliko pokretanje postupka transformacije vakufske imovine inicira neko treće pravno ili fizičko lice, medžlis, odnosno rđan ili ustanova Islamske zajednice u BiH imaju pravo od istih tražiti naknadu troškova iz člana 11. ovih Pravila.

TRANSFORMACIJA VAKUFA UNUTAR ISLAMSKE ZAJEDNICE

Član 14.

- (1) Ovim Pravilnikom utvrđuje se postupak transformacije vakufskih nekretnina unutar Islamske zajednice u BiH u predmetima građenja objekata Islamske zajednice u BiH na zemljištu koje je u naravi vakufsko.
- (2) Postupak iz prethodnog stava provodi Vakufska direkcija.

Član 15.

- (1) Medžlis ili ustanova Islamske zajednice u BiH koji planiraju graditi objekat na vakufskoj parceli dužni su Vakufskoj direkciji podnijeti zahtjev za transformaciju vakufa.
- (2) Uz zahtjev se obavezno prilaže zemljišna dokumentacija, idejni projekat, te prijedlog za adekvatnu nadoknadu za vakufsko zemljište.
- (3) Vakufska direkcija shodno procjeni može tražiti i dodatnu dokumentaciju, te na terenu eventualno izvršiti procjenu opravdanosti i mogućnosti provođenja transformacije.

Član 16.

- (1) Adekvatnu nadoknadu za vakufsko zemljište u postupku građenja moguće je izvršiti na sljedeći način:
 1. procijeniti vrijednost vakufskog zemljišta i srazmjerno tome obvezati medžlis ili ustanovu IZ da obezbijedi drugu nekretninu iste ili veće vrijednosti i uknjiži je na ime vakufa;
 2. uknjižiti kompletan izgradeni objekat na ime vakufa;
 3. procijeniti vrijednost zemljišta koje je uknjiženo na ime vakufa i srazmjerno toj vrijednosti etažirati budući objekat na način da će se jedan dio etažiranog objekta uknjižiti na ime vakufa koji je egzistirao, odnosno da se prilikom uknjižbe objekta u

vlasničkom dijelu unese udio vakufa srazmjerno procijenjenoj vrijednosti zemljišta i izgrađenog objekta;

4. drugi adekvatan način kojim bi se vakuf obeštetio.

Član 17.

Odluku o transformaciji vakufske nekretnine donosi Vijeće muftija.

Član 18.

Podnositac zahtjeva je dužan nakon izgradnje objekta dostaviti Vakufskoj direkciji dokaz o adekvatnoj nadoknadi za vakufsko zemljište.

Član 19.

Danom stupanja na snagu ovih Pravila prestaje da važi Odluka o transformaciji vakufske imovine broj 09-HE-241/98.

Član 20.

Ova pravila stupaju na snagu danom davanja saglasnosti od strane Rijaseta Islamske zajednice u BiH i Vijeća muftija.

