



# **Studija slučaja: Generalštab**

Beograd, 9.7.2024.

Slučaj nameravane izgradnje hotela na mestu kompleksa Generalštaba oštećenog u NATO bombardovanju 1999. godine, predstavlja kulminaciju svih prethodno pomenutih procesa i u igru unosi novi element – potpuno zanemarivanje zaštite kulturnih dobara. Odlukom iz 2005. godine o utvrđivanju kompleksa za spomenik kulture pod imenom „Zgrade Generalštaba Vojske Srbije i Crne Gore i Ministarstva odbrane u Beogradu“, propisane su mere zaštite koje podrazumevaju „očuvanje autentičnog izgleda, horizontalnog i vertikalnog gabarita, konstruktivnih i oblikovnih elemenata arhitekture kao i originalnih materijala“, ali isto tako i zabranu gradnje i postavljanja objekata koji svojom namenom, gabaritom, volumenom i oblikom mogu ugroziti ili degradirati spomenik kulture i njegovu zaštićenu okolinu<sup>1</sup>.

Ipak, tretiranje ove lokacije kao ekvivalenta Hercegovačke ulice koju vredi porušiti makar nezakonito, samo da bi se izgradilo nešto veće, počinje još 2013. godine kada je uporedo sa ugovoranjem prodaje poljoprivrednih kombinata Al Dahri, u razgovorima sa šekom Muhamedom bin Zajed al Nahjanom pomenuta mogućnost izgradnje hotela. Doduše uz izvesnu rezervu, osim po pitanju razmera investicije. „Ako neko neće da u Srbiju neko uloži milijardu, dve ili tri, i ako neko neće da se zaposli petsto ili šesto ljudi, nećemo to da radimo. Neću da učestvujem u svađama, meni je šek Muhamed rekao da neće da učestvuje u nečemu protiv čega su ljudi u Srbiji“, izjavio je tim povodom Aleksandar Vučić<sup>2</sup>.

Pre nego što je počela potraga za manje gadljivim poslovnim partnerom, Ministarstvo građevine i urbanizma je pokrenulo inicijativu da se kompleks Generalštaba skine sa liste kulturnih dobara, tako što je prvo poslalo građevinsku inspekciju koja je utvrdila da oštećene zgrade predstavljaju pretnju po bezbednost „građana koji prolaze oko tih objekata, i trotoarom i vozilima“, a onda se na osnovu inspeksijskog zapisnika obratilo Zavodu za zaštitu spomenika kulture grada Beograda. Tadašnja direktorka Milica Grozdanić javno je zauzela stav da nalaz inspektora ne predstavlja dovoljan razlog za oduzimanje statusa kulturnog dobra, a bivši ministar građevine Velimir Ilić se požalio: „Oni nisu bili spremni da sklone tu zaštitu, oni smatraju da je to izuzetno velika umetnička vrednost. Ne razumem ih, stvarno ih ne razumem i niko ih ne razume“. Opšte nerazumevanje poriva da se štite spomenici kulture od strane onih kojima je to posao, možda je uticalo da Milica Grozdanić, kojoj je u maju 2013. godine istekao mandat, ne bude reizabrana na funkciju. Vlada je lokaciju ponudila i Donaldu Trampu koji je takođe razmatrao izgradnju luksuznog hotela u Beogradu i čak su njegovi predstavnici obišli Generalštab u januaru 2014. godine<sup>3</sup>, ali posao nije odmakao dalje od toga.

I delovalo je da se odustalo od namere da se administrativno-upravno jezgro grada transformiše u nešto komercijalnije, do marta 2024. godine kada je Ekološki ustanak objavio Predlog zaključka Vlade o potpisivanju Investicionog ugovora „u cilju realizacije projekta revitalizacije i razvoja lokacija u gradu Beogradu koja obuhvata, kat. parc. br. 969/1, i 804/2“<sup>4</sup> – odnosno parcele na kojima se nalaze zgrade Generalštaba i Ministarstva odbrane, ali i još

---

1 <https://beta.rs/content/201841-zavod-za-betu-generalstab-pod-zastitom-nije-bilo-predloga-za-ukidanje-statusa-kulturnog-dobra>

2 <https://www.b92.net/biz/vesti/srbija/ostace-rusevine-ako-gradani-to-hoce-686083>

3 <https://www.slobodnaevropa.org/a/25228574.html>

4 <https://nova.rs/vesti/biznis/pogledajte-dokument-koji-dokazuje-da-vlada-planira-da-pokloni-rusevinu-generalstaba-porodici-trampovog-zeta/>

dva proglašena nepokretna kulturna dobra: stara zgrada Generalštaba i Kasarna VII puka.

Dotični dokument se poziva na Memorandum o razumevanju, koji je u ime Vlade potpisao ministar građevinarstva Goran Vesić sa Kushner Realty LLS, i predviđa da Republika Srbija i Atlantic Incubations Partners LLC (kao povezano lice Kushner Realty LLS) osnuju društvo sa ograničenom odgovornošću, kome bi Republika Srbija dala u zakup neizgrađeno građevinsko zemljište na pomenute dve parcele na 99 godina. I to bez naknade, sa mogućnošću pretvaranja prava zakupa u svojinu po privođenju nameni, odnosno po dobijanju pravosnažne upotrebne dozvole za izgrađene objekte – takođe bez naknade. U praksi ovo znači da će zemljište biti poklonjeno, osim u malo verovatnom scenariju u kome 99 godina ne bude dovoljno za završetak planiranih objekata, dok odredba „neizgrađeno“, osim zelenih površina na uglu Nemanjine i Kneza Miloša, očigledno podrazumeva i površinu koju će država raskršiti od zaštićenih objekata.

O tome u kojoj meri je planirano da predmetne parcele postanu „neizgrađene“ pre nego što se pristupi izgradnji, za sada možemo samo da slutimo na osnovu izjave Aleksandra Vučića iz marta 2024: „Ja se nadam da ćemo samo imati dovoljno vremena da premestimo Ministarstvo odbrane i Generalštab, a posle toga da obnovimo velelepnu zgradu Sedmog puka koja gleda prema Manježu. To su veliki rezultati, velike investicije“. Koja sugeriše da rušenje čeka i zgradu Ministarstva koja je ostala u funkciji, dok je zgrada starog Generalštaba u kategoriji „valjda neće“, a i da su „velike investicije“ poželjne i po cenu privremene obustave rada Ministarstva odbrane ukoliko se za njegov rad ne nađe adekvatna lokacija pre dolaska bagera u Nemanjinu.

Dokument takođe predviđa da će pre zaključivanja Ugovora o osnivanju društva i bližeg definisanja daljih koraka u cilju realizacije projekta, država prvo ispuniti svoju obavezu da ga proglasi za projekat od posebnog značaja. I upravo ta klauzula demantuje ministra Vesića koji je negirao mogućnost davanja zemljišta u zakup bez naknade<sup>5</sup>, budući da Uredba koje reguliše ovo pitanje (Uredba o uslovima, načinu i postupku pod kojima se građevinsko zemljište u javnoj svojini može otuđiti ili dati u zakup po ceni manjoj od tržišne cene, odnosno zakupnine ili bez naknade, kao i uslove, način i postupak razmene nepokretnosti<sup>6</sup>) tako nešto eksplicitno dopušta u slučaju izgradnje objekata od značaja za Republiku Srbiju. Štaviše, prema Uredbi se u tom slučaju ni ne sačinjava elaborat o opravdanosti, a takođe je dopušteno izbeći prikupljanje ponuda javnim oglasom i sklopiti neposrednu pogodbu.

Drugu tvrdnju koju je izneo Goran Vesić u martu, da postoji nekoliko zainteresovanih kompanija koje „žele i vide mogućnost“ da investiraju u lokaciju na kojoj se nalazi zgrada Generalštaba<sup>7</sup> – nije moguće proveriti. Sve što je došlo do javnosti jesu nazivi dva povezana preduzeća Atlantic Incubations Partners LLC i Kushner Realty LLS, iz dokumenta koji je objavio Ekološki ustanak, kao i da je 15. maja 2024. sa kompanijom „Affinity Global Development“ potpisan „Ugovor o revitalizaciji kompleksa bivšeg Saveznog sekretarijata za

---

5 <https://www.danas.rs/vesti/ekonomija/vesic-jos-nisu-dogovoreni-finansijski-detalji-i-detalji-zakupa-kompleksa-generalstaba/>

6 <https://pravno-informacioni-sistem.rs/eli/rep/sgrs/vlada/uredba/2017/46/1>

7 <https://insajder.net/prenosimo/vesic-nekoliko-kompanija-zeli-da-investira-u-lokaciju-generalstaba-ali-jos-nema-dogovora>

narodnu odbranu<sup>8</sup>. Međutim, pošto iza sve tri firme stoji ista osoba – Džared Kušner – čini se verovatnim da je Vesić mislio i na neku četvrtu firmu istog vlasnika. Ali bez obzira da li je u igri postojalo i neko nepovezano pravno lice, osnovno pitanje ostaje odakle interesovanje bilo koje kompanije za ovaj posao? Zemljište nije oglašeno za prodaju, nije raspisan međunarodni tender za obnovu kompleksa Generalštaba, nije usvojen urbanistički plan koji predviđa neke druge objekte na mestu postojećih u Nemanjinoj, niti urbanističko-arhitektonski konkurs za budući izgled lokacije. Sa druge strane, u normalnoj proceduri, ni jednom privatnom investitoru ne bi palo na pamet da inicira izmenu plana na lokaciji koja sadrži tri spomenika kulture, a ujedno se nalazi unutar zaštićene prostorno kulturno-istorijske celine (Područje uz Ulicu kneza Miloša) čije mere zaštite podrazumevaju očuvanje vrednovanog građevinskog fonda, očuvanje javne namene i karaktera objekata i prostora kao administrativno-upravnog centra, zabranu gradnje koja može ugroziti ili narušiti autentičnost ambijenta i obavezu izrade Studije uticaja na kulturno nasleđe. U takvim okolnostima, interesovanje više kompanija može nastati isključivo direktnim pogađenjem sa njima, mimo svake propisane procedure i sa nejasnim ciljem koji treba da se postigne.

A sve to u veoma netransparentnom postupku, pošto uprkos tvrdnji Gorana Vesića da dokument koji je Ekološki ustanak objavio „nije nikakva tajna već je donet na javnoj sednici“<sup>9</sup>, ne samo što javnost nije znala ništa o traženju partnera za „revitalizaciju“ Generalštaba, nego nije ni mogla da sazna da se nije pojavio insajder koji je dokument doturio, pošto se takva vrsta odluka po pravilu ne kači na sajt Vlade u delu sa aktima usvojenim na sednicama Vlade. Štaviše, usvajanje akata koji se tiču sudbine Generalštaba nije uopšte navedeno u Izveštajima o radu Vlade za 2020, 2021. i 2022. godinu (za 2023. još uvek nije dostupan). A da se ipak radi o autentičnom dokumentu, potvrdio je za Njujork Tajms sam Džared Kušner četiri dana po njegovom objavljivanju, u razgovoru u kome je izneo više informacija o poslu nego što smo dobili od državnih zvaničnika: preliminarni dogovor je da vlasnički udeo države u budućem zajedničkom preduzeću bude 22 procenta, vrednost projekta je procenjena na oko 500 miliona dolara, a plan je da se izgradi luksuzni hotel, kao i muzej i memorijal koji će osmisлити i projektovati srpske arhitekte<sup>10</sup>. Nakon potpisivanja ugovora sa Kušnerovim Affinity Global Development, Goran Vesić je pojasnio da će memorijalni kompleks biti posvećen „svim žrtvama NATO agresije iz 1999. godine, a koji Srbija, nažalost, ni posle četvrt veka i dalje nema“, kao i da će biti finansiran od strane investitora ali biti u vlasništvu Republike Srbije, koja će upravljati njime i odlučivati o programskom sadržaju. Takođe je najavio međunarodni arhitektonski konkurs, umesto očekivanog angažovanja domaćih arhitekata.

Potreba za izgradnjom nedostajućeg Memorijalnog centra posvećenog NATO bombardovanju mogla bi da opravda besplatno ustupanje zemljišta, koliko god izgradnja hotelsko-komemorativnog kompleksa zvučala kao neobičan koncept. To bi čitav posao činilo javno-privatnim partnerstvom u kome se privatnom partneru omogućava da u okviru izgradnje objekta javne namene, izgradi i komercijalne objekte koji će mu omogućiti povraćaj uloženi sredstava. Problem je što je u ovom slučaju Zakon o javno-privatnom partnerstvu u potpunosti preskočen i čak – za razliku od slučaja Prokopa – nije ni pokušano

---

8 <https://www.srbija.gov.rs/vest/783247/potpisan-ugovor-o-revitalizaciji-kompleksa-bivseg-ssno.php>

9 <https://insajder.net/prenosimo/vesic-potvrdio-da-se-pregovara-o-poklanjanju-lokacije-generalstaba-u-beogradu-americkim-firmama>

10 <https://www.nytimes.com/2024/03/17/us/politics/kushner-deal-serbia-trump.html>

da se stvori privid poštovanja procedura, pošto je izostala bilo koja vrsta javnog poziva.

A i kako bi se raspisao poziv? Kada je Republička direkcija za imovinu tražila partnere za izgradnju stanične zgrade na Prokopu, posao je podrazumevao realizaciju već potvrđenog Urbanističkog projekta. U slučaju Generalštaba, nepostojanje projekta nije samo jedan u nizu pravnih problema, već nešto što potpuno onemogućava nadmetanje, pošto izgradnja memorijala koji će se tek u budućnosti osmisliti može podrazumevati i objekat od hiljadu i od 50.000 kvadrata. Naravno, tu je i „sitnica“ da bi formalno prijavljivanje za učešće u projektu koji predviđa rušenje zaštićenog spomenika kulture, moglo predstavljati saučesništvo u krivičnom delu „uništenje i oštećenje tuđe stvari“ koje za delo učinjeno prema kulturnom dobru predviđa obaveznu zatvorsku kaznu od šeset meseci do 5 godina (interesantno je da je za uništavanje spomenika kulture u ratu predviđena veća kazna nego u mirnodopskim uslovima, kada ministar građevine dobije nalet inspiracije).

Taj problem Vlada još uvek nije rešila, ali intezivno radi na njemu: prema pisanju Novog magazina, početkom juna je direktorki Republičkog zavoda za zaštitu spomenika kulture Dubravki Đukanović na sastanku sa ministrom finansija Sinišom Mali saopšteno da mora ili da skine zaštitu sa Generalštaba ili da podnese ostavku<sup>11</sup>. Odlučila se za ostavku i očekuje se imenovanje osobe koja će blagovremeno umanjiti nezakonitost čitavog projekta, čime bi se potvrdila teza advokata Jovana Rajića da je Memorandum o razumevanju u praksi postao najviši akt u pravnom poretku Srbije, kome se svi ostali prilagođavaju.

---

11 <https://novimagazin.rs/vesti/325419-direktorka-zavoda-za-zastitu-spomenika-podnela-ostavku-zbog-generalstaba>