



Удружење архитеката Србије
Union of Architects of Serbia

Džaredu Kušneru: Odmah raskinite ovaj ugovor

Otvoreno pismo Džaredu Kušneru od strane Udruženja arhitekata Srbije u vezi sa predloženim Tramp hotelom u Beogradu

Beograd, 15. novembar 2025.

Poštovani gospodine Kušner,

Obraćamo Vam se u ime Udruženja arhitekata Srbije (UAS), koje je predstavlja vodeće udruženje profesionalaca, stručnjaka i naučnika iz oblasti arhitekture u našoj zemlji. Pažljivo pratimo razvoj investicionog projekta kompanije *Atlantic Incubation Partners LLC*¹ u samom centru Beograda, planiranog na lokaciji mestu spomenika kulture (kulturnog dobra) – kompleksa zgrada Generalštaba.

Od samog početka bili smo zatečeni onim što nam je delovalo kao ozbiljan nesporazum u vezi sa izvodljivošću ovog projekta. Sada, kada je štampa objavila² detalje ugovora koje je vaša kompanija potpisala sa aktuelnim vlastima u Srbiji, a posebno "Investicionog ugovora" pripremljenog u februaru 2024. godine, jasno nam je da ste vi i vaši poslovni partneri možda dobili nepotpune ili netačne informacije.

To vas je dovelo u obmanjujući i visokorizičan poslovni aranžman. Smatramo svojom profesionalnom dužnošću da vas ispravno informišemo o tome šta je zakonski i ustavno moguće na lokaciji Kompleksa zgrade Generalštaba i da imate tačnu sliku situacije na terenu. U prilogu ovog pisma pronaći ćete analizu situacije vašeg projekta koju su pripremili članovi UAS.

¹ Pošto je u pitanju LLC registrovan u Delaveru, potpuna lista vlasnika kompanije nije javno dostupna. Obraćamo vam se direktno iz sledeća tri razloga: (i) Dokumenta [revealed](#) koja su objavili poslanici pokazuju da je Atlantic Incubation Partners LLC u ranim dogovorima sa srpskim vlastima zastupala kompanija **Kushner Realty, LLC**, povezana sa članovima vaše porodice; (ii) Vaše kompanije, **Global Affinity Development** i **Affinity Partners**, navedene su u „investicionom ugovoru“ pripremljenom u februaru 2024 koji je objavljen prošle nedelje, a Global Affinity Development je zvanično i javno potpisao ugovor sa srpskim vlastima u maju 2024 [May 2024](#); (iii) Vi ste bili javno lice projekta: podelili ste vizuale onoga što ste nazvali „naš projekat“ na svom ličnom [Instagram](#) (nakon ranije objave na mreži [X](#)), govorili ste za [media](#) o projektu, a logo vaše kompanije, vašeg partnera iz UAE **Eagle Hills**, kao i **The Trump Corporation**, pojavljuje se na zvaničnoj veb stranici projekta [website](#).

2

Videti na engleskom, sa priloženim linkovima: [“Serbia secretly agreed deal with Jared Kushner firm to develop protected Belgrade”](#), The Guardian, 13. novembar 2025.

Videti na srpskom: [“Kušner neće platiti ni jedan evro za zakup na 99 godina”](#), Radar, 14. novembar 2025.

Svesni smo da postoji čitav niz dokumenata koji postoje i koje mediji postepeno objavljuju. Ovde se fokusiramo samo na „Investicioni ugovor“, ali napominjemo da bi se niz komentara i upozorenja mogao dati i u vezi sa drugim ugovorima.

Analiza najpre daje ažuran pregled situacije na terenu u Srbiji, u vezi sa odredbama investicionog ugovora, u meri u kojoj nam je poznato. Tri ključna elementa za nas jasno proističu, a smatramo da su od presudnog značaja za vas:

- **Kompleks zgrade Generalštaba je i dalje zaštićen zakonom:** neuspešan pokušaj vlade da nezakonito ukloni lokaciju iz Centralnog registra nepokretnih kulturnih dobara sada istražuju najviši tužioci za borbu protiv korupcije i organizovanog kriminala. Lokacija je i dalje u Centralnom registru, a naša procena je da se niz snažnih faktora prepliće tako da je malo verovatno da će biti uklonjena iz registra u skorije vreme. Još uvek je nezakonito bilo kako intervenisati na Komplexu Generalštaba, a Lex specialis od 7. novembra nije promenio situaciju, niti će njegova primena to učiniti.

- **Brojna i sistematska kršenja zakona:** potpisivanje investicionog ugovora, obaveze koje je vlada time preuzela i načini na koje je do sada preduzimala njihovu realizaciju predstavljaju nedvosmislena kršenja Ustava Srbije, najmanje četiri nacionalna zakona i niza međunarodnih obaveza koje je zemlja preuzela. Procena je da su rizici od odgovornosti za ovaj projekat izuzetno visoki.

- **Rastuće neprijateljstvo i otpor projektu u celom društvu:** koalicija aktera koji se protive projektu neprestano raste i sada obuhvata čitav studentski pokret u Srbiji; praktično sve javne i privatne stručnjake iz oblasti arhitekture, urbanizma i konzervacije; savet građana (ustavnu kategoriju u Srbiji); ratne veterane; narodne poslanike iz širokog političkog spektra, “s leve i desnice”; kao i organizacije civilnog društva, od kojih su neke već najavile fizičku blokadu lokacije.

Nakon toga, naša analiza razmatra **dve fundamentalne zablude u vezi sa Komplexom zgrade Generalštaba**, koje da su bile izbegnute na samom početku vaših razgovora sa vladom, jasno bi pokazale da je projekat nemoguće realizovati na toj lokaciji. Te dve zablude su:

- **Vrednost i značaj Komplexa Generalštaba prevazilaze događaje iz NATO bombardovanja 1999. godine:** preovlađujući jednodimenzionalni anti-NATO narativ oko Komplexa Generalštaba zamagljuje pravu važnost lokacije, koja leži mnogo dublje u istorijskom i institucionalnom pamćenju Srbije. Ova lokacija obuhvata period formiranja postosmanske državnosti u ranom 19. veku, ratove početkom 20. veka (balkanske ratove i Prvi svetski rat), antifašističko jugoslovensko nasleđe Drugog svetskog rata, kao i tragediju događaja 1990-ih i ranih 2000-ih. Ovi različiti slojevi objašnjavaju i višeslojnu prirodu koalicije koja se bori protiv projekta, kao i njenu odlučnost.

- **Zgrada nije “ruševina”, već je strukturalno zdrava i zahteva kombinaciju restauracije i rekonstrukcije:** postoji široko rasprostranjeno pogrešno shvatanje, ponekad i namerno plasirano, o stvarnom stanju Komplexa Generalštaba. Daleko od “urušene ljuštore”, kompleks je tehnički i ekonomski u potpunosti obnovljiv: samo mali deo (oko 5%) zgrade je oštećen, dok strukturalna celovitost većeg dela kompleksa omogućava u potpunosti izvodljivu restauraciju. Ovaj konsenzus predstavlja opšte profesionalno stanovište. Sa aspekta kulturnog nasleđa i kulture sećanja, postojeći projekti restauracije ističu važnost lokacije za rad na

nacionalnom, regionalnom i međunarodnom pomirenju.

Gospodine Kušner, uvereni smo da su ove činjenice morale biti izostavljene iz pozadinskih informacija i pravnih saveta koje ste do sada dobili, jer drugačije ne možemo objasniti kako je projekat uopšte mogao da dođe do ove faze.

U svetlu ove analize, smatramo da su ispunjeni ugovorni uslovi **da uputite otkazno pismo predviđeno članom 4 investicionog ugovora**. Prilog sadrži formalne argumente za nedvosmisleni i brzu obustavu vašeg učešća u ovom projektu: on je bez sumnje predodređen da postane pravna i reputaciona obaveza za svoje investitore, a već se nalazi pod istragom tužilaštva.

Ukoliko biste potraživali bilo kakvu finansijsku nadoknadu od Vlade Srbije, na šta imate pravo, to bi moglo trajno narušiti vaš ugled u zemlji. Savetujemo da ili u potpunosti odustanete od naknade, ili da sredstva donirate organizacijama koje rade na očuvanju srpskog kulturnog nasleđa i na brizi o deci u Srbiji – dva sektora koja su dramatično nedovoljno finansirana, uprkos tome što su ključna za očuvanje i negovanje prošlosti i budućnosti srpskog društva.

Ostajemo vam na raspolaganju za sve dodatne pravne ili tehničke informacije i reference koje su vam potrebne za pravilno raskidanje ovog ugovora, kao i za listu organizacija koje se bave kulturnim nasleđem i brigom o deci u Srbiji, ukoliko se odlučite da preuzmete svoju naknadu.

S poštovanjem,
Udruženje arhitekata Srbije

Za Džareda Kušnera:

Prilog otvorenom pismu Udruženja arhitekata Srbije

Poštovani gospodine Kušner,

Ovaj kratki izveštaj pripremili su članovi Udruženja arhitekata Srbije (UAS), u svoje slobodno vreme i na dobrovoljnoj, pro bono osnovi. Njegov sadržaj objašnjava zbog čega je sveukupna procena UAS-a **da bi što pre trebalo da raskinete ovaj ugovor u svim njegovim elementima.**

S poštovanjem,
Udruženje arhitekata Srbije

Sadržaj:

1. Ključne informacije sa terena	7
1.1. Kulturno dobro još uvek uživa zaštitu zakona	7
1.2. Višestruka kršenja zakonske procedure	8
1.3. Projekat izaziva sve veći antagonizam i otpor u javnosti.....	9
2. Ispravljanje dve ključne zablude	11
2.1. Vrednost i značaj kompleksa zgrada Generalštaba prevazilaze bombardovanje NATO-a 1999. godine	11
2.2. Konstrukcija zgrade je stabilna: potrebna je kombinacija restauracije i delimične rekonstrukcije	13
3. Put ka rešenju	14
Dodatak: Lista organizacija koje podržavaju Deklaraciju o budućnosti Beogradskog sajma i Generalštaba.....	16

Ključne poruke koje proističu iz analize:

- **Kompleks zgrada Generalštaba je i dalje zaštićen zakonom.** Neuspeo pokušaj Vlade da nezakonito ukloni objekat iz Centralnog registra kulturnih dobara trenutno je predmet istrage najviših tužilačkih organa za korupciju i organizovani kriminal. Kompleks je i dalje uredno upisan u Registar, a naša procena je da se prepliće niz snažnih faktora koji čine malo verovatnim da će u dogledno vreme biti izbrisan. I dalje je protivzakonito na bilo koji način intervenirati na kompleksu, a Lex specialis od 7. novembra nije promenio tu situaciju - niti će njegova primena to učiniti.
- **Višestruka i sistemska kršenja zakona.** Sam potpis ugovora, obaveze koje je Vlada njime preuzela, kao i način na koji se sprovodi njegova realizacija, predstavljaju nedvosmislena kršenja Ustava Republike Srbije, najmanje četiri nacionalna zakona, kao i više međunarodnih obaveza koje je država preuzela. Procena je da je rizik od pravne odgovornosti u ovom projektu izuzetno visok.
- **Rastuća netrpeljivost i otpor projektu u celom društvu.** Koalicija aktera koji se protive projektu svakim danom je sve šira i sada obuhvata čitav studentski pokret u Srbiji; praktično sve javne i privatne stručnjake iz oblasti arhitekture, urbanizma i konzervacije; savete građana (ustavnu kategoriju u Srbiji); ratne veterane; narodne poslanike iz različitih političkih opcija; kao i organizacije civilnog društva — od kojih su neke već najavile fizičku odbranu lokacije.
- **Vrednost kompleksa Generalštaba daleko prevazilazi bombardovanje iz 1999. godine.** Dominantni jednodimenzionalni anti-NATO narativ prikriva stvarni značaj ovog kompleksa, koji je duboko usađen u istorijsko i institucionalno pamćenje Srbije. Nasleđe obuhvata formiranje postosmanske državnosti početkom 19. veka, ratove s početka 20. veka (Balkanske ratove i Prvi svetski rat), antifašističko jugoslovensko nasleđe Drugog svetskog rata, kao i tragedije devedesetih i početka dvehiljaditih. Ove slojevite vrednosti objašnjavaju i višedimenzionalnu prirodu koalicije koja se protivi projektu, kao i njenu istrajnost.

Zgrada nije „ruševina” već konstrukcijski zdrava i pogodna za obnovu.

Rasprostranjeno je pogrešno shvatanje — često podstaknuto namernom dezinformacijom — o stvarnom stanju kompleksa Generalštaba. On nipošto nije urušena školjka: tehnički i ekonomski je u potpunosti obnovljiv. Samo mali deo (oko 5%) objekta je oštećen, dok konstrukcijska stabilnost najvećeg dela kompleksa omogućava njegovu potpunu i izvodljivu restauraciju. O tom stanju postoji širok stručni konsenzus. Sa stanovišta kulturnog nasleđa, postojeći projekti obnove naglašavaju značaj ovog mesta za nacionalni, regionalni i međunarodni rad na pomirenju.

1. Ključne informacije sa terena

1.1. Kulturno dobro *još uvek* uživa zaštitu zakona

Kompleks zgrada Generalštaba i dalje je upisan kao zaštićeno kulturno dobro. Prema ugovoru koji je Vaša kompanija potpisala sa Vladom Republike Srbije, u odeljku 3.1.1. Uslova stoji da se Vlada obavezuje da ukloni status zaštićenog spomenika kulture sa ovog lokaliteta. U javnosti se mogu čuti brojni netačni navodi o trenutnom statusu kompleksa zgrade Generalštaba, kako od zagovornika projekta, tako i od njegovih protivnika, kao i u medijima. Činjenica je da je kompleks Generalštaba i dalje upisan kao zaštićeno kulturno dobro.

U Srbiji isključivo **Republički zavod za zaštitu spomenika kulture** ima nadležnost i javno ovlašćenje, odnosno stvarni pravni legitimitet da pokrene ovaj postupak: odgovornost za izradu studije valorizacije, koja je neophodna kako bi Ministarstvo kulture i Vlada Republike Srbije pokrenuli proceduru brisanja lokaliteta iz registra, nalazi se isključivo u zakonom propisanom mandatu ovog Zavoda.

Da bi se nekom lokalitetu ili objektu ukinuo status zaštite, mora biti izbrisan iz **Centralnog registra kulturnih dobara**, kojim upravlja stručni tim Republičkog zavoda za zaštitu spomenika kulture. S obzirom na potpuni stručni konsenzus o arhitektonskoj, istorijskoj, kulturnoj i memorijalnoj vrednosti kompleksa zgrada Generalštaba — i činjenicu da nijedna od tih vrednosti nije umanjena niti prestala da postoji, nijedan stručnjak Zavoda ne može izraditi odgovarajuću studiju koja bi tvrdila suprotno i koja bi vodila ka brisanju nepokretnog kulturnog dobra iz Centralnog registra.

U maju 2024. godine, direktorke Republičkog zavoda i Gradskog zavoda za zaštitu spomenika kulture javno su podnele ostavke usled pritiska da takvu studiju proizvedu. U novembru 2024. Vlada je pokušala da zaobiđe Zavod, i sam zakon, time što je donela odluku o brisanju kompleksa Generalštaba iz registra na osnovu falsifikovanih dokumenata.

Od maja 2025, dva nova direktora, imenovana nakon ovih ostavki, suočavaju se sa krivičnim prijavama Tužilaštva za organizovani kriminal zbog izrade falsifikovanih dokumenata potrebnih Vladi Republike Srbije da donese odluku kojom bi se omogućilo ukidanje statusa kulturnog dobra.

Šta je važno da znate: S obzirom na potpuni profesionalni konsenzus o vrednosti i značaju kompleksa zgrada Generalštaba, zaposleni u Zavodu — u skladu sa svojom profesionalnom dužnošću — bili su primorani da se odupru političkim pritiscima, uključujući i saslušanja od strane bezbednosnih službi. Stoga kulturno dobro i dalje ostaje upisano u Centralni registar kulturnih dobara. Rešenost stručnog osoblja da štite javni interes, očuvaju pravni poredak i brane međugeneracijsko pravo na kulturno nasleđe svakim danom postaje sve snažnija,

uprkos ponovljenim pokušajima Narodne skupštine i Vlade da koriste polulegalne i nezakonite mere kako bi uklonile objekat iz Centralnog registra kulturnih dobara.

1.2. Projekat prate višestruka kršenja zakonske procedure

Iz našeg iskustva, detalji sistema zaštite koji uživa kompleks zgrada Generalštaba često nisu dovoljno dobro razumljivi van stručne zajednice.

Čitanje ugovora između Vaše kompanije i Vlade Republike Srbije pokazuje nedostatak stručnosti iz oblasti nasleđa i urbanizma od strane pravnog tima koji je bio zadužen za izradu ugovora.

Prostor zapravo ima tri nivoa zakonske zaštite:

- Zaštita prostorno kulturno-istorijske celine oko ulice Kneza Miloša;
- Zaštita dva pojedinačna kulturna dobra iz 19. veka koja se nalaze na istoj parceli;
- Zaštita zgrada Generalštaba A i B iz 1960-ih godina.

Obaveze koje je Vlada Srbije preuzela ugovorom time krše Ustav i najmanje tri različita nacionalna zakona:

- **Ustav Republike Srbije:** u članu 89 stoji da su svi dužni da čuvaju kulturno nasleđe, a naročito državni organi.
- **Zakon o kulturi:** lex specialis zaobilazi procedure koje su obavezne za donošenje bilo kakve odluke o promeni statusa ili namene zaštićenog kulturnog dobra.
- **Zakon o kulturnim dobrima (nepokretna kulturna dobra):** lex specialis zaobilazi obavezne procedure zaštite i institucionalnu autonomiju javnih tela nadležnih za zaštitu nasleđa.
- **Zakon o planiranju i izgradnji:** lex specialis zaobilazi zakonske procedure neophodne za izdavanje dozvola za rušenje i izgradnju.

Obaveze koje je Vlada preuzela potpisivanjem ovog ugovora zasnovane su na zaobilaženju obaveznih zakonskih procedura. Ovo je jasno obrazloženo u izveštaju srpskog ogranka organizacije Transparency International iz jula 2024. godine³: „*Zemljište nije oglašeno za prodaju, nije raspisan međunarodni tender za obnovu/rekonstrukciju kompleksa*

³ „[Studija slučaja: Generalštab](#)”, Transparency International Serbia, 9. Juli, 2024.

Generalštaba, nije usvojen urbanistički plan koji predviđa izgradnju drugih objekata na mestu postojećih u Nemanjinoj ulici, niti je organizovan urbanističko-arhitektonski konkurs za budući izgled lokacije.”

Ovo objašnjava zašto se Vlada upustila u sprovođenje mera koje su sada predmet istrage Tužilaštva. Budući da sam ugovor unapred predviđa niz direktnih kršenja Ustava i zakona, aktuelne vlasti u Srbiji sprovode pritiske, koruptivne radnje, falsifikovanja i druga zakonska i ustavna kršenja kako bi ispunile ugovorne obaveze.

Kao što je pomenuto u prethodnom odeljku, prema Zakonu o kulturnim dobrima Republike Srbije, jedino Zavod za zaštitu spomenika kulture ima aktivnu pravnu legitimaciju da pokrene postupak brisanja kompleksa Generalštaba iz Centralnog registra kulturnih dobara, jer se ova nadležnost nalazi isključivo u njegovom zakonom propisanom mandatu.

Obaveza uklanjanja statusa kulturnog dobra, koju je Vlada preuzela u odeljku 3.1.1 Vašeg ugovora, stoga je **u direktnoj suprotnosti sa članom 89. Ustava Republike Srbije**. Ovaj član propisuje i individualnu odgovornost svakog građanina i posebnu dužnost države da čuva kulturno i istorijsko nasleđe kao dobro od javnog interesa. Svaki pokušaj da se status zaštite ukloni mimo zakonom definisane procedure predstavljao bi povredu zakona, kao i povredu samog Ustava.

Pošto je ugovor između Vaše kompanije i Vlade sada javan, a imajući u vidu tekuću istragu o korupciji, postoji ozbiljna pravna nesigurnost u vezi sa celokupnim aranžmanom.

Sve je izvesnije da sve odluke donete protivzakonito ili protivustavno mogu biti poništene od strane nadležnih organa i sudova. Ovo proizilazi direktno iz **Zakona o obligacionim odnosima**, koji propisuje osnove ništavosti ugovora i drugih pravnih radnji.

Član 103. propisuje da je ugovor koji je u suprotnosti sa obaveznim propisima, javnim poretom ili dobrim običajima ništavan, osim ako zakon ne predviđa drugačiju sankciju.

Član 109. potvrđuje da sudovi moraju obratiti pažnju na ništavnost po službenoj dužnosti, a da bilo koje zainteresovano lice, uključujući javnog tužioca, ima pravo da zatraži utvrđivanje ništavnosti.

Ove odredbe jasno potvrđuju da se bilo koji sporazumi ili odluke donete u suprotnosti sa zakonom ili Ustavom mogu pravno osporiti i poništiti, čime se dodatno učvršćuje značajan nivo pravne nesigurnosti u vezi sa ugovorom i njegovim obavezama. Postoji snažan pritisak vlasti na sudije i tužioce, što objašnjava relativnu paralizu pravosuđa, ali se ovo sada brzo menja zahvaljujući mobilizaciji studenata protiv korupcije, koja traje već više od godinu dana.

Ključne informacije koje treba da znate: Tužilaštvo za organizovani kriminal već je otvorilo istragu, a njen obim se sada proširuje i na visoke funkcionere u Ministarstvu kulture, Ministarstvu finansija i Ministarstvu građevinarstva. Istovremeno, došlo je do ozbiljnog institucionalnog sukoba između predsednika Srbije Aleksandra Vučića, i Tužilaštva za organizovani kriminal, nakon što je predsednik javno optužio tužioce na televiziji da su „organizovana kriminalna grupa”, optužbu koju je Tužilaštvo odlučno odbacilo u zvaničnom javnom saopštenju.

1.3. Projekat izaziva sve veći antagonizam i otpor u javnosti

Dok su pre godinu i po dana protivljenje projektu predvodila pre svega stručna udruženja, javne institucije za zaštitu i pravnici, danas se front otpora i dalje širi. Studentski pokret, koji sada deluje u koordinaciji sa profesionalnim udruženjima i građanskim inicijativama, ujedinjen je u vođenju mobilizacije protiv Vašeg projekta. Pored toga, priključio se i veliki broj ključnih međunarodnih organizacija⁴ iz oblasti nasleđa i arhitekture.

Formirana je široka koalicija različitih aktera sa celog političkog spektra, čvrsto opredeljena da zaštiti kompleks zgrada Generalštaba i njegovo obnavljanje. Verovatno ste upoznati sa protestima koji su se odvijali prethodnih godina, kao i sa protestom 11. novembra ove godine. UAS može da posvedoči, na osnovu našeg iskustva na terenu: energija javnosti u otporu prema Vašem projektu neće oslabiti. Naprotiv, svakodnevno se vode razgovori i planiraju nove akcije kako bi se osiguralo da projekat ne napreduje.

Ovo nije prvi kontroverzni urbanistički projekat u Beogradu, ali za mnoge je ovaj slučaj jednostavno prešao granicu. Zbog istorijske, arhitektonske, kulturne i memorijalne vrednosti, kao i simboličnog značaja kompleksa Generalštaba, ovo predstavlja crvenu liniju koja se za veliki broj građana Srbije ne sme preći.

Spremnost građana Srbije da se suprotstave projektima koji ne poštuju zakonske procedure (uključujući i participativne procese) vidljiva je u sve većem broju slučajeva. Najskoriji primer je projekat rudarenja litijuma Rio Tinta koji je, uprkos snažnoj političkoj podršci, uključujući i onu Evropske unije, zaustavljen zbog istrajnog protivljenja građana širom Srbije — od Jadra do protesta u Beogradu.

Rio Tinto je pre nekoliko dana objavio da ovaj projekat čija je vrednost izražena u više milijardi evra, stavlja u stanje mirovanja⁵. Očekujemo da će ovo dodatno ohrabriti protivljenje i Vašem projektu, budući da javnost prepoznaje sličan nedostatak transparentnosti i dužne pažnje u načinu na koji su sklapana partnerstva sa stranim investitorima.

Šta je važno da znate: Nakon što je investicioni ugovor dospeo u javnost, organizacije civilnog društva iz Beograda sada pozivaju na fizičku zaštitu prostora (najmanje) šest meseci, do isteka roka u maju. Narodni poslanici i organizacije civilnog društva preduzeli su dodatne korake i u poslednjih nekoliko dana.

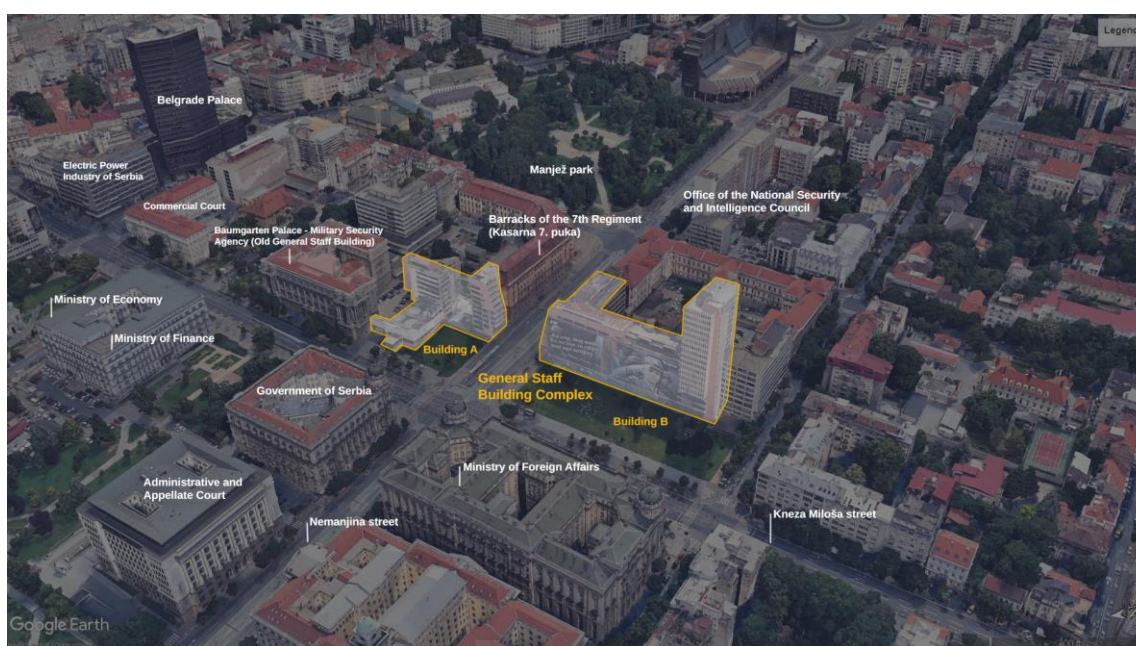
⁴ Europa Nostra, ICOMOS, DOCOMOMO International, and The Architects' Council of Europe: [Zajedničko saopštenje: Poziv na povlačenje predloženog zakona „Lex Specialis“ u vezi sa modernističkim kompleksom Generalštaba u Beogradu, Srbija](#) 5. november, 2025.

⁵ [“Miner Rio Tinto Mothballs \\$3 Billion Serbian Lithium Project”](#), *Bloomberg*, 13. novembar, 2025.

2. Ispravljanje dve ključne zablude

2.1. Vrednost i značaj kompleksa zgrada Generalštaba prevazilaze bombardovanje NATO-a 1999. godine

U skorijem izveštavanju međunarodnih medija pojavio se uglavnom jednodimenzionalan, anti-NATO narativ o kompleksu zgrada Generalštaba. Iako je tačno da ovaj prostor nosi bolno sećanje na civilne žrtve iz bombardovanja NATO-a 1999. godine, to predstavlja samo najvidljiviji sloj njegovog značaja. Prava vrednost zgrade leži mnogo dublje — u istorijskoj i institucionalnoj memoriji Srbije.



slika: 3D prikaz kompleksa zgrade Generalštaba i okolne istorijske zone.

Izvor: UAS

Kompleks zgrada Generalštaba nalazi se na raskrsnici ulica Kneza Miloša i Nemanjine, jednom od najznačajnijih simboličkih i administrativnih čvorišta u Beogradu. Više od dva veka ovo mesto nalazi se u samom središtu srpske državnosti, gde su bile smeštene ključne državne institucije, i predstavlja deo zakonom zaštićene prostorne kulturno-istorijske celine.

U okviru ove zaštićene zone nalaze se i dva posebno značajna arhitektonska i istorijska spomenika. Starija zgrada, poznata kao Baumgartenova palata (Stara zgrada Generalštaba), koju je projektovao Vasil Vilhelm Baumgarten između 1924. i 1928. godine, koja je upisana kao kulturno dobro. Odmah pored nje nalazi se Kasarna VII puka iz kasnog 19. veka, takođe pod zaštitom.

Arhitekta Nikola Dobrović, jedan od najpoznatijih i najuglednijih jugoslovenskih i srpskih arhitekata, osmislio je novu zgradu Generalštaba (izgradnja 1955–1965) ne samo kao funkcionalan vojni objekat, već kao snažan izraz modernističke arhitektonske misli. U svom konceptu koristi teoriju „aktiviranog prostora“, pod uticajem francuskog filozofa Anrija Bergsona, dok simbolički priziva i kanjon Sutjeske, evocirajući ratnu borbu i antifašističku hrabrost jugoslovenskih snaga.

Okvir. Još neprijatnih iznenađenja? Parcele ispod zemlje nisu dovoljno poznate.

Pošto je služilo kao sedište dva izuzetno osetljiva državna organa- Glavnog štaba Jugoslovenske armije i Ministarstva odbrane- podzemlje zgrade je izuzetno složeno i nedovoljno poznato, budući da su podaci o njemu označeni kao poverljive vojne informacije. Prostor se nalazi neposredno preko puta zgrade Vlade Srbije i okružen je drugim ključnim institucijama, a poznato je da se ispod ovog područja proteže mreža tunela, telekomunikacione infrastrukture i, najverovatnije, ratnih skloništa i komandnih centara.

Prema Vašem ugovoru, Vlada je obavezna da preda parcelu tek nakon što prethodno raščisti i pripremi slojeve ispod zemlje. Po našem mišljenju, ovde postoji najmanje dvostruka neizvesnost. Prvo, smatramo da bi se mogle pojaviti nepredviđene tehničke komplikacije, budući da podzemlje parcele, kao i njegove višestruke veze sa okolnim parcelama, po našim saznanjima nisu adekvatno istražene i dokumentovane. Drugo, narušavanje mreža bezbednosne infrastrukture moglo bi izazvati ozbiljne političke tenzije i protivljenje projektu, posebno ukoliko buduće administracije budu želele da obnove ovu podzemnu infrastrukturu u sve nestabilnijem bezbednosnom okruženju u kojem se nalazi Evropa.

Ova dvojna interpretacija čvrsto smešta kompleks u okvir evropske modernističke tradicije. Iako ga je Nikola Dobrović projektovao kao remek-delo modernizma, zgrada istovremeno nosi u sebi narativ antifašističke borbe socijalističke Jugoslavije i simbolizuje pripadanje Pokretu nesvrstanih, povezujući arhitektonske inovacije sa širim istorijskim i političkim nasleđem.

Očuvanje kompleksa zgrada Generalštaba stoga nije samo pitanje arhitektonskog nasleđa, niti izraz isključivo nacionalističkih osećanja vezanih za sećanje na NATO bombardovanje. Njegovo očuvanje znači zaštitu živog spomenika koji potvrđuje pripadnost Srbije panevropskom nasleđu progresivizma, otpora i kolektivnog sećanja.

Iz ovih razloga, kompleks zgrada Generalštaba izabran je od strane Evrope Nostre i Instituta Evropske investicione banke na listu „Sedam najugroženijih lokaliteta kulturnog nasleđa u

Evropi za 2025. godinu”⁶. Takođe je bio deo izložbe „Toward a Concrete Utopia: Architecture in Yugoslavia 1948–1980” u njujorškom MOMA muzeju⁷.

Njegova vrednost, dakle, prevazilazi nacionalne okvire i nadilazi sećanje na bombardovanje NATO-a. Ovaj prostor oličava principe evropskog modernizma, nasleđe antifašističke borbe i doprinos Srbije zajedničkom evropskom kulturnom nasleđu.

Uništavanje ovog prostora ne bi izbrisalo samo slojeve arhitektonskog nasleđa — od klasičnih akademskih formi do međuratne državne arhitekture — već bi oslabilo i živi simbol modernog političke i institucionalnog identiteta Srbije, vremenom oblikovanog od sticanja nezavisnosti od Osmanskog carstva početkom 19. veka.

Uprkos ožiljcima iz skorijih ratnih godina, kompleks zgrada Generalštaba stoji kao spomenik kontinuitetu, otpornosti i državnosti — i ne može biti sveden samo na sećanje na konflikt.

On, takođe, ne može biti sveden samo na prošlost. Način na koji će Srbija rešiti njegovo buduće korišćenje od presudnog je značaja za proces pomirenja koji je još uvek neophodan, kako u Srbiji tako i na Balkanu, posle tragičnih 1990-ih. Zbog brojnih istorijskih slojeva i tragova koje još uvek nosi, ovaj prostor ima centralno mesto u društvenom procesu sećanja i obnove, koji još uvek traje. Upravo zato se omladina i mobilizuje oko njegove obnove⁸.

2.2. Konstrukcija zgrade je stabilna: potrebna je kombinacija restauracije i delimične rekonstrukcije

U proteklim godinama, arhitektonska i akademska zajednica u Srbiji ujedinile su se u snažnoj i jasno artikuliranoj odbrani kompleksa zgrada Generalštaba. Više od 70 stručnih organizacija i akademskih institucija, kao i 6500 pojedinačnih stručnjaka — među kojima su arhitekte, konzervatori, urbanisti, istoričari i pravnici — potpisalo je Deklaraciju o sudbini Beogradskog sajma i Generalštaba. Njihov apel odbacuje rušenje i zahteva „restauraciju i konzervaciju u skladu sa strogim standardima zaštite kulturnog nasleđa”⁹

Kompleks Generalštaba je tehnički i ekonomski u potpunosti obnovljiv, i daleko je od ruševne ljuštore. Konzervatori i inženjerski eksperti sa Građevinskog fakulteta Univerziteta u Beogradu potvrdili su da je oštećen samo mali deo objekta (oko 5%) i da konstrukciona stabilnost najvećeg dela kompleksa omogućava njegovu potpunu i izvodljivu obnovu. Ovaj

⁶ “Europa Nostra and EIB Institute announce Europe’s 7 Most Endangered Heritage Sites for 2025”, 18. mart, 2025.

⁷ [MoMA Exhibition](#), 15. juli, 2018.–13. januar, 2019.

⁸ U septembru 2025., studentska inicijativa proglašena je za dobitnika nagrade “Heritage Heroes” koju dodeljuju Evropa Nostra Srbije i Delegacija EU u Srbiji, za njihov rad u očuvanju Komplexa Generalštab Complex. <https://europa.rs/ansambl-generalstab-heroji-nasledja-za-2025-godinu/>

⁹ Deklaracija [engleski](#) / [srpski](#) 17. maj, 2024.

konsenzus predstavlja opšte stanovište struke i direktno osporava politički narativ koji kompleks Generalštaba pogrešno predstavlja kao „bezzrednu ruinu”.

Dostupne su brojne opcije za restauraciju i delimičnu rekonstrukciju kompleksa Generalštaba. Gore navedene činjenice objašnjavaju zašto praktično sve strukovne organizacije pozivaju na obnovu prostora, uz mogućnost njegovog adaptivnog korišćenja za javne ili administrativne namene.

Stručnjaci su jednoglasni u oceni o stabilnosti i stanju konstrukcije i njegovoj bezbednosti za javnost nakon radova na sanaciji. Sva originalna projektna dokumentacija je sačuvana, što garantuje da bi se radovi na obnovi izvodili u skladu sa visokim profesionalnim standardima i izvornim projektom. Postoji više ideja, vizija, pa čak i nacrti — u rasponu od muzeja do administrativne namene, ili kombinacije tih funkcija.

U taj deo rada uključeni su i studenti: 2022. godine, Arhitektonski fakultet Univerziteta u Beogradu organizovao je konkurs o budućnosti Generalštaba, upravo radi istraživanja mogućnosti njegove obnove¹⁰.

S obzirom na sve navedeno, procenjujemo da projekat koji vodite, gospodine Kušner, nije u interesu građana Srbije. Vaš projekat teži da „revitalizuje” prostor tako što će ukloniti njegove istorijske slojeve i zameniti ih novim kompleksom od 280.000 m² stambenih, komercijalnih i turističkih objekata. To bi, u stvarnosti, koristilo samo vrlo malom delu najbogatijih pojedinaca iz Srbije i inostranstva, a na štetu stanovnika Beograda i Srbije.

„Memorijalni muzej” NATO bombardovanja, prema dokumentima koje je objavila štampa, trebalo bi da zauzme 1% ukupne izgrađene površine. Ovaj podatak je šokantan za mnoge naše građane. Kao što je objašnjeno u prethodnom poglavlju, on predstavlja i drastično umanjeње ukupnog značaja nasleđa koje kompleks nosi.

Da su zakonom propisane procedure bile poštovane, uz obavezno široko učešće stručne javnosti i građana, Vaš projekat bi bio odbijen. Upravo zbog toga su Vas aktuelne vlasti usmerile u ovom pravcu. A taj pravac, gospodine Kušner, vodi u slepu ulicu.

3. Put ka rešenju

Gospodine Kušner, sve navedeno ukazuje da se ovaj projekat može dalje sprovesti jedino kroz ozbiljna i neprekidna kršenja srpskih i međunarodnih zakona. Videli smo kako je, nakon što je prošlog maja otkriven falsifikat dokumentacije, Vaša kompanija reagovala oprezno i

¹⁰ Pogledati rezultate konkursa na [ovoj adresi](#).

izjavila da je sudbina projekta neizvesna¹¹. Takođe smo videli kako aktuelni predsednik Srbije, naprotiv, insistira da neće biti zaustavljanja projekta¹².

Zbog toga dovodimo u pitanje informacije koje Vi i Vaši partneri dobijate, te smatramo svojom profesionalnom dužnošću da apsolutno jasno predočimo stanje stvari u ovoj fazi:

- Da bi se s projektom nastavilo, biće potrebna serija višestrukih, kontinuiranih i očiglednih kršenja zakona.
- Tužilaštvo već vodi istragu i približava se samom vrhu izvršne vlasti.
- Javno nezadovoljstvo zbog projekta raste iz dana u dan. Ogorčenje koje vidimo zbog investicionog ugovora veće je nego kod drugih kontroverznih investicionih projekata, pa čak i veće nego u slučaju projekta rudarenja litijuma Rio Tinta.

Naš profesionalni savet je da se povučete — i to brzo.

Ovo je nepotreban poslovni rizik, i finansijski i reputacioni. Beograd i Srbija imaju veliki broj izvanrednih lokacija na kojima se projekti mogu razvijati bezbedno, uz poštovanje zakonskih procedura i u skladu s potrebama stanovništva. Šteta je što je došlo do tako ozbiljnog nesporazuma u vezi sa ovom konkretnom lokacijom.

U skladu sa ugovorom koji ste potpisali, snažno Vam preporučujemo da pošaljete dopis o raskidu ugovora. Razumemo da biste, na osnovu svih navedenih informacija, mogli s pravom zaključiti da ste namerno bili pogrešno informisani i potražiti naknadu na koju imate ugovorno pravo.

Međutim, imajući u vidu snažno protivljenje projektu u Srbiji, smatramo da bi zahtev za finansijsku naknadu naneo nepopravljivu štetu ugledu Vašeg brenda.

Savetujemo dva moguća koraka:

- Potpuno odricanje od naknade.
- Doniranje sredstava organizacijama koje se bave zaštitom kulturnog nasleđa Srbije i brigom o deci u Srbiji — dvema oblastima koje su dramatično nedovoljno finansirane, uprkos tome što su ključne za očuvanje i negovanje prošlosti i budućnosti srpskog društva.

¹¹ [Trump-Kushner Hotel Project in Serbia Hits a Snag: Alleged Forgery](#), The New York Times, 14. maj, 2025.

¹² ["Vučić Says No Halt To Kushner's Trump Hotel Project In Belgrade Despite Forged Document"](#), Radio Slobodna Evropa, 16. maj, 2025.

Addendum: Lista organizacija koje podržavaju Deklaraciju o budućnosti Beogradskog sajma i zgrada Generalštaba

Podršku [*Deklaraciji o sudbini Beogradskog sajma i zgrada Generalštaba*](#) izrazile su sledeće profesionalne, akademske i organizacije civilnog društva:

1. Srpska akademija nauka i umetnosti (SANU) / Odeljenje umetnosti i Odeljenje tehničkih nauka
2. Arhitektonski fakultet Univerziteta u Beogradu
3. Građevinski fakultet Univerziteta u Beogradu
4. Geografski fakultet Univerziteta u Beogradu / Katedra za prostorno planiranje
5. Filozofski fakultet Univerziteta u Beogradu / Katedra za istoriju umetnosti
6. Akademija arhitekture Srbije (AAS)
7. Akademija inženjerskih nauka Srbije (AINS)
8. Udruženje arhitekata Srbije (UAS)
9. Društvo arhitekata Beograda (DAB)
10. Društvo arhitekata Novog Sada (DaNS)
11. Društvo arhitekata Niša (DAN)
12. Društvo arhitekata Valjeva (DAV)
13. Društvo arhitekata Zrenjanina (DAZ)
14. Društvo vranjskih arhitekata (DVA)
15. Savez građevinskih inženjera Srbije (SGIS)
16. SFERA - Medijska platforma za dijalog i promociju arhitekture
17. Društvo konzervatora Srbije (DKS)
18. Institut za Arhitekturu i Urbanizam Srbije (IAUS)
19. Institut za filozofiju i društvenu teoriju, Univerzitet u Beogradu / Laboratorija za teoriju, stvaranje i politiku prostora (PerspectLab)
20. Do.Ko.Mo.Mo Srbija (Nacionalna sekcija međunarodne grupe za dokumentaciju i konzervaciju građevina, mesta i celina modernog pokreta u arhitekturi)
21. Evropa Nostra Srbija
22. ICOMOS Srbija (Međunarodni savet za spomenike i lokalitete i Nacionalni komitet Srbije)
23. Udruženje urbanista Srbije (UUS)
24. Udruženje pejzažnih arhitekata Srbije (UPAS)
25. Asocijacija prostornih planera Srbije (APPS)
26. Žensko arhitektonsko društvo (ŽAD)
27. Regulatorni institut za obnovljivu energiju i životnu sredinu (RERI)
28. Centar za eksperimente i urbane studije (CEUS)
29. Ministarstvo prostora (MP)
30. Nova planska praksa (NPP)
31. Beogradska Internacionalna Nedelja Arhitekture (BINA)
32. Klub admirala i generala Srbije (KAGS)
33. Srpska asocijacija za rušenje, dekontaminaciju i reciklažu (SDA)
34. Kulturna stanica Baštinar - mlin Perlez
35. Međunarodno udruženje likovnih kritičara AICA – sekcija Srbija
36. Udruženje likovnih umetnika Srbije (ULUS)

37. Udruženje likovnih umetnika primenjenih umetnosti i dizajnera Srbije (ULUPUDS)
38. Asocijacija nezavisne kulturne scene Srbije (NKSS)
39. Nacionalni komitet ICOM SRBIJE
40. Muzejsko društvo Srbije (MDS)
41. Inženjerska komora Srbije (IKS) – izvršni odbor niške sekcije arhitekata
42. Građevinsko arhitektonski fakultet u Nišu (GAF)
43. Fakulteta tehničkih nauka u Novom Sadu – departman za arhitekturu i urbanizam (FTN)
44. Srpsko arheološko društvo (SAD)
45. Fakultet primenjenih umetnosti Univerziteta umetnosti u Beogradu (FDU) - Katedra za konzervaciju i restauraciju
46. Studentski kreativni istraživački centar arhitekture (SKICA)
47. Studentski kolektiv Ansambl Generalštab (AG)
48. Zaposleni u Republičkom zavodu za zaštitu spomenika kulture
49. Zaposleni u Zavodu za zaštitu spomenika kulture grada Beograda
50. Zaposleni u Pokrajinskom zavodu za zaštitu spomenika kulture Patrovaradin
51. UNESCO katedra za kulturnu politiku i menadžment, Univerzitet umetnosti u Beogradu
52. Udruženje dramskih umetnika Srbije (UDUS)
53. Srpsko arhitektonsko društvo (SAD)
54. Udruženje likovnih umjetnika primijenjenih umjetnosti i dizajnera Vojvodine (UPIDIV)
55. Savez udruženja likovnih umetnika Vojvodine (SULUV)

Međunarodna podrška:

56. Arhitektonski Forum Crne Gore (AFCG)
57. Strukovna komora arhitekata Inženjerske Komore Crne Gore
58. Udruženje arhitekata Slovenije
59. Savez arhitekata Crne Gore
60. Arhitektonski fakultet u Podgorici, Crna Gora
61. Fakultet za arhitekturu Univerziteta u Ljubljani
62. Fakultet za građevinarstvo, promet i arhitekturu Univerziteta u Mariboru
63. Društvo arhitekata Maribora (DAM)
64. Komora za arhitekturu i prostor Slovenije (ZAPS)
65. Inženjerska komora Slovenije (IKS)
66. Društvo arhitekata Ljubljana (DAL)
67. Muzej arhitekture i dizajna Slovenije (MAO)
68. Društvo slovenačkih konzervatora i restauratora
69. Međunarodni savet za spomenike i gradove - ICOMOS (Internacional – International Council on Monuments and Sites – ICOMOS)
70. DOCOMOMO International – međunarodna organizacija grupe za dokumentaciju i konzervaciju građevina, mesta i celina modernog pokreta u arhitekturi
71. Europa Nostra – pan-evropska federacija za očuvanje kulturnog nasleđa
72. Društvo arhitekata Skoplja, Makedonija
73. Savet arhitekata Evrope (Architects Council of Europe - ACE)
74. Međunarodna unija arhitekata - generalni sekretarijat (International union of architects (UIA) general secretariat)

- 75. Udruženja arhitekata Bugarske (Union des architects en Bulgarie - UAB)
- 76. Udruženje arhitekata Češke (Society of Czech architects)

Do danas, osim navedenih institucija, organizacija i asocijacija, podršku Deklaraciji o sudbini Beogradskog sajma i Generalštaba potpisalo je do sada i 6772 profesionalaca u oblasti arhitekture, građevine, zaštite kulturnog nasleđa, umetnosti, kulture, istorije i prava.