

Konrad Pawłowski

Między biznesem i polityką: umowa o „rewitalizacji” zniszczonych budynków Sztabu Generalnego i Ministerstwa Obrony w Belgradzie (cz. 1)

W maju 2024 r. władze Serbii podpisały umowę o długoterminowej dzierżawie dwóch nieruchomości, na których znajdują się elementy i części budynków Sztabu Generalnego i Ministerstwa Obrony, zniszczonych w 1999 r. wskutek ataków rakietowych przeprowadzonych przez NATO. Dzierżawcą atrakcyjnych nieruchomości w centrum Belgradu jest amerykańska firma inwestycyjna, związana z osobą Jareda Kushnera, zięcia – byłego i obecnego – prezydenta USA Donalda Trumpa.

Historia nieruchomości. Zespół budynków Sztabu Generalnego i Ministerstwa Obrony ówczesnej Jugosławii (tj. budynek „A” o powierzchni 12 654 m² i budynek „B” o powierzchni 36 581 m²), znajdujący się przy ulicy Księcia Miloša 33-41 – i określane potocznie jako Generalštab – został wzniesiony w latach 1956-1965. Autorem projektu kompleksu budynków, zaliczanego do najważniejszych arcydzieł powojennej architektury jugosłowiańskiej, był słynny serbski architekt Nikola Dobrović. Przyjmuje się, że inspiracją dla modernistycznej, kaskadowej formy budynków – swoistego kamiennego wąwozu, rozdzielonego ulicą Nemanji – była bitwa partyzantów Josipa Broza Tity z wojskami państw Osi, która miała miejsce w 1943 r. w kanionie rzeki Sutjeska w Bośni i Hercegowinie i na trwałe zapisała się w pamięci historycznej narodów byłej Jugosławii¹. W czasie interwencji NATO w 1999 r. budynki te – oraz inne pobliskie budynki rządowe – stały się celem ataków powietrznych sił Sojuszu (w nocy z 29 na 30 kwietnia oraz ponownie nocą z 8 na 9 maja), w wyniku których zginęły trzy osoby, a 40 zostało rannych.

W 2005 r. rząd Serbii przyznał zniszczonym budynkom Sztabu Generalnego i Ministerstwa Obrony status pomnika kultury. Decyzja ta oznaczała *de iure* obowiązek zachowania pierwotnej formy zniszczonej nieruchomości. Uszkodzony kompleks można było zatem jedynie remontować, nie mógł zostać wyburzony i nie mogły powstać w tym miejscu nowe zabudowania.

W latach 2014-2017 władze Serbii przeprowadziły częściową adaptację nieruchomości. Dokonano rozbiórki wejścia do budynku „B”, a część centralna budynku „A” została rozebrana ze względów bezpieczeństwa (formalnie w celu całkowitej odbudowy i przywrócenia wyglądu chronionego prawem budynku do stanu pierwotnego); wzmocniono również elementy konstrukcji nośnej pozostałego fragmentu budynku „A”. Mimo tych zmian znajdujący się w historycznym centrum Belgradu kompleks Generalštabu pozostał zasadniczo ruiną oraz jedną z nielicznych nieruchomości, które nie zostały odbudowane po zakończeniu interwencji militarnej NATO².

Niejasna przyszłość obiektu. Mimo upływu kolejnych lat od zakończenia wojny przyszłość zniszczonego kompleksu była faktycznie niejasna. Wysokie koszty odbudowy *de facto* zniechęcały władze Serbii do takiej inwestycji, która pozostawała dodatkowo skomplikowana z uwagi na zły stan techniczny uszkodzonych budynków.

Atrakcyjna lokalizacja i wysoka wartość nieruchomości generowały także spekulacje o możliwości odbudowy i nadania nowego przeznaczenia zrekonstruowanym budynkom przez inwestorów zagranicznych. W 2013 r. w serbskich mediach pojawiły się enigmatyczne informacje, że odbudową kompleksu (i przekształceniem go w luksusowy hotel) był zainteresowany szejek Muhammad ibn Zajid Al Nahajjan ze Zjednoczonych Emiratów

¹ Część specjalistów wskazuje również, że koncepcja przestrzeni zastosowana przez Dobrovicia w projekcie Generalštabu, była inspirowana twierdzeniami filozoficznymi Henri Bergsona. Szerzej zob.: M. Матејић, *Прилог проучавању зграде Генералштаба архитекте Николе Добровића: концепт и искуство простора*, „Наслеђе” 2012, nr XIII, s. 167-183.

² Niezniszczona część budynku „B” jest jednak niezmiennie użytkowana i stanowi siedzibę Ministerstwa Obrony Serbii.

Arabskich. W 2014 r. media te wskazywały z kolei, że budową pięciogwiazdkowego, luksusowego hotelu w centrum Belgradu zainteresowany był biznesmen Donald Trump, a potencjalną lokalizacją dla tej inwestycji miał być właśnie zrujnowany kompleks Sztabu Generalnego i Ministerstwa Obrony. Możliwość realizacji powyższej inwestycji ponownie pojawiła się w 2020 r., kiedy to ambasador USA w Niemczech i specjalny wysłannik – wówczas już – prezydenta D. Trumpa ds. dialogu Serbii i Kosowa Richard Grenell przedstawił władzom Serbii pomysł renowacji budynków Generalštabu, sfinansowanej przez Stany Zjednoczone (sic!). Po przegranych przez Trumpa wyborach prezydenckich w 2020 r. pomysł ten uległ wprawdzie „zamrożeniu”, ale działający w płaszczyźnie biznesowej były dyplomata Grenell nadal zainteresowany był znalezieniem partnerów, którzy pomogliby w realizacji tej inwestycji.

W 2017 r. władze Serbii zdecydowały z kolei, że ruiny Sztabu Generalnego i Ministerstwa Obrony zostaną zburzone, a w miejscu tym powstanie pomnik (i kompleks muzealny) wielkiego żupana Stefana Nemanji, w historiografii serbskiej uznawanego za twórcę średniowiecznego państwa. Było to rozwiązanie *de facto* zaskakujące, oznaczało bowiem, że władze Serbii – wbrew obowiązującym regulacjom prawnym – zdecydowały o rozbiórce obiektu kultury. Decyzja ta uległa jednak zmianie, a pomnik założyciela dynastii Namanjiciów stanął ostatecznie w innej lokalizacji w 2021 r.

Kolejne spekulacje. W marcu 2024 r. w serbskich mediach pojawiła się – *de facto* ujawniona przez polityków opozycyjnego Powstania Ekologicznego (*Ekološki ustanak*, EU) – informacja, że rząd Serbii upoważnił w grudniu 2022 r. ministra budownictwa, transportu i infrastruktury Gorana Vesicia do podpisania tzw. protokołu ustaleń (*Memorandum of understanding*, *Меморандум о разумјевању*) w sprawie przyszłej umowy inwestycyjnej z prywatnym amerykańskim inwestorem, zakładającej bezpłatne wydzierżawienie na okres 99 lat nieruchomości zbombardowanego Sztabu Generalnego i Ministerstwa Obrony amerykańskim firmom Kushner Realty i Atlantic Incubation Partners (związany z Jaredem Kushnerem oraz jednym z jego krewnych), które miałyby przeprowadzić rewitalizację i zagospodarowanie tej nieruchomości (zob. „Komentarze IES”, nr 1273). Aleksandar Jovanović Ćuta, lider EU, twierdził również, że memorandum to zostało podpisane z amerykańskim inwestorem jeszcze w grudniu 2022 r. bez powiadomienia o tym fakcie i treści dokumentu serbskiej opinii publicznej. W odpowiedzi minister Vesić potwierdził otrzymanie upoważnienia od rządu Serbii. Enigmatycznie twierdził jednak, że trwają negocjacje, deklarując jednocześnie, że w przypadku podpisania memorandum lub zawarcia umowy poinformuje o tym fakcie opinię publiczną³.

Doniesienia te zaskoczyły serbskie społeczeństwo. Prowadziły również do spekulacji, że akceptowana przez rząd Serbii rewitalizacja obiektu będzie w istocie oznaczała powstanie w tym miejscu *inter alia* luksusowego kompleksu hotelowego. Zostało to potwierdzone przez samego J. Kushnera, który w marcu 2024 r. stwierdził, że jego firma zamierza wybudować w centrum Belgradu zespół hotelowo-mieszkalny, oraz zaprezentował w Internecie bardzo ogólną, graficzną wizję zupełnie nowych budynków. Kushner wskazał również, że umowa nie została jeszcze podpisana, ale jej finalizacja wydaje się bliska. Zakwestionował także sugestię, jakoby jego firma była traktowana przez władze Serbii w specjalny sposób.

Nietransparentna umowa. 15 maja 2024 r. w imieniu rządu Serbii minister G. Vesić podpisał ostatecznie ze związaną z J. Kushnerem firmą Affinity Global Development „Porozumienie o rewitalizacji kompleksu byłego Federalnego Sekretariatu Obrony Narodowej (SSNO), który znajduje się na rogu ulic Księcia Miloša i Nemanji”. Umowa nie została wprawdzie upubliczniona, ale jej podstawowe założenia pojawiły się w wypowiedziach osób zaangażowanych w realizację projektu oraz w dokumencie ujawnionym przez Jovanovicia Ćutę⁴. Porozumienie to zakłada zatem, że:

³ Zaprezentowany w marcu 2024 r. na konferencji prasowej przez A. Jovanovicia Ćutę dokument, przedstawiający stanowisko rządu Serbii w kontekście przygotowywanej umowy inwestycyjnej, wskazuje jednak, że memorandum to zostało już podpisane przez G. Vesicia z firmą Kushner Realty. Ćuta twierdził również, że upublicznił dokument, który Ministerstwo Obrony Narodowej Serbii otrzymało 9 lutego 2024 r.

⁴ W maju 2024 r. G. Vesić twierdził, że jest to jedynie umowa ramowa, a wiele szczegółowych kwestii finansowych nie zostało jeszcze uzgodnionych.

- władze Serbii – zapewne nieodpłatnie – wydzierżawią na okres 99 lat amerykańskiemu inwestorowi dwie nieruchomości, na których znajdują się ruiny i elementy budynków dawnego Sztabu Generalnego i Ministerstwa Obrony,
- inwestor ma prawo do przekształcenia dzierżawy w prawo własności po zakończeniu realizacji projektu (sic!) i późniejszej sprzedaży nieruchomości,
- „rewitalizacja” nieruchomości przez amerykańskiego inwestora w praktyce będzie oznaczała powstanie luksusowego hotelu i 1500 apartamentów oraz centrum handlowego,
- inwestor zobowiązuje się również do wybudowania w tym miejscu – bliżej niezdefiniowanego – kompleksu pamięci (*memorijalni kompleks, memorijalni centar*), poświęconego ofiarom interwencji zbrojnej NATO; forma tegoż kompleksu zostanie uzgodniona z władzami Serbii, które będą również zarządzać tym miejscem pamięci,
- wartość projektu „rewitalizacji” nieruchomości szacowana jest na 500 mln USD, a Serbia otrzyma 22% zysków z jego realizacji,
- w celu realizacji umowy władze Serbii i inwestor zobowiązują się do utworzenia w Serbii spółki z ograniczoną odpowiedzialnością.

14 listopada 2024 r. rząd Serbii zdecydował także o pozbawieniu budynków Sztabu Generalnego i Ministerstwa Obrony przyznanego im w 2005 r. statusu dobra kultury, usuwając w ten sposób formalnoprawną przeszkodę do realizacji uzgodnionej inwestycji.

Wnioski. Umowa zawarta między rządem Serbii i zagranicznym inwestorem oznacza w praktyce powstanie w miejscu Generalistabu nowoczesnego, luksusowego zespołu hotelowego i apartamentowego oraz centrum pamięci, upamiętniającego ofiary ataków powietrznych NATO.

Zniszczony w czasie wojny kompleks Sztabu Generalnego i Ministerstwa Obrony należy do nielicznych nieruchomości budynkowych, które nie zostały dotychczas odbudowane. Za zagospodarowaniem tych – formalnie dwóch – nieruchomości gruntowych, znajdujących się w prestiżowej, historycznej i centralnej części Belgradu, przemawiają z pewnością argumenty lokalizacyjne i urbanistyczne. Inwestycja ta wpisuje się również w ambitne plany modernizacji przestrzeni miejskiej, realizowane w ciągu ostatnich lat w stolicy przez władze Serbii.

Zawarta umowa spotkała się z krytyką ze strony części serbskiej opozycji politycznej i środowisk eksperckich. Sprowadzała się ona do stwierdzenia, że przewidziana w umowie „rewitalizacja” będzie skutkowałą zniszczeniem jednego z ważnych elementów dziedzictwa architektonicznego Belgradu, będącego jednocześnie swoistym pomnikiem minionej wojny i interwencji militarnej („agresji”) NATO (zob. [„Komentarze IEŚ”, nr 1272](#)).