

# KUPARI I HALUDOVO KAO TURISTIČKA „SMEĐA POLJA“: ZAŠTITA KULTURNIH DOBARA KAO RJEŠENJE ZA „DRŽAVNE PROMAŠAJE“

## Sažetak

U radu se raspravlja o zaštiti kulturne baštine i ekonomskoj revitalizaciji turističkih kompleksa Kupari i Haludovo u Hrvatskoj. Spomenuti kompleksi izgrađeni su u razdoblju druge Jugoslavije, u društvenom kontekstu potvrđivanja nesvrstanosti. Istovremeno su ih privatizacija i dodjele dugotrajnih prava gradnje i koncesije nad pomorskim dobrom koji su korišteni za revitalizaciju tih turističkih kompleksa u vrijeme tranzicije pretvorili u turistička smeđa polja.

Budući da se taj neuspjeh može smatrati „državnim promašajem“, aktualizira se potreba postupnog rješavanja ekoloških i kulturoloških problema koji proizlaze iz divestiranja na tim lokacijama. Zbog toga je u Kuparima i Haludovu potrebno zaštititi vrijedna djela modernističke turističke arhitekture.

U radu se objašnjavaju društveni i ekonomski razlozi za zaštitu kulturne baštine radi revitalizacije tih turističkih kompleksa. Zaključno, upućuje se na korištenje unutarnjih upravnih alata kao što su naplata komunalne naknade za hotele, odnosno namjensko korištenje spomeničke rente koji mogu pomoći ekonomskoj revitalizaciji tih kompleksa.

**Ključne riječi:** Kupari; Haludovo; kulturna baština; državni promašaj; ekonomska revitalizacija.

## 1. Uvod

U radu se raspravlja o turističkim kompleksima Haludovo i Kupari, izgrađenima na hrvatskoj obali u vrijeme druge Jugoslavije iz perspektive smeđih polja.<sup>1</sup> Tema je relevantna iz ekonomske i kulturne perspektive. Ekonomska

<sup>1</sup> Smeđa polja tehnički su termin u urbanom planiranju koji se odnosi jednako: a) na napuštena, kontaminirana industrijska i proizvodna područja koja se ne mogu oporaviti zbog gubitka tržišta, b) na male nekontaminirane posjede (pumpne stanice, autopraonice i sl.) za kojima više nema potražnje. (USA Environmental Protection Agency, 2024)

perspektiva vezana je za pitanja efikasnosti promjene vlasništva i ona, u slučaju Haludova, znači privatizaciju imovine (Bošković, 2016), a u slučaju Kupara dodjelu dugotrajnih prava gradnje i koncesije na pomorskom dobru (Poljanec-Borić, 2024). Razložno je, naime, propitivati efikasnost pojedinih institucionaliziranih postupaka<sup>2</sup> kao što su privatizacija, odnosno dodjela dugotrajnih prava i koncesija na državnoj imovini, u uvjetima u kojima komercijalizacija tih kompleksa te efikasno korištenje naslijeđenih resursa nije ostvareno u razdoblju od dva i pol desetljeća (1999. – 2024.)<sup>3</sup>. Stoga su se, paradoksalno, ti turistički kompleksi pretvorili u turistička „smeđa polja“ (engl. *brown fields*). S druge strane, u promatranom su razdoblju pojedini objekti unutar tih turističkih kompleksa u stručnoj javnosti kanonizirani kao kulturna dobra (Museum of Modern Art, 2018). Stoga je očito da se u relevantnim forumima smatra da propadanje tih kompleksa ne znači samo gubitak ekonomske supstance objekata nego i kulturnih dobara koja čine modernističku komponentu hrvatskoga krajolika<sup>4</sup>. Zbog toga su ekonomija i kultura u ovoj temi izrazito povezane.

U metodološkom smislu rad je temeljen na analizi sekundarnih izvora literature i nekoliko terenskih uvida povezanih s obilaskom obje lokacije. Stoga se on može smatrati kvalitativnim uvidom koji utire put empirijskim istraživanjima povezanim s institucionalnim saniranjem „državnih promašaja“ (Stiglitz i Rosengard, 2015) i ekonomskom dimenzijom zaštite kulturne baštine u uvjetima fiskalne discipline (Arčabić i Banić, 2021).

U tom smislu prva hipoteza rada glasi da se privatizacija u Haludovu i izdavanje prava gradnje i koncesije na 99 godina na pomorskom dobru u Kuparima mogu smatrati „državnim promašajima“. Naime, modeli privatizacije u Haludovu, odnosno dodjele dugotrajnih prava gradnje i koncesije u Kuparima nisu provedeni u odgovarajućem vremenskom horizontu te nisu prilagođeni stvarnim tržišnim i sociokulturnim uvjetima okruženja, zbog čega su ti kompleksi pretvoreni u smeđa polja.

Druga hipoteza rada jest da se aktivna zaštita stručno vrednovane arhitekture koja se nalazi unutar tih turističkih kompleksa može koristiti za povećanje kapitala tih kompleksa u prijelaznim razdobljima prije vlasničke kon-

---

<sup>2</sup> Privatizacija i divestiranje općenito kao ekonomska metoda korištena za rješavanje naslijeđenih financijskih i operativnih problema centralne planske ekonomije bili su globalni regulativni mehanizmi prelaska na tržišne principe poslovanja nakon pada Berlinskoga zida (Nellis, 2009; Boubakri i Cosset, 1998).

<sup>3</sup> Paradoks leži u tome da je turizam u Hrvatskoj istovremeno prolazio kroz razdoblje izrazitog rasta (Orsini i Ostojić, 2018).

<sup>4</sup> O zakonodavnom okviru zaštite krajolika u Hrvatskoj i EU više u: Dumbović Bilušić (2014).

verzije/realokacije/rekonfiguracije<sup>5</sup> jer može dovesti do: a) bržeg i efikasnijeg korištenja imovine u razvojne svrhe, b) boljeg servisiranja javnog interesa u procesu oporavka oba turistička kompleksa.

Obje hipoteze imaju za cilj otvoriti temu o društvenim troškovima (Kapp, 1983) realokacije vlasništva, koja dosad nije bila artikulirana u hrvatskoj znanstvenoj javnosti, posebno kad su u pitanju navedeni turistički kompleksi. U metodološkom smislu rad se može smatrati kvalitativnim istraživanjem čija je funkcija razviti novu institucionalnu perspektivu usmjerenu na rješavanje društvenih troškova prošlosti (Kapp, 1983).

Kako bi se argumentirale gore navedene hipoteze, rad je podijeljen u pet poglavlja. U drugom se poglavlju, koje slijedi nakon uvoda, ukratko analiziraju društveno-ekonomski okvir u kojemu su dva turistička kompleksa Haludovo i Kupari izgrađena te društveni uvjeti koji omogućuju da se pojedini objekti unutar tih turističkih kompleksa smatraju kulturnim dobrom. U trećem se poglavlju analizira ekonomski problem deficita zaštite moderne turističke arhitekture u Kuparima i Haludovu. U četvrtom se poglavlju raspravlja o unutarnjim upravnim alatima koji mogu utjecati na bržu zaštitu pojedinih objekata unutar dva spomenuta turistička kompleksa. U petom, zaključnom poglavlju definiraju se preporuke za promjenu tranzicijske paradigme državnog divestiranja te se ukazuje na metodološka ograničenja istraživanja.

## 2. Društveno-ekonomski okvir izgradnje turističkih kompleksa Kupari i Haludovo

Razumijevanje povijesnog razvoja turizma u Hrvatskoj podupire uvid da mu se druga, socijalistička Jugoslavija intenzivno posvetila nakon što je u svjetskom poretku potvrdila svoj nesvrstani položaj 1961. godine<sup>6</sup>. Kad je, nakon kubanske krize iz 1962. godine, SAD odlučio preko Svjetske banke financirati izgradnju Jadranske magistrale (Radoš, 2021), a tadašnja je SFRJ to prihvatila, racionalnost toga jugoslavenskog izbora temeljila se na uvjerenju da će turizam postati važna poluga rasta međunarodnog ugleda zemlje na Zapadu. Time bi se, vjerovalo se, omogućila afirmacija njezine izvozne orijentacije, tj. tržišni uspjeh socijalističkoga razvojnog puta. Nesvrstanost je, naime, osim što je bila politički stav, morala biti prevedena i u jasne ekonom-

<sup>5</sup> Privatizacija i dodjela prava gradnje i koncesije nisu u vlasničkom smislu iste stvari, ali zato što je u Kuparima riječ o pravima koja traju 99 godina, ekonomski je učinak gotovo isti.

<sup>6</sup> Prva konferencija nesvrstanih održana je 6. 9. 1961. u Beogradu. Prisustvovali su joj vodeći političari zemalja tzv. Trećeg svijeta, a domaćin joj je bio tadašnji jugoslavenski predsjednik Josip Broz Tito (Povijest, 2024).

ske forme, a turizam je, za razliku od teške industrije, bio medij prihvatljiv zapadnim međunarodnim partnerima. Turizam je, dakle, početkom šezdesetih godina prošloga stoljeća bio jugoslavenski ustupak tržišnoj ekonomiji, čime se pojačavao opći dojam uspjeha socijalističke transformacije i značajne nesvrstanog položaja zemlje u međunarodnome političkom poretku. No, osim hladnog rata, tadašnju je društvenu stvarnost obilježavao i neviđen rast blagostanja za gotovo sve društvene slojeve na Zapadu. Taj neviđeni rast blagostanja posvuda vidljiv u tadašnjoj Zapadnoj Europi<sup>7</sup> lako se, s obzirom na geostrateški položaj SFRJ, u uvjetima nesvrstanosti, kroz turizam mogao prelići i u tadašnju Jugoslaviju u krajeve koje nije mogla razviti ubrzana industrijalizacija i urbanizacija. Naime, kratki dolasci stranaca nisu mogli narušiti čvrstinu socijalističkog režima, a mogli su u bitnome pridonijeti stabiliziranju državne platne bilance, pa se nova orijentacija činila idealnim rješenjem i tadašnjemu vojnom vrhu. Kad ekonomija raste, puno se gradi, pa je tako i vojska, snažna poluga vlasti u drugoj Jugoslaviji, odlučila uskočiti u očiti proces društvenog napretka i afirmirati turističku orijentaciju zemlje, spretno ugrađenu u tadašnji nesvrstani socijalistički profil države. Stoga je vojni vrh, odan politici nesvrstanosti, svjestan političkog utjecaja koji uživa te osnažen rastom blagostanja u državi i dolaskom dolarskih kredita za Jadransku magistralu, započeo masivnu izgradnju turističkih kapaciteta namijenjenih vojnim licima u Kuparima. Ako vojna lica mogu ići na more u odmarališta, onda je to društveno prihvatljivo za sve društvene slojeve. Turizam je tako legitimiran kao aktivnost prihvatljiva socijalističkomu razvojnog obzoru.

Prožeta svijesću da, u uvjetima nesvrstanog internacionalizma i miroljubive aktivne koegzistencije, jugoslavenska građevinska industrija može izaći na tržišta zemalja Trećeg svijeta, vojska je za svoje turističke građevinske pothvate postavila visoke standarde. Stoga je radove u Kuparima povjerila projektantu Građevinske službe Sarajevske vojne oblasti Davidu Finciju, koji je još 1958. godine izradio prvi „Investicioni program za izgradnju Vojnog odmarališta ‘Plavi Jadran’ u Kuparima s popratnim urbanističko-arhitektonskim rješenjem i idejnim projektima za čak sedam građevina“ (Benić i Žunić, 2019: 288). U razdoblju od samo tri godine, 1962. – 1964., Finci je u Kuparima izgradio dva goleme objekta i započeo treći.

„Hotel Gorica (Goričina) s pripadajućom kavanom i lounge-barom, izgrađen je 1962. godine na stjenovitim južnim padinama brda Goričina u sjeveroistočnom dijelu Kuparske doline... Već sljedeće godine na istaknutom rtu u južnom dijelu odmarališta Finci projektira hotel Pelegrin, koji je u to doba vo-

---

<sup>7</sup> Razdoblje 1945. – 1975. naziva se u ekonomskoj teoriji „slavne tridesete“ (Fourastié, 1978).

lumenom i kapacitetom bio najveći hotel na Jadranu i koji je te iste, 1963. opisan kao rijetko arhitektonsko djelo koje od projekta do izvrsne izvedbe stoji daleko iznad jugoslavenkog prosjeka kao jedinstven suvremeni objekt po koncepciji, funkciji, materijalu i izrazu. Sve to nimalo ne iznenađuje jer je 1962. i 1963. najveći dio sredstava koja su bila namijenjena vojnim odmaralištima utrošen upravo na taj hotel kojemu je Društvo arhitekata Sarajevo dodijelilo godišnju nagradu. Monumentalno ‘lebdeće’ zdanje zamišljeno je i realizirano u apstraktnoj formi obrnute krnje piramide, a u potpuno novoj tipologiji otvorenoga jed-notraktnoga galerijskog sustava s reprezentativnim atrijem. Atraktivna silueta ostvarena je ravnomjernim konzolnim izbacivanjem svake etaže za po jedan metar, što je omogućio složeni armiranobetonski konstruktivni sustav koncipiran u modularnoj koordinaciji. Izgradnja sljedećega Fincijskoga hotela - tzv. Hotel III – počela je 1964. no zaustavljena je nedugo nakon izvedbe temelja i nikada nije nastavljena.” (Benić i Žunić, 2019: 290)

Gore navedeni kratki prikaz razvoja projekta vojnog odmarališta u Kuparima dovoljno je slikovit da se iz njega izvuče zaključak da građevinski smion i monumentalni objekt moderne arhitekture, kakav je hotel Pelegrin bio 1963. godine, nije nastao slučajno. Društvena afirmacija jedinstvenosti tadašnjega međunarodnog položaja Jugoslavije kao i tržišni potencijal međunarodnog proboja građevinskog i inženjerskog znanja koji je on u sebi imao bila je ona bitna ambicija koja je omogućila da turistička arhitektura obilježi modernost na istočnoj obali Jadranskog mora. Naime, odmaralište je kao prihvatljiv dokoličarski konstrukt omogućilo eksperimentiranje modernim građevinskim formama i slobodu autorskog izraza kakva u to doba ne bi bila moguća u industrijskoj ili stambenoj arhitekturi. Tako je nastao objekt u čijoj je realizaciji mladi arhitekt David Finci prepoznao prostor stvaralačke slobode, zbog čega se danas taj objekt u stručnim krugovima smatra kulturnim dobrom jer su tada „domaći arhitekti... pokazali poznavanje novih građevinskih materijala i suvremenih konstruktivnih sustava, ujedno izrazivši punu stvaralačku slobodu nesputanu dogmama” (Benić i Žunić, 2019: 289).

Doista, nedugo nakon završetka projekta u Kuparima arhitekt David Finci prepoznat je u međunarodnoj stručnoj javnosti te je otišao u Ameriku 1966. godine i više se nikad nije vratio. Iako je još dugo djelovao u SAD-u, životno djelo, hotel Pelegrin, izgradio je u Kuparima kod Dubrovnika s tek 32 godine. Razvoj turističkoga kompleksa Kupari tekao je i dalje, sukladno društvenom razvoju koji su diktirale međunarodne i domaće društveno-političke prilike. Nakon VIII. kongresa Saveza komunista Jugoslavije 1964. godine, čiji je cilj bio pokrenuti gospodarske i društvene reforme (Jakir, 2012), došla je privredna reforma iz

1965. godine. Iste je godine u Hrvatskoj dovršena Jadranska magistrala, koja je povezala naselja primorske Hrvatske od Novoga Vinodolskog do Dubrovnika<sup>8</sup> (Marinić, 2023). Te važne institucionalne promjene (privredna reforma) i infrastrukturni zahvati (dovršetak Jadranske magistrale) u osnovi su imale za cilj modernizirati zemlju i kroz to pojačati izvoznu orijentaciju SFRJ, smjer koji je od privredne reforme nadalje prerastao u politički prioritet. Naime, u uvjetima deficita u izvozu industrijskih proizvoda, koji se u nesvrstanoj Jugoslaviji sredinom šezdesetih godina počeo ozbiljno osjećati, turizam je trebao dodatno ojačati kako bi se smanjio izvozni deficit<sup>9</sup> (Džeba i Beslač, 1965: 24). Zbog osnaživanja hladnog rata do kojeg je došlo nakon sovjetske intervencije u Čehoslovačkoj 1968. godine i unutarnjih političkih nemira koji su se raširili tadašnjom Jugoslavijom 1968. – 1971. godine<sup>10</sup>, teško je izbjeći zaključak da je izgradnja turističkoga kompleksa Haludovo zapravo bila dio napora da se poveća izvozna orijentacija zemlje te afirmira zapadni utjecaj u Hrvatskoj radi stabiliziranja političkog i ekonomskog stanja u zemlji. Kao i u slučaju Kupara, u kojem su ključni akteri htjeli pokazati moć nesvrstanog socijalizma i njegovu iskonsku vezu s progresivnim modernizmom, i ovdje se u arhitekturi morao odraziti internacionalni duh vremena koji je afirmirao zapadno koncipiranu dokolicu u socijalističkim radnim uvjetima. O tome koliko je program za Haludovo bio disruptivan za ideološko okruženje u kojem je nastao, najbolje svjedoči kratka crtica zabilježena na jednome portalu koji je informirano komentirao tadašnje prilike i poslovni razvoj turističkoga kompleksa Haludovo.

---

<sup>8</sup> Usporedi: „Pripreme za konačnu izgradnju Jadranske magistrale počinju 1955. iako je prije (i za vrijeme rata) izveden dio od Rijeke do Novog Vinodolskog (48 km). Od 1945. do 1959. magistrala je dospjela do Zadra (174 km), a 1963. do Šibenika (124 km). Glavni radovi odvijali su se na preostalome dijelu od Šibenika do Debelog brijega na granici Crne Gore. Kroz zelene vinograde i maslinike Kaštelanskog polja, uz pitoreskne uvale i lučice Omiške rivijere, kroz borove šumice Makarskog primorja, zasječena u Biokovo visoko nad morem i krivudava uz Neretvanski kanal i dubrovačke otoke, 30. svibnja 1965. zablistala je na suncu nova, upravo dovršena asfaltna traka od Trogira do Dubrovnika. Dugačka je 291 kilometar, osvojena je najzad i ta dionica jadranske turističke ceste. Jadranska magistrala bila je velika federalna investicija i uz autoput Bratstvo-jedinstvo (Ljubljana-Zagreb-Beograd-Skopje) najznačajnija i najduža jugoslavenska cestovna arterija (1430 km). U potpunosti je završena, računajući dijelove izvan Hrvatske, 1970. godine. Od magistrale se očekivalo rješavanje ekonomskih problema kako bi se riješili oni politički – poboljšavanje životnih uvjeta stanovništva i zaustavljanje raseljavanja i depopulacije u jadranskom prostoru, ali i da ta turistička cesta isto tako puni državnu blagajnu čvrstom valutom.” (Marinić, 2023)

<sup>9</sup> Usporedi: „Jedino su turizam i saobraćaj ispunili obveze, a u industriji sveg nekoliko poduzeća drvne industrije i jedno poduzeće papira. Ostala poduzeća metaloprerađivačke, prehrambena, tekstilna i druga, nisu bila sposobna da zadovolje izvoznim obvezama.” (Džeba i Maslač, 1965: 24)

<sup>10</sup> Ti su politički događaji imali različiti politički naboj u različitim dijelovima zemlje. U Hrvatskoj su bili obilježeni naporom za jačanje ekonomske i nacionalne samostalnosti Hrvatske unutar Jugoslavije.

„Jedna od stvarno najluđih priča iz jugoslavenskog socijalizma tiče se luksuznog kompleksa Haludovo u Malinskoj na Krku. 1972. otvoren je jedan od tada najluksuznijih svjetskih hotela pod službenim nazivom **Penthouse Adriatic Club** koji je uz nevjerojatnu modernu arhitekturu imao i ogroman casino. Naime, ključni investitor (uz domaći Brodokomerc) je Bob Guccione – vlasnik Penthousea koji je osim po popularnom erotskom časopisu poznat i kao uspješan vlasnik kockarnica... No, problemčić nastaje radi činjenice da je kockanje u Jugi zabranjeno, ali vrhuška se brzo snalazi i zakon tumači kao da je domaćima zabranjeno, a stranci mogu kockati koliko žele – sve u želji da se privuku strane investicije i Juga pokaže drugačijom od ostalih sovjetskih komunističkih satelita u istočnoj Europi. Avioni počinju stizati u Penthouse Adriatic Club: klijentela su bogati Amerikanci željni kocke, avanturisti i egzibicionisti dubokog džepa koji si mogu priuštiti egzotiku poput luksuznog ludovanja unutar komunističkog bloka... Projekt ovakvog Penthouseovog casina propada već kojih godinu i pol kasnije, no hotel ostaje i dalje luksuzna destinacija za mnoge svjetske face.“ (Majčicemoja, 2024)

Sâm arhitekt Boris Magaš, kojem je povjerena izrada projekta, izjavio je u jednom intervjuu: „Arhitektura turizma jest arhitektura prostora i oblika psihičke relaksacije; oblika koji nastoji govoriti jezikom poezije. Kad sam projektirao vrt u centru Palacea, sa skulpturom Frana Kršinića, nije mi padalo na um da će se tamo nalaziti dio svijeta Penthousea, kasino i zečice. Haludovo je zapravo imalo dva otvaranja, naše i Penthouseovo. U doba nastanka hotela nisam niti znao tko je Bob Guccione“ (Benčić, 2022). Taj komentar upućuje na zaključak da je projekt građen bez znanja o stvarnome poslovnom planu koji je u njega bio ugrađen. Stoga se može reći da je bio građen u ozračju turističkog uspjeha koji se u tadašnjoj državi već svuda osjećao i da je bio vođen autorskom idejom o tome kako arhitektonski artikulirati prostor turizma kao psihičke relaksacije, tj. „govoriti u modernom stilu“ u duhu svojega vremena, arhitektonskim jezikom nesputanim ograničenjima političkog sustava, koliko je to bilo moguće unutar koncepta nesvrstanosti. Autorski talent i slobodan kreativni izričaj vjerojatno su razlog zbog kojeg danas stručnjaci za arhitekturu pišu da su „Uvala Scott pokraj Kraljevice Igora Emilija i Haludovo pokraj Malinske Borisa Magaša ključni primjeri cjelovito koncipiranih turističkih sklopova koji su ponudili različita tumačenja urbaniteta na tragu regionalističkih zahtjeva“ (Mrduljaš i Turato, 2020: 92). Zbog toga se može prihvatiti ocjena: „... jezik Magaševih projekata je autonoman (...) jer se (op. a) (...) u turističkim kompleksima zahvaljujući izdašnim zajedničkim programima mogu formirati nove kvalitete i intenzitet javnog života, koji nisu

ostvarivi u stambenim naseljima. Ta je teza dobila konkretno socijalno značenje jer su lokalne zajednice u Hrvatskoj brzo prisvojile programske elemente turističke arhitekture u svoje prakse svakodnevice. Turistički okoliši postali su socijalno aktivne ekstenzije gradova i mjesta susreta domaćina i gostiju, što se dogodilo i u Uvali Scott i u Haludovu. U oba su projekta velikodušni prostori zajedništva integrirani u koncept; u Uvali Scott kroz napor da se uklope u simulaciju tradicijskog ambijenta, dok su u Haludovu oni jezgra prostornog scenarija“ (Mrduljaš i Turato, 2020: 97).

Čini se da je nakon tih kratkih prikaza ozračja u kojima su nastali turistički kompleksi Kupara i Haludova opravdano zaključiti da su arhitektonska ostvarenja razvojna interpretacija političke potrebe za društvenom i ekonomskom afirmacijom radi rasta blagostanja u društvu. Taj se pothvat mogao ostvariti samo otvaranjem prostora kreativnosti u arhitekturi jer se kreativnošću mogu prevladati ograničenja okoline od kojih je, u to doba, najveće ograničenje bilo ono koje je proizvodio politički sustav. Zbog toga činjenica da su analizirani turistički kompleksi nastali u uvjetima društveno-ekonomskog i političkog poretka koji je propao ne znači da ti konkretni projekti nisu postavili kulturne standarde relevantne u tadašnjemu internacionalnom okruženju. Takva im je, naime, bila transcendentna ambicija zbog tadašnjega planetarnog značenja poretka nesvrstanih. Zbog toga postoje dobri razlozi da ih se smatra kulturnim dobrima i da se njihovo propadanje danas doživljava kao gubitak kulturne baštine. Sukladno uvidu u Registar kulturnih dobara (Ministarstvo kulture i medija, 2024), Hrvatska štiti modernističku stambenu izgradnju i spomenike koji komemoriraju događaje iz Drugoga svjetskog rata i odnose se na partizansku i antifašističku borbu<sup>11</sup>. Ta činjenica isključuje mogućnost da je izostanak zaštite vrijednih objekata turističke arhitekture uvjetovan političkim razlozima, tj. željom da se utječe na promjenu kulturne memorije. Čini se stoga da problem leži u dubokome institucionalnom nerazumijevanju uloge zaštite kulturnih dobara u razvoju turističke ekonomije i u neprosvijeteljenome političkom uvjerenju da je turizam rješenje za sve probleme konverzije vlasništva u primorskoj Hrvatskoj. Riječ je dakle o nekoj vrsti neinformiranoga, birokratskog sindroma koji se u ukorijenio u hrvatskim političkim krugovima vjerojatno zbog očekivanja transakcijskih

---

<sup>11</sup> Letimičan pregled Registra kulturnih dobara pokazuje da Hrvatska štiti: Centralnu partizansku bolnicu na Petrovoj gori, spomenik *Lastavica* u Podgori, spomenik Vojina Bakića u Gudovcu, objekte stambene arhitekture u Splitu i Zagrebu koje je projektirao Neven Šegvić, Stadion *Poljud* u Splitu koji je projektirao Boriš Magaš, isti arhitekt koji je projektirao Haludovo, objekt vojnoga Dječjeg odmarališta u Krvavici koji je projektirao Rikard Marasović, Kosturnicu boraca palih u NOR-u Zdenka Kolacija (Ministarstvo kulture i medija, 2024).

koristi iz postupka konverzije vlasništva (Županov, 2001). Taj uvid samo pridonosi razmjeru paradoksa koji je omogućio da se vrijedni objekti turističke arhitekture izgrađene u razdoblju SFRJ prepuste propadanju i zaboravu. Kako bi se spomenuti paradoks dodatno osvijetlio, u nastavku će se izložiti perspektiva u kojoj je državna intervencija koja se oslanja na zaštitu kulturne baštine u modernističkim turističkim kompleksima kakvi su Kupari i Haludovo izrazito opravdana.

### **3. Ekonomski problem deficita zaštite moderne turističke arhitekture u Kuparima i Haludovu**

Studija slučaja posvećena analizi dodjele dugotrajnih prava gradnje i koncesije od 99 godina na pomorskom dobru u projektu Kupari 1, koja su izdana 2015. godine (Poljanec-Borić, 2024), pokazuje što se zapravo dogodilo s Kuparima nakon raspada SFRJ i nakon agresije Srbije i Crne Gore na Hrvatsku. „Samim početkom agresije, nažalost, devastacijom Kupara, nakon što je izišla JNA, došla je Hrvatska vojska, ja mislim da su oni bili do 2001. u cijelome kompleksu i onda su djelomično izišli. I tad u tom momentu se mogao započeti proces privatizacije. A onda je u nas to sve skupa administracija i papirologija zakomplicirala jer onda se trebalo prebaciti vlasništvo koliko znam na Republiku Hrvatsku, pa je jedinica lokalne samouprave trebala napraviti Urbanistički plan kojim bi se ta namjena Kupara jasno definirala, odnosno kojim bi se taj projekt Kupara integrirao u cijeli razvoj općine. I kad se sve to napravilo i zadovoljilo, onda je trebalo naći investitora koji će se dalje boriti s daljnjom papirologijom, ishodovanjem dozvola i slično što još uvijek traje. U međuvremenu je došlo do agresije Rusije na Ukrajinu, što je... poremetilo vlasničke odnose investitora, nažalost, onda se to sve poremetilo“ (Sugovornik 3 u: Poljanec-Borić, 2024: 86).

Prikazani citat pokazuje dvije bitne stvari: a) da je proces vlasničke transformacije započeo 2001. godine te b) da je proces bio složen jer je trebalo za njega izgraditi institucionalnu infrastrukturu. O tome što se događalo dok je tekao proces reorganizacije/izgradnje institucionalnog okruženja pogodnog za razvoj investicije u turističkom kompleksu Kupari svjedoči sljedeći citat: „Nedugo nakon što se ranih 2000-tih vojska povukla, hotelska imovina ostala je izložena nekontroliranoj devastaciji i pljački, kao i ubrzanom propadanju koje sve do danas pospješuje svakodnevni utjecaj atmosferilija i soli.“ (Benić, Žunić, 2019: 293) Ipak, usprkos nebrizi, država je bila zainteresirana da ostane vlasnica kompleksa zbog prihoda od projekta koji će tamo razviti koncesionar geostrateškog profila čiji su se „vlasnički odnosi“ poremetili agresijom

Rusije na Ukrajinu: „Projekt Kupari je apsolutno državni projekt... Ovo je jedinstveni slučaj da smo mi od iznosa koji je investitor dužan uplaćivati po ishođenju lokacijske dozvole, 20 %, 25 % ide direktno nama u proračun. Dužan je, znači ako je godišnje 1.000.000 kn dužan platiti, 750.000 ide državi, a 250.000 ide općini. Što je nama ogromno, za daljnji neki razvoj...” (Sugovornik 2, u: Poljanec-Borić, 2024: 91)

Ovaj citat izravno potvrđuje tezu da u Hrvatskoj postoji iracionalno uvjerenje da će strani investitor, kad mu država prenese kvazivlasnička prava, riješiti društvene troškove prošlosti kroz turističku investiciju. To je iracionalno uvjerenje tako duboko da ga prihvaćaju svi akteri političkog procesa, usprkos podacima iz okoline te znanstvenim radovima međunarodno relevantnih autora koji su već davno ukazali na ograničenja naglih rezova i neinkrementalnih reformi (Nellis, 1999; Roland, 2001). Tako je 2015. godine, dakle 14 godina nakon što je Hrvatska vojska napustila turistički kompleks predan na upravljanje stranom investitoru, on temeljito uništen. Na ovome mjestu bitno je naglasiti da je, osim geostrateške neopreznosti koju je poremetila „agresija Rusije na Ukrajinu“, postupak realokacije vlasničke odgovornosti otpočeo prekasno, jer se turizam do 2015. godine na području Župe dubrovačke, u kojoj se nalaze Kupari, brzo oporavljao i mijenjao prostorne, konkurentske i infrastrukturne potrebe lokalnog stanovništva. „Okosnicu ove prometne mreže kao i na ostalim dijelovima Dubrovačko-neretvanske županije čini državna cesta D8 (Jadranska turistička cesta) koja ide cijelom dužinom priobalnog dijela Općine Župa Dubrovačka od njene granice sa Gradom Dubrovnikom do granice sa Općinom Konavle... Prometno tehničke karakteristike državne ceste D8 u većem dijelu nisu zadovoljavajuće obzirom da je ova prometnica na području ove Općine postala gotovo stambena prometnica što znatno usporava odvijanje prometa na njoj te stvara znatne probleme u sigurnosti odvijanja prometa (s prometnice se u pojedinim dijelovima ulazi direktno na privatne stambene parcele, ne postoji pješačka i biciklistička staza). Također uz navedene nedostatke postoji i realan problem priključaka niže rangiranih prometnica na D8 koji je u većini slučajeva uzrokovan nepreglednim dijelovima (zavoji), velika blizina pojedinačnih priključaka, količina postavljene horizontalne i vertikalne signalizacije, pojedina prometna rješenja odstupaju od europske prakse koja ide za primjenom maksimalne protočnosti prometa (kružni tokovi umjesto semaforizacije), primjena usporivača prometa i sl. bez obzira ne trenutnu visoku kategoriju (državne ceste) ova cesta svojom konfiguracijom i primjenom već u sadašnjem stanju izlazi iz okvira svojeg ranga (bilo po sigurnosti, protočnosti, opremljenosti itd.) te

je potrebno revaloriziranje njezinih kriterija uređenja i primjena prethodno navedenih tehnika koje su dokazane u širem prostoru EU“ (Općina Župa dubrovačka, 2012: 46-47).

Dakle, u vrijeme kad su izdana dugotrajna prava gradnje i koncesija od 99 godina na pomorskom dobru u Kuparima već je bilo jasno da su infrastrukturni uvjeti za razvoj projekta loši te da nastala situacija mora biti moderirana javnim politikama utemeljenim u afirmaciji javnog interesa koji uključuje i rješavanje strateškoga prometnog koridora. U svjetlu tih spoznaja, koje su morale biti integrirane u nacionalni institucionalni sustav jer su za to postojali društveni i politički uvjeti, a i odgovarajuće studije<sup>12</sup>, bilo je oportuno zaštititi dio objekata unutar kompleksa. Time bi država povećala vrijednost imovine nakon „nekontrolirane devastacije i pljačke“, čime bi, osim čuvanja kulturnog dobra, osigurala kontrolu nad procesom razvoja projekta dobivajući vlasnički dio u imovini zbog ulaganja u zaštitu. Kroz udio u imovini (utemeljen u zaštiti kulturnih dobara unutar kompleksa) država bi mogla zastupati javni interes jer je nedvojbeno da veličina projekta utječe na funkcionalne odnose u prostoru na širem području Dubrovačko-neretvanske županije (Benić i Žunić, 2019). Naime, u vrijeme izdavanja dugotrajnih prava gradnje i koncesije od 99 godina na pomorskom dobru u ekonomskoj su literaturi već bile dobro poznate koristi od uporabe drugih reformskih modela: „Modeli reformske postupnosti... pokazuju da reformatori mogu upotrebljavati komplementarnosti u biranju redoslijeda reformi. Doista, počinjući s popularnijim reformama moguće je izgraditi društvenu i političku podršku za dalje, manje popularne reforme... Reforme prema tome moraju biti posložene tako da se počne s reformama koje proizvode dobro za glasače. Popularne reforme moraju prethoditi onim nepopularnim.“ (Roland, 2001: 35) Zbog potpune devastacije kompleksa i naraslih infrastrukturnih problema u prostoru, u uvjetima geostrateške nestabilnosti kakva je već bila oči-ta 2015. godine<sup>13</sup>, nedvojbeno bi bilo bolje da je, umjesto dodjele dugotrajnih prava gradnje i koncesije, odabran model reformske postupnosti utemeljen prvenstveno na zaštiti vrijednih objekata unutar kompleksa. Taj paralelni scenarij zastupanja javnog interesa i smanjivanja društvenih troškova (Kapp, 1983) tranzicijskog divestiranja otvorio bi nove koridore društvene interakcije struke i lokalne zajednice kroz proces konzerviranja, analiziranja, evaluiranja i zaštite modernističke arhitekture. Razložno je očekivati da bi ti naponi proizveli međunarodni akademski interes povećavajući, u okviru opće naci-

<sup>12</sup> Usporedi: Općina Župa dubrovačka, 2012.

<sup>13</sup> Rusija je anektirala Krim 2014.

onalne turističke konjunktura, ukupni turistički prihod u samim Kuparima. Taj bi proces najvjerojatnije donio revitaliziranje raskošnog prostora pomorskog dobra koje se nalazi unutar turističkoga kompleksa, omogućio obnovu hortikulturnih površina i povećao mogućnost osmoze nekad zatvorenoga vojnog objekta s lokalnom zajednicom koja je postojala i u početnoj koncepciji projekta (Benić i Žunić, 2019: 289). Proces razmjene usluga i dobara na toj lokaciji bio bi u uvjetima zaštite vrijedne arhitekture višestruko veći nego što je to sad, kad je supstanca uništena (Rudinović, 2017). Riječ je, dakle, o očitome oportunitetnom trošku koji je država mogla izbjeći da je izabrala model reformske postupnosti koji uključuje zaštitu vrijedne arhitekture, pa se može reći da argumenti izneseni u ovoj analizi potvrđuju tezu da postupak prijenosa vlasničke odgovornosti u Kuparima predstavlja promašaj države (Stiglitz i Rosengard, 2015: 210-213). Odgovor na pitanje zašto država nije u slučaju pojedinih objekata unutar turističkoga kompleksa Kupari, a osobito u pitanju hotela Pelegrin, proglasila zaštitu kulturnog dobra povezan je ne samo sa slabim razumijevanjem kulturne poruke koju bi time poslala nego i s dubokim nerazumijevanjem ekonomske logike vezane za oporavak turističkoga smeđeg polja, što su Kupari 2015. godine *de facto* i bili. Zbog promašaja države, taj lokalitet danas ima razvojnu perspektivu zatvorenoga turističkog resorta u dugogodišnjemu stranom vlasništvu, u uvjetima globalne geostrateške nesigurnosti, što je u neskladu s novim smjerom turističke politike u Hrvatskoj utemeljenom u Zakonu o turizmu (Narodne novine, 2023) te s Direktivom 2014/23/EU Europskog parlamenta i Vijeća od 26. veljače 2014. o dodjeli ugovorâ o koncesiji (Službeni list Europske unije, 2014). Sukladno tomu, vlasničko, poslovno i kulturno stanje toga turističkog kompleksa u neskladu je s europskim razvojnim politikama i s hrvatskim nacionalnim interesom.

Ono što, ekonomski promatrano, vrijedi za Kupare, još je očitije u slučaju Haludova. Haludovo je privatizirano 2002. godine tako da je u sekundarnoj privatizaciji „Ara Abramyan stekao... većinski paket ili 55,47 posto svih dionica Hotela Haludovo 2002. kada ga je njegova ciparska tvrtka Isleta Trading Limited kupila od tvrtke Bradley Limited Douglas iz poreznog utočišta Otoka Mana, koja ga je, pak, godinu dana prije kupila od privatizacijskih investicijskih fondova (PIF-ova) Velebit i Dom. Kao veće partnere u firmi zatekao je tvrtku Boman AG iz Vaduza, Lihtenštajn, koju je zastupao Božidar Andročec, zatim Republiku Hrvatsku, Jadranski naftovod d.d. iz Zagreba i male dioničare koji su s 30,57 spali na manje od osam posto kapitala.“ (Bošković, 2024)

U vrijeme kad je kroz sekundarnu privatizaciju internacionalizirano vlasništvo nad turističkim kompleksom Haludovo u institucijama Svjetske

banke već se od 1999. godine preispitivala uspješnost pojedinih metoda privatizacije (Nellis, 1999). Privatizacija se, naime, u brojnim zemljama Istočne Europe i Rusije kao reformska metoda pokazala neuspješnom. „Dvojbe povezane s nužnošću privatizacije odnose se na to da koncept više obećava nego što isporučuje... Ključni opći argument je dugovječan; konkurencija i tržišna struktura su isto, ako ne i važnije nego vlasništvo kad je u pitanju određenje efikasnosti ishoda za tvrtku... Pa čak i u Srednjoj Europi, iskustvo Poljske komparativno spore i oprezne privatizacije kombinirane sa snažnim i održivim rastom je bacilo sumnju na nužnost privatizacije kao ključnog elementa u procesu tranzicije“ (Nellis, 1999: 6-7) (...). „Nekorektna privatizacija ne vodi povećanju produktivnosti, stvaranju poslova i povećanju prihoda već ‘stagnaciji i dekapitalizaciji’. Ali ostavljanje poduzeća u rukama slabe i podmitljive države vodi istoj stvari. U oba slučaja očito dugoročno rješenje je izgraditi administrativni kapacitet i kapacitet razvijanja javnih i državnih politika. Ponavljamo, ono što treba napraviti je proizvesti javne usluge koje se odnose na javni interes na način da se zna kako će se postupiti, što je uloga vanjske pomoći, i kako dugo treba da se ostvari razuman napredak...” (Nellis, 1999: 28)

Kad se slučaj Haludova stavi u kontekst opisan u gornjem citatu, razložno je zaključiti da je u tom slučaju riječ o „nekorektnoj privatizaciji“. „Okolo samog Haludova dakle nema ama baš nikakvih sankcija, a nema nikakvih ograničenja ni na terenu: golema ruina stoji potpuno nezaštićena, otvorena prolaznicima i namjernicima koji po njoj bauljaju usprkos vidljivoj opasnosti na svakom koraku. Njen vlasnik nije uložio ni najmanji napor da je ogradi i zaštititi ako već nema namjeru investirati. Načelnik općine Malinska - Dubašnica Robert Anton Kraljić... pojašnjava da je to svakako mogao učiniti. ‘Vodio sam više razgovora s njim te je privatno vrlo ugodan čovjek - ali svaki put osjećam kao da igramo partiju šaha. Kako smo donosili novi prostorni plan, jasno smo mu dali do znanja da namjeravamo ukinuti Detaljni plan uređenja za ovo područje, što mu je trebalo poslužiti kao poticaj: da je samo podnio zahtjev za gradnju, ona bi se realizirala po starom DPU-u. Plan je sada ukinut i trebat će izraditi novi Urbanistički plan uređenja - no u prostornom planu i dalje je jasno otvorena mogućnost rekonstrukcije svih objekata u postojećim gabaritima, a isključena je mogućnost apartmanizacije i parcelizacije’, kaže Kraljić. On decidirano demantira ranije tvrdnje investitora da postoji problem oko vlasničkih odnosa: na jednom od velikih zborova građana, kaže, sama općina ponudila je da će detaljno analizirati situaciju i angažirati se oko toga, pa je utvrdila da je sporna jedna jedina manja čestica, nekadašnja pivnica Laguna. No, tvrdi načelnik, problem je to što su ulagači bacili oko i

na područje preko puta obližnje prometnice, na kojemu su se nekada nalazili sportski tereni i na koje je kao vlasnik uknjižena država. Ulaganje u Haludovo sasvim sigurno bilo bi isplativo, pogotovo nakon što je na području Općine u posljednje vrijeme realizirano nekoliko sličnih, doduše znatno manjih investicija. Da, prostor nekadašnjeg hotelskog kompleksa je devastiran i na njega se ulazi isključivo na vlastitu odgovornost. Općina nema financijskih kapaciteta zaštititi ga: samo da ogradimo prostor veličine 26 hektara morali bismo potrošiti pola godišnjeg proračuna od devet milijuna eura, rezigniran je načelnik Malinske. Kaže da su građani na jednom od svojih velikih zborova čak pristali na kompromis i 'stvorila se povoljna atmosfera' da se investitoru ipak odobri zatvaranje manjeg dijela pomorskog dobra u duljini od dvjestotinjak metara samo da se krene s investicijom, no ni to nije imalo učinka" (Petranović, 2024).

Epilog ove priče jest da je Zagrebačka burza izbacila 2024. godine dionice Hotela Haludovo d. d. iz listanja i uređenoga javnog trgovanja (Bošković, 2024). U međuvremenu je u građevinskom smislu Haludovo propalo: „Nekada najraskošniji hotelski kompleks u Hrvatskoj i bivšoj SFRJ potpuno je devastiran, a turisti ga razgledavaju kao arheološku ruinu... Jer, Haludovo je očerupano i devastirano zaista do nevjerojatne mjere. Prekrasni 'Palace' Borisa Magaša, jednog od najvećih arhitektonskih genija u hrvatskoj povijesti, još uvijek stoji ponosno, katedralno uzvišeno, na stupovima tankima poput igle i s blagim daškom arabijske dekoracije, ali sve je na njemu i u njemu doista šokantno pokidano, razbijeno, počupano i uništeno.“ (Bošković, 2016) Dakle, ekonomska supstanca kompleksa nestala je u nekorektnoj i neuspješnoj privatizaciji, a jedino što opstoji jest arhitektonsko remek-djelo arhitekta Borisa Magaša. Doista, dovoljan razlog da se objekt zaštiti kao kulturno dobro i nakon svih ovih godina. Taj je potez čak i u ovim uvjetima, kad je očito da je supstanca imovine turističkoga kompleksa Haludovo nestala, dobrodošao zbog kulturnih razloga. Naime, činjenica da: „... provedbu projekta preuzima tvrtka Ivana Čermaka. Njegov savjetnik Joško Klisović za Forbes Hrvatska je objasnio što smjeraju i naglasio da nemaju namjeru ući u vlasništvo hotela“ (Oršulić, 2024) nimalo ne pojednostavnjuje realni problem deficita zaštite kulturnog dobra koje je u Haludovu stvoreno. Zbog toga je, iz perspektive kulturne politike, više-manje irelevantno što: „nekoć raskošni hotelski kompleks Haludovo u Malinskoj na Krku, koji sada izgleda devastirano poput Černobila, dobiva drugu priliku da zablista“ (Oršulić, 2024). Relevantno pitanje koje se na ovome mjestu postavlja jest uključuje li „druga prilika da objekt koji izgleda kao Černobil zablista“ i plan zaštite arhitekture unutar

objekta kao kulturnog dobra. Izvjesno je, naime, da je u Haludovu već 2016. godine (Bošković, 2016) bilo jasno da kompleks kao ruševina privlači turiste zbog atrakcijskog potencijala arhitekture unutar kompleksa. Zbog toga nema racionalnog opravdanja za nedostatak zaštite moderne arhitekture unutar kompleksa. Činjenica, naime, da je turistička dinamika valorizirala čak i devastirane ostatke objekata koji su ga činili morala je biti dovoljan signal da je zaštitu valjalo pokrenuti barem tada, kad već nije bila pokrenuta prije. Zbog toga je iz ekonomske perspektive jasno da oportunitetni trošak koji je, paradoksalno, u tome turističkom kompleksu prouzročila neuspjela privatizacija nužno traži druga rješenja koja nedvojbeno uključuju i brzo proglašenje zaštite. Kao i u slučaju Kupara, brzo bi proglašenje zaštite i izvođenje osnovnih zaštitnih radova u Haludovu potaknulo novu društvenu dinamiku i osmozu neuspješno privatiziranoga turističkog kompleksa s lokalnom zajednicom. Takav razvoj događaja omogućio bi pravovremeno bavljenje negativnim eksternalijama nekorektne privatizacije koji su već prerasli u šire društvene troškove opterećujuće za cijeli otok Krk. „Ne znam čije je to danas vlasništvo uistinu, toliko je netransparentna cijela priča u kojoj su neke čudne firme sve rasprodale nekim drugim čudnim firmama. Sada je to i ekološki problem, opasno je po život. Po meni je ključni problem Zakon o građenju<sup>14</sup> koji isključuje hotele u Republici Hrvatskoj od plaćanja za komunalnu naknadu<sup>15</sup>. I to je sigurno štetan zakon, jer da je vlasnik Haludova morao platiti tijekom ovih 30-ak godina komunalnu naknadu, danas bi najvjerojatnije većinski vlasnik bili općina Malinska, županija i, jasno, država i vrlo lako bi se riješio problem“ (Večernji list, 2024).

Prethodni citat zorno potvrđuje da postoje unutarnje institucionalne rezerve koje mogu donijeti rješenje situacije u kojoj se Haludovo kao turističko smeđe polje našlo, a one se najprije nalaze u obvezi plaćanja komunalne naknade. U tom je smislu razložno pretpostaviti da bi otvaranje procesa zaštite u turističkom kompleksu Haludovo u uvjetima simetrije informacija dovelo i do promjene Zakona o komunalnom gospodarstvu (Narodne novine, 145/2024b) zbog kojeg hoteli koji ne ostvaruju prihod ne plaćaju komunalnu naknadu. Promjenom te zakonske odredbe na način da se komunalna nakna-

<sup>14</sup> Ovdje se vjerojatno misli na Zakon o gradnji (Narodne novine, 145/2024a).

<sup>15</sup> Ova tvrdnja nije formalno, nego supstancijalno točna. Naime, Zakon o komunalnom gospodarstvu (Narodne novine, 2024/ 145) u članku 97. stavku 3. propisuje obvezu plaćanja komunalne naknade za hotele, turistička naselja, golfska igrališta i kampove u iznosu od 1,5% od ukupnog prihoda. Ako prihoda nema, obveza ne postoji. Na taj način nekorištene nekretnine ne pridonose komunalnom standardu, ali mogu proizvoditi lokalne ekološke probleme, a to je slučaj upravo u Haludovu.

da mora plaćati<sup>16</sup> povećao bi se kapacitet lokalne zajednice da utječe na negativne (ekološke) eksternalije koje sada opterećuju Haludovo. Zbog ekološke dimenzije problema, kao i zbog institucionalnih i pravnih čvorova koje je očito nemoguće riješiti u razumnome vremenskom horizontu, opravdano je tvrditi da se u slučaj Haludovo kao regulator mora umiješati država. Naime, ekološki opasna smeđa polja, poznato je iz znanstvene literature, problem su javnog sektora. U tom je smislu upravljanje turističkim smeđima poljima jedno od novih obilježja poduzetničke države koja će se morati rekonstruirati, nakon što su primjeri Kupara i Haludova pokazali da privatizacija nije bila efikasna usprkos tomu što se odvila u vrlo konjunkturalnim uvjetima turističkog rasta. Zbog toga je vrijeme da se u Hrvatskoj prizna da turizam ne može biti rješenje za svaki problem. Institucionalni reformski procesi kao što su privatizacija i koncesioniranje nisu u globalnom okruženju, a pogotovo unutar Europske unije, relevantni već dulje vrijeme, pa će neke tranzicijske države, među kojima je i Hrvatska, zbog njihovih singularnih neuspjeha<sup>17</sup> morati razviti kompenzacijske kapacitete u javnom sektoru oslanjajući se na unutarnje upravne alate i fiskalne kapacitete.

#### **4. Unutarnje institucionalne rezerve koje mogu potaknuti brzu zaštitu kulturnih dobara u Kuparima i u Haludovu**

Postojeći modeli divestiranja primijenjeni u Kuparima i Haludovu nisu bili efikasni i treba ih napustiti. Država će kao regulator stoga morati izmisliti nove modele upravljanja tim kompleksima želi li ikad revitalizirati Kupare, Haludovo i ostale slične lokacije u Hrvatskoj<sup>18</sup>. Takav je preobražaj nemoguće zamisliti ako se tranzicijski ustrojena država koja je usmjerena na divestiranje imovine ne preoblikuje u poduzetničku državu koja investira i planira dizajnirati vrijednosti smeđih turističkih polja. Postupnost, tj. inkrementalnost preobrazbe nameće se kao jedino rješenje već zbog činjenice da se zbog izrazito konjunkturalnog razvoja turizma u Hrvatskoj i stimuliranja razvoja narodnoga kapitalizma oslonjenog na bespoštedno iscrpljivanje priobalnih prostornih resursa promijenio izgled obale na način da ga karakteriziraju linearni

---

<sup>16</sup> Visina takve naknade i ustavni prijedori koji su s tim u vezi mogući morali bi biti utvrđeni i riješeni u zakonodavnoj proceduri i predstavljaju poseban pravni problem koji, međutim, nije predmet ovog rada.

<sup>17</sup> Proces privatizacije uspjeli su uglavnom tamo gdje su provedeni brzo, korektno i u odgovarajućim institucionalnim i tržišnim uvjetima (Nellis, 2019; Stiglitz i Rosengard, 2015).

<sup>18</sup> Ovaj je zaključak osobito važan za lokaciju Muzil u Puli. Riječ je također o vojnom objektu koji se nalazi na vanjskom rubu Pulskog zaljeva, a sastoji se od složenoga fortifikacijskog sustava.

suburbani građevinski lanci, što proizvodi veliku opterećenost lokalne infrastrukture i veliku potražnju za javnim pristupom pomorskom dobru. Osim toga novi se Zakon o turizmu (Narodne novine, 156/2023) izrazito oslanja na koncept održivosti. U tim se uvjetima zaoštava pitanje opravdanosti novoga građevinskog infrastrukturnog i komunalnog opterećenja na lokacijama u čijoj je okolini prostor potrošen, a čiji se poslovni koncept oslanja na model kvazi-resorta. Zbog toga je umjesto kvazi-resorta, što je više-manje razvojni model za koji se zalažu vlasnici, odnosno koncesionari oba kompleksa, razumnije o Kuparima i Haludovu razmišljati kao o komplementarnim sadržajima koji dodaju novu kvalitetu krajoliku koji se u posljednjih 30-ak godina, otkad su ti turistički kompleksi izvan svoje originalne funkcije, promijenio. Budući da su ti kompleksi sad *de facto* smeđa polja, opravdano je da sanacijskim i revitalizacijskim procesima upravljaju i država i lokalna zajednica. Najracionalniji put da država vrati dio kontrole u Haludovu i Kuparima jest da proglasi zaštitu na odabranim objektima unutar tih kompleksa te da angažira stručnjake koji bi se mogli posvetiti konzervaciji i obnovi pojedinih objekata<sup>19</sup>. U tom je kontekstu sretna okolnost to da Hrvatska raspolaže institutom spomeničke rente koja se pojavljuje i kao prihod središnje države<sup>20</sup>. Moguće je stoga zamisliti situacije u kojima će se različitim uredbama određena sredstva iz spomeničke rente usmjeriti na zaštitu modernističke arhitekture u Kuparima i Haludovu kad se takav zahtjev pretvori u razvojnu potrebu i prije negoli se promijeni Zakon o komunalnom gospodarstvu te povećaju proračunske stavke u Ministarstvu kulture i medija RH<sup>21</sup>. Na taj je način moguće smanjiti vremensku asinkroniju u poduzimanju zaštitnih mjera dok se navedene zakonske promjene ne donesu. Također, s tim u vezi, bilo bi korisno u paralelnom procesu ispitati kapacitete lokalne zajednice da uredno održava pristup pomorskom dobru i sada zapuštene hortikulturne površine za rekreacijske potrebe domaćeg stanovništva i turista koji borave u naseljima i smještajnim objektima oko tih turističkih kompleksa u uvjetima naplaćivanja komunalne

<sup>19</sup> Samorazumljivo je da u uvjetima takvoga regulatornog smjera država mora otvoriti nove proračunske stavke za zaštitu modernističke turističke arhitekture. No takve su odluke političkoga karaktera i donose se u Saboru. U tom smislu svrha ovog članka nije definirati veličinu proračuna Ministarstva kulture i medija, nego ukazati na oblik regulacije kojim se mogu sanirati društveni troškovi prošlosti proizašli iz nekorektne privatizacije i deficita zaštite modernističke kulturne baštine.

<sup>20</sup> Spomenička renta oblik je prihoda od izravnoga ili neizravnoga gospodarskog iskorištavanja graditeljske baštine koji se prikuplja sa svrhom investiranja u obnovu kulturne baštine radi trajnog očuvanja i zaštite njezinih spomeničkih obilježja (e-Građani, 2024).

<sup>21</sup> Usp. Bilješku 19.

naknade<sup>22</sup>. Takvo bi osiguravanje lokalne odgovornosti za pomorsko dobro stvaralo prihod koji bi se mogao koristiti za upravljanje djelomičnom revitalizacijom kompleksa dok se ne uspostavi model cjelovite obnove te potvrdilo u praksi nove/stare odredbe Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama (Narodne novine, 2023b/83) po kojem je pomorsko dobro opće dobro. Sve navedeno moguće je tek kad se redefiniraju/raskinu postojeći ugovori kojima su sada prava na upravljanje tim kompleksima eksteritorijalizirana. S obzirom na to da su se dosadašnji modeli pokazali neefikasima, razložno je zaključiti da za to postoji racionalno opravdanje.

## **5. Zaključak**

U ovom je radu pokazano da su turistički kompleksi Kupari i Haludovo danas, u ekonomskom smislu, smeđa polja jer je potrošena supstanca njihove imovine. Pokazano je i da postojeći modeli privatizacije, odnosno prijenosa vlasničke imovine nisu uspjeli jer se u Haludovu od 2002. godine, a u Kuparima od 2015. godine nije dogodilo ništa, usprkos privatizaciji i izdavanju dugotrajnih prava gradnje i koncesije na pomorskom dobru u trajanju od 99 godina. Upozoreno je da provedeni procesi prijenosa vlasništva nisu bili pravovremeni, jer nisu uzimali u obzir relevantne teorijske uvide koji su u stručnoj i znanstvenoj javnosti u vrijeme njihova provođenja bili dostupni te da su još dan-danas obavijeni mnogim nedoumicama, pa su netransparentni. Spomenut je i geostrateški značaj poslovnih aranžmana koji su u realokaciji vlasništva nad tim kompleksima zanemareni. Tematizirana je i uloga zaštite kulturnih dobara unutar kompleksa te je ukazano na ekonomsku opravdanost korištenja zaštite kulturnih dobara u okolnostima postupne reforme prijenosa vlasništva u navedenim kompleksima. Napokon, ukazano je i na unutarnje upravne alate koji bi omogućili financiranje zaštite kulturnih dobara u spomenutim kompleksima, a radi ispravaka državnih promašaja i saniranja turističkih smeđih polja.

Imajući u vidu činjenicu da su svi navedeni potezi mogući tek kad se riješe pravni poslovi s međunarodnim akterima poslovnih procesa povezanih s tim turističkim kompleksima, jasno je da saniranje problema Kupara i Haludova kao turističkih smeđih polja više ovisi o političkoj volji države nego o racionalnim upravljačkim odlukama nižih tijela izvršne vlasti zbog netransparentnih vlasničkih prava aktera procesa realokacije vlasništva. Budu li pravni aspekti problema s vlasništvom u navedenim turističkim kompleksi-

---

<sup>22</sup> Usp. Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, 2024.

ma ikad riješeni, koncept zaštite kulturnih dobara unutar spomenutih turističkih kompleksa bit će prvo racionalno rješenje.

Ovo istraživanje ima brojna ograničenja povezana s manjkom financiranja, nepostojećom znanstvenom literaturom o ekonomskoj dimenziji problema zaštite modernističkih kulturnih dobara u turističkoj ekonomiji te dostupnosti relevantnih izvora podataka. Ipak, ono je u mnogočemu pionirski rad u području sociologije prostora i ekonomije turizma koja baca novo svjetlo na probleme institucionalne ekonomije i kulturne politike koji trenutno opterećuju hrvatsku turističku politiku.

## Literatura

- Arčabić, V. Banić, F. (2021). Characteristics of fiscal policy in Croatia: does it depend on the phase of the business cycle? *Public Sector Economics*, (45) 4: 433-457. URL: [http://www.pse-journal.hr/en/archive/characteristics-of-fiscal-policy-in-croatia-does-it-depend-on-the-phase-of-the-business-cycle\\_7958/](http://www.pse-journal.hr/en/archive/characteristics-of-fiscal-policy-in-croatia-does-it-depend-on-the-phase-of-the-business-cycle_7958/) (21. studenoga 2024.).
- Benčić, L. (2022). Obišli smo kompleks Haludovo: nekad su tu ljetovali slavni, a danas propada obrastao bršljanom. URL: <https://www.jutarnji.hr/like-putovanja/lijepa-nasa/obisli-smo-kompleks-haludovo-nekad-su-tu-ljetovali-slavni-a-danas-propada-obrastao-brsljanom-15241151> (8. studenoga 2024.).
- Benić, B., Žunić, A. (2019). Tourist Complex of the Former Military Resort in Kupari: Spatial Development and Urban Planning Features. *Prostor*, 27 (2), 284-297.
- Bošković, R. (2016). Nekada najraskošniji hotelski kompleks u Hrvatskoj i bivšoj SFRJ potpuno je devastiran, a turisti ga razgledavaju kao arheološku ruinu. URL: <https://www.vecernji.hr/vijesti/nema-vise-jastoga-i-sampanjca-ali-ruglo-i-sramota-privatizacije-haludovo-opet-je-turisticka-atrakcija-1111729> (28. listopada 2024.).
- Bošković, R. (2020). Procurili šokantni detalji: Armenac oštetio Hrvatsku za 250 milijuna eura i orobio imovinu. URL: <https://7dnevno.hr/vijesti/procurili-sokantni-detalji-armenac-ostetio-hrvatsku-za-250-milijuna-eura-i-orobio-imovinu/> (28. listopada 2024.).
- Boubakri, N. Cosset, J.-C. (1998) The Financial and Operating Performance of Newly Privatized Firms: Evidence from Developing Countries, *Journal of Finance*, (53): 1081-1110.

- Dumbović Bilušić, B. (2014). Komparativna analiza zakonodavnog okvira zaštite i upravljanja kulturnog i prirodnog krajolika Hrvatske s preporukama. URL: [https://www.zzpudnz.hr/Portals/0/eu\\_projekti/euprppez\\_01\\_Arhikon.pdf?ver=LsRo6YIYCukChGDa0KAmWA%3d%3d](https://www.zzpudnz.hr/Portals/0/eu_projekti/euprppez_01_Arhikon.pdf?ver=LsRo6YIYCukChGDa0KAmWA%3d%3d) (21. studenoga 2024.).
- Džeba, K., Beslač, M. (1965). *Privredna reforma*. Zagreb: Stvarnost.
- E-gradjani (2024). Spomenička renta. URL: <https://gov.hr/hr/spomenicka-renta/1458?lang=hr> (25. studenoga 2024.).
- Fourastié, J. (1978). *La réalité économique: Vers la révision des idées dominantes en France*. Paris: Éditions Robert Lafont.
- Jakir, A. (2012). Nemoguća misija i početak kraja? Gospodarske reforme u SFR Jugoslaviji tijekom 1960ih godina. U: POGLEDI 4. *Iz hrvatske povijesti 20. stoljeća – Iz hrvatske zgodovine 20. stoletja*. (Urednici): Iveljić, I., Matković, S., i Lazarević, Ž. Ljubljana: Inštitut za novejšo zgodovino: 91-110.
- Kapp, K. W. (1983). *Social costs, economic development and environmental disruption*. Lanham. University Press of America. URL: <http://www.kwilliam-kapp.de/documents/SCeCoDev-EnvDisruption.pdf> (19. studenoga 2024.).
- Majčicemoja (2024). Haludovo: jedna od najluđih priča jugoslavenskog „socijalizma“. URL: <https://www.majcicemoja.hr/haludovo-jedna-od-najludih-prica-jugoslavenskog-socijalizma/> (3. studenoga 2024.).
- Marinić, M. (2023). Jadranska magistrala dovršena je 1965. godine. Bila je najznačajnija i najduža jugoslavenska cestovna arterija. URL: [https://www.nacional.hr/jadranska-magistrala-dovrsena-je-1965-godine-bila-je-najznacajnija-i-najduza-jugoslavenska-cestovna-arterija/#google\\_vignette](https://www.nacional.hr/jadranska-magistrala-dovrsena-je-1965-godine-bila-je-najznacajnija-i-najduza-jugoslavenska-cestovna-arterija/#google_vignette) (2. studenoga 2024.).
- Ministarstvo kulture i medija RH, (2024). Registar kulturnih dobara. URL: <https://registar.kulturnadobra.hr/#/> (8. studenoga 2024.).
- Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine (2024). Komunalna naknada. URL: <https://mpgi.gov.hr/?id=3673&url=print> (25. studenoga 2024.).
- Museum of Modern Art, (2018) MoMA: Toward a Concrete Utopia: Architecture in Yugoslavia, 1948–1980. URL: <https://www.ipu.hr/article/en/633/moma-toward-a-concrete-utopia-architecture-in-yugoslavia-19481980> (28. studenoga 2024.).
- Narodne novine (2023a/156) Zakon o turizmu. URL: [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2023\\_12\\_156\\_2382.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2023_12_156_2382.html) (22. studenoga 2024.).

- Narodne novine (2023b/83) Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama. URL: [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2023\\_07\\_83\\_1293.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2023_07_83_1293.html) (22. studenoga 2024.).
- Narodne novine (2024a/145) Zakon o gradnji. URL: <https://www.zakon.hr/z/690/Zakon-o-gradnji> (11. veljače 2025.).
- Narodne novine, (2024b/145) Zakon o komunalnom gospodarstvu. URL: <https://www.zakon.hr/z/319/Zakon-o-komunalnom-gospodarstvu> (11. veljače 2025.).
- Nellis, J. (1999). Time to Rethink Privatization in Transition Economies? Discussion Paper Number 38. Washington DC20433, U.S.A: The World Bank and International Finance Corporation 1818 H Street.
- Općina Župa dubrovačka, (2014) Izvješće o stanju u prostoru Općine Župa dubrovačka 2012. URL: [https://zupa-dubrovacka.hr/wp-content/uploads/2015/12/Izvje%C5%A1%C4%87e-o-stanju-u-prostoru-%C5%BDupa-dubrova%C4%8Dka-2012\\_resize.pdf](https://zupa-dubrovacka.hr/wp-content/uploads/2015/12/Izvje%C5%A1%C4%87e-o-stanju-u-prostoru-%C5%BDupa-dubrova%C4%8Dka-2012_resize.pdf) (19. studenoga 2024.).
- Orsini, K. Ostojić, V. (2018). Croatia's Tourism Industry: Beyond the Sun and Sea. URL: [https://economy-finance.ec.europa.eu/document/download/a84f66c0-e4b8-4f28-ab31-b4f5e130f126\\_en?filename=eb036\\_en.pdf](https://economy-finance.ec.europa.eu/document/download/a84f66c0-e4b8-4f28-ab31-b4f5e130f126_en?filename=eb036_en.pdf) (19. studenoga 2024.).
- Oršulić, N. (2024). Kako će tvrtka generala Čermaka obnavljati kultni hotel Haludovo? Tvrde da neće biti akrobacija. URL: <https://forbes.n1info.hr/aktualno/hrvatska/kako-ce-tvrtka-general-a-cermaka-obnavljati-kultni-hotel-haludovo-tvrde-da-nece-bit-i-akrobacija/> (24. listopada 2024.).
- Petranović, D. (2024). Haludovo na čekanju. URL: <https://www.tportal.hr/vijesti/clanak/jugoslavenski-las-vegas-u-agoniji-suocili-smo-suprotstavljene-strane-u-slucaju-haludovo-optuzbe-su-ozbiljne-foto-20240203> (28. listopada 2024.).
- Poljanec-Borić, S. (2024). Turistički razvojni projekt Kupari I u Hrvatskoj: studija slučaja. U: Bašić, N. (ur.) Turističke koncesije na pomorskom dobru u Hrvatskoj: Socioekonomski pogled na harmonizaciju koncesijskih politika u Hrvatskoj u kontekstu europskog zatvorenog tržišta. Zagreb: HAZU, 75-101.
- Povijest (2024). Prva konferencija nesvrstanih u Beogradu (1961.) URL : [https://povijest.hr/nadanasnjidan/prva-konferencija-nesvrstanih-u-beogradu-1961/#google\\_vignette](https://povijest.hr/nadanasnjidan/prva-konferencija-nesvrstanih-u-beogradu-1961/#google_vignette) (3. studenoga 2024.).
- Radoš, I. (2021). Amerika je usred hladnog rata financirala izgradnju Jadranske magistrale, vitalne jugoslavenske prometnice. URL: <https://www.>

- vecernji.hr/vijesti/amerika-je-usred-hladnog-rata-financirala-izgradnju-jadranske-magistrale-vitalne-jugoslavenske-prometnice-1459902 (2. studenoga 2024.).
- Roland, G. (2001). Ten Years After... Transition and Economics. U: Sahay, R., Havrylyshyn, O., i Rick Haas, R. (2001) *IMF Staff Papers, Special Issue, Transition Economies: How Much Progress?* International Monetary Fund, Publication Services, 700 19th Street, N.W. Washington, D.C. 20431, U.S.A.
- Rudinović, S. (2017). Od Kupara kakve pamtimo neće ostati ništa. Ne samo da Pelegrin neće biti zaštićen, nego je zaštita skinuta i s hotela Grand. *Dubrovački vjesnik*, 12. 8. 2017.: 10-11.
- Službeni list Europske unije (2014). Direktiva 2014/23/EU Europskog parlamenta i Vijeća od 26. veljače 2014. o dodjeli ugovorâ o koncesiji. URL: <https://eurlex.europa.eu/legal-content/HR/TXT/PDF/?uri=CELEX:32014L0023> (1. veljače 2022.).
- USA Environmental Protection Agency (2024). Brownfields. URL: <https://www.epa.gov/brownfields> (21. studenoga 2024.).
- Večernji list (2024). Maroje Mrduljaš: Što više godine prolaze, to nas njegova neobična arhitektura sve više fascinira, Zagreb, 13 Oct 2024. URL: <https://www.pressreader.com/croatia/vecernji-list-hrvatska-vecernji-list-zagreb/20241013/281646785589993?srsId=AfmBOoo9639uikjLEpKwBCqJdhNPK4GUePuWVr9sejFptadXBfYRgDx5> (4. studenoga 2024.).
- Županov, J. (2001) Industrijalizirajuća i dezindustrijalizirajuća elita u Hrvatskoj u drugoj polovici 20. stoljeća. U: Čengić, D. Rogić, I. *Upravljačke elite i modernizacija*. Zagreb: Institut društvenih znanosti Ivo Pilar, 2001: 11-36.

## Abstract

### **Kupari and Haludovo as Tourist “Brown Fields”: Protection of Cultural Goods as a Solution for “State Failures”**

The article examines the protection of cultural heritage and the economic revitalization of the tourist complexes Kupari and Haludovo in Croatia. These complexes were constructed during the era of former Yugoslavia, within the context of the country's non-aligned status. However, the processes of privatization, the allocation of long-term building permits, and concessions on maritime property during the transition period transformed these sites into tourist brownfields.

This unsuccessful outcome can be attributed to what is referred to as “government failure,” highlighting the need for an incremental approach to address the ecological and cultural issues related to investment in these complexes. Therefore, it is essential to protect the valuable modernist tourist architecture found in Kupari and Haludovo.

The article outlines the social and economic reasons for safeguarding cultural heritage in the revitalization process of these tourist complexes. In conclusion, it proposes that internal governance tools, such as the collection of communal fees and the strategic use of monument rent, can play a crucial role in the economic revitalization of these sites.

**Key words:** Kupari; Haludovo; cultural heritage; government failure; economic revitalization.

