
RANKA GAŠIĆ, viši naučni saradnik
Institut za savremenu istoriju
Beograd, Trg Nikole Pašića 11

URBANIZACIJA MEĐURATNOG BEOGRADA*

Primer naselja „Kotež Neimar“

APSTRAKT: Izgradnja naselja Kotež Neimar kao primer urbanizacije Beograda između dva svetska rata. Sporovi između građevinskog preduzeća, Opštine beogradske i stanovnika naselja. Komunalni problemi stanovništva i Kotež Neimar kao istorijska arhitektonska celina Beograda.

Ključne reči: Beograd, modernizacija, urbanizam, gradska kultura

U istoriji urbanističkog razvoja Beograda otvoreno je novo poglavlje posle 1918. godine. Grad je tada doživeo dve velike istorijske promene. Od pograničnog mesta i prestonice male države na periferiji Evrope postao je centar znatno uvećane države. Položaj na granici bio je od najvećeg značaja za njegovu dotadašnju istoriju, a upravo to se promenilo posle Prvog svetskog rata. Pored te ogromne promene, naseljavanje i širenje grada, koje i tokom 19. veka nije bilo zanemarljivo, sada poprima ogromne razmere i grad se pretvara u megapolis za svega nekoliko posleratnih godina. Ove pojave nisu bile praćene niti prouzrokovane privrednim usponom. Beograd kao centar nove države nije bio mesto koncentracije najvećeg kapitala u zemlji, već su to bili krajevi bivše Austro-Ugarske. Grad je upravo izašao iz rata, sa uništenim stambenim fondom (više od 25% zgrada) i potpuno desetkovanim stanovništvom. U njega su se vraćali izbeglice i vojni obveznici, pored novih stanovnika koji su hrlili iz svih krajeva zemlje u potrazi za zaradom. Loši higijenski uslovi, potpuno neodgovarajuća i u ratu dodatno razorena komunalna mreža, zdravstveno stanje stanovništva i epidemije zaraznih bolesti, bili su uslovi u kojima je započet veliki građevinski bum posleratnog Beograda. Vlasti nisu imale zakonske mogućnosti ni materijalna sredstva da rukovode izgradnjom, niti da je stave pod nadzor. Građevinska delatnost je bila prepuštena privatnoj inicijativi što je, bez odgovarajuće regulative, imalo negativne posledice. Nedostatak stambenog prostora izazvao je ogroman skok kirija, koje su iznosile 30–50% mesečne zarade. To je dovelo do masovne divlje gradnje, kako na periferiji, tako i u centru. Država i opština su ulagale u razvoj grada znatno

* Rad je deo projekta *(Ne)uspešna integracija – (ne)dovršena modernizacija: Međunarodni položaj i unutrašnji razvoj Srbije i Jugoslavije 1921–1991* (broj 147039), koji finansira Ministarstvo za nauku i tehnološki razvoj Republike Srbije.

manje od privatnih preduzetnika. Privatni interesi su dosta usporili i usvajanje Generalnog plana (što se dogodilo tek 1924), a što je bio neophodan uslov za urbanistički razvoj grada i za zakonske okvire koji bi regulisali ponašanje investitora, opštine i stanovnika, tj. kupaca i zakupaca nekretnina.¹

U takvim prilikama arhitekti i urbanisti u Beogradu, kao i u drugim evropskim gradovima u to vreme, tragali su za humanijim i zdravijim načinom stanovanja. U svetu je taj pokret bio uzrokovan industrijalizacijom, koja je dovela do guste naseljenosti gradova i nehumanih uslova stanovanja. U Beogradu to svakako nije bio razvoj industrije, već činjenica da je postao administrativni centar naglo uvećane, ali veoma siromašne države u kojoj je veličina grada sama po sebi privlačno delovala kao mogućnost bolje egzistencije. Tada popularan koncept „vrtnog grada“, nastao u Engleskoj u 19. veku, prihvaćen u celom svetu sa lokalnim varijacijama, našao je primenu (ili pokušaj primene) i u Beogradu.² Reč je uglavnom o individualnom stanovanju, nasuprot stambenim „kasarnama“, gde je svaka kuća okružena vrtom, ali su sve povezane u jedno naselje koje ima kulturne i zabavne sadržaje. Uz to, vrtni grad je saobraćajno povezan sa poslovnim centrom. O ovom konceptu i mogućnostima njegove primene u Beogradu mnogo se govorilo i pisalo u međuratnom periodu.³ Koncept vrtnog grada izveden u praksi, sa lokalnim varijacijama u odnosu na beogradske uslove, predstavljaju tri beogradska naselja podignuta u međuratnom periodu: Kotež Neimar, Profesorska kolonija i Činovnička kolonija.⁴

Kotež Neimar je prvo naselje ovog tipa u Beogradu. Ime je dobilo po reči „cottage“ (engl. koliba, odn. mala porodična kuća) koja ukazuje na koncept „vrtnog grada“ i njegovo englesko poreklo, dok je drugi deo naziva, Neimar, dobilo po građevinskom preduzeću Neimar a. d., koje je otkupilo zemljište, platilo izradu projekta naselja i prodavalo placeve. Urbanistički projekat naselja uradili su bečki arhitekti,⁵ ali je zbog brojnih problema i uslova gradnje u Beogradu njihov projekat bitno izmenjen u praksi.

¹ Vidi: Draga Vuksanović Anić, *Urbanistički razvitak Beograda u periodu između dva svetska rata (1919–1941)*, Istorija XX veka, zbornik radova, IX, Beograd 1969, 447–510; Branko Maksimović, *Problemi urbanizma*, Beograd 1932; *Beograd u prošlosti i sadašnjosti. Povodom 500 godišnjice smrti despota Stefana*, Beograd 1927; Slobodan Vidaković, *Naši socijalni problemi*, Beograd 1932.

² Koncept vrtnog grada definisan je od strane Garden Cities & Town Planning Association u Londonu 1919. godine kao: „...gradić projektovan za zdrav život i industriju; veličina koja čini mogućim kapacitet društvenog života, ali ne više od toga; okružen je pojasom poljoprivrednog zemljišta, a celokupni teren je u javnom vlasništvu ili pripada povereničkom udruženju osnovanom od strane i u korist zajednice.“ (Ebenerzer Howard, *Garden Cities of To-Morrow*, The MIT Press, Cambridge, Mass, 1965, 9–28, 26. Citirano prema: Dragana Ćorović, *Primena koncepta vrtnog grada u Beogradu u periodu između dva svetska rata*, magistarski rad u rukopisu, Beograd 2008, 20).

³ Tekstovi arhitekta Jana Dubovog i njegova predavanja o ovoj temi: Jan Dubovi, *Vrtarski grad*, Tehnički list, VII, 1. januar 1925, 7–11, 15. januar 1925, 19–24, 1. februar 1925, 42–46; Isti, *Nešto o gradovima u vrtu. Značaj grada i sela budućnosti*, Savremena opština, 1. april 1926, 81–88. Brojni tekstovi u *Savremenoj opštini* i *Srpskom tehničkom listu*, radovi Branka Maksimovića (*Problemi urbanizma*, Beograd 1932) i Slobodana Vidakovića (*Naši socijalni problemi*, Beograd 1932) i dr.

⁴ Detaljno o konceptu vrtnog grada i njegovog teorijskoj i praktičnoj razradi u Beogradu u: D. Ćorović, *n. d.*

⁵ Snežana Toševa, *Arhitektura, urbanizam....*, u: Ista, Srbija i Britanija. Kulturni dodiri početkom 20. veka /Snežana Toševa, Serbia and Britain: cultural contacts at the beginning of the 20th century/, Beograd 2007, 56–112, 93–100.

Područje Kotež Neimara bilo je potpuno neobrađen teren, izvan gradskog rejonu, sve do 1920, kada je građevinsko preduzeće Neimar a. d. otkupilo to imanje i pretvorilo ga u građevinsko zemljište, na prostoru između ulica Nebojšine, Čuburskog potoka (danas: Južni bulevar), Maksima Gorkog i Šumatovačke.⁶ Pre Prvog svetskog rata na ovom terenu su bile prosečene samo Braničevska (1888), Maksima Gorkog (tada: Veliki mokroluški put, 1888), Nebojšina (1894) i Hadži Milentijeva (1896) ulica. Posle rata, tokom izgradnje naselja prosečene su sve ostale ulice koje danas postoje.⁷ Prema podacima iz 1928. godine, ukupna površina ovog terena iznosila je 260.000 km², ispresecana sa deset ulica: Prestolonaslednikova (danas: Internacionalnih brigada), Hadži Milentijeva, Vojvode Putnika (danas: Đorđa Vajferta), Janka Veselinovića, Lamartinova, Levačka (danas: Kornelija Stankovića), Čuburska (danas: Petra Kočića), Reonska (danas: Južni bulevar).⁸ Posle Prvog svetskog rata, u vreme izgradnje Kotež Neimara prosečena je većina ulica koje danas postoje: deo Južnog bulevara (ranije: Reonska), 1923, Skerlićeva 1925; Đorđa Vajferta (tada: Vojvode Putnika) 1925, Lamartinova 1924, Rankeova 1927, Internacionalnih brigada (tada: Prestolonaslednikova) 1928, Kornelija Stankovića 1926, Maksima Gorkog (tada: Prestolonaslednika Petra) 1926. i Petra Kočića 1927. godine.⁹

Kotež Neimar je bio prvo beogradsko predgrađe u zelenilu, izgrađeno kao jedna varijanta „vrtnog grada“. Za razliku od Profesorske i Činovničke kolonije, gde je više arhitekata uradilo nekoliko tipskih planova kuća, ovde su svi projekti bili individualni i u tom smislu Kotež Neimar nije „kolonija“. Iako je preduzeće Neimar a. d. već 1920. godine otkupilo ovo zemljište, pre 1924. izgrađeno je samo nekoliko kuća. Izgradnja je u većem obimu započela tek 1924. godine,¹⁰ kada je usvojen Generalni urbanistički plan Beograda, iako je preduzeće izradilo plan parcelacije, izgradnje vodovoda i kanalizacije i predalo ga Opštini na usvajanje još u maju 1921. Pre usvajanja Generalnog plana, a posebno imajući u vidu ratna razaranja u gradu i potrebu sanacije najužeg centra, Opština nije bila u mogućnosti da odobri plan vodovoda i kanalizacije, ali je odobrila parcelaciju zemljišta i prodaju placeva, sa korekcijama, s obzirom na predstojeće usvajanje Generalnog plana. Predmet o regulaciji Kotež Neimara rešavan je čak dve godine. Preduzeće je planiralo izgradnju vila na oko 200 placeva, sa oko 500 stanova

⁶ Nikola D. Čopić, *Beogradska predgrađa između dva svetska rata*, rukopis iz 1974, Muzej grada Beograda, 89–90. U literaturi se podaci o granicama ovog naselja ne poklapaju potpuno. Čopić je, kao svedok i savremenik, zabeležio navedene granice koje se, sa manjim odstupanjima, poklapaju sa podacima dnevnog lista *Vreme*, iz 1928. godine, po kojima se područje Koteža protezalo ispod Svetosavske crkve, između ulica Braničevske, Prestolonaslednika Petra (danas: M. Gorkog), Čuburski potok (danas: Južni bulevar) i Šumatovačke (*Kotež Neimar*, *Vreme*, 1. jul 1928). Svetlana Nedić u tekstu znatno novijeg datuma navodi podatke koji donekle odstupaju, pa bi tako granica Kotež Neimara bila između Nebojšine, Đorđa Vajferta, Maksima Gorkog, Internacionalnih brigada i Rankeove. (Divna Đurić Zamolo, Svetlana Nedić, *Stambeni delovi Beograda i njihovi nazivi do 1941. godine*, Godišnjak grada Beograda, XL–XLI 1993/1994, 65–106, 79).

⁷ N. D. Čopić, *n. d.*, 90.

⁸ *Kotež Neimar*, *Vreme*, 1. jul 1928. U ovom tekstu pominju se još dve ulice na Kotež Neimaru, Koruška i Obrenovačka, ali se one pod tim imenom ne mogu naći.

⁹ N. D. Čopić, *n. d.*, 90.

¹⁰ *Isto*, 89; Izveštaj za Petu poslovnu godinu 1924. sa Petog redovnog skupa akcionara, 29. marta 1925, Arhiv Jugoslavije (AJ) 65, Ministarstvo trgovine i industrije KJ (MTI), Neimar a. d., 1223/2297.

po četiri do pet soba.¹¹ U sredini naselja planiran je park od 7000 m², oko kojeg je trebalo da budu sagrađene 2–3 javne građevine za potrebe tog kraja. Naselje je trebalo da ima osam malih skverova.¹² Kupci su bili obavezni da u roku od šest godina od kupovine placa otpočnu zidanje. Planovi su morali dobiti odobrenje preduzeća Neimar a. d., kako bi bili usaglašeni sa tipom ostalih vila i kako ne bi ugrožavali postojeće. Mesto za podizanje vile bilo je unapred određeno, 5–6 m od fronta ulice. Projekat fasada takođe je morao odobriti Neimar a. d. Ukoliko kupac ne sazida kuću po planu, tapija se nije izdavala.¹³ Društvo je celo imanje kupilo za 10 dinara po m², pa je parcele između 400–800 m² prodavalo za 40–50 dinara po m², a posle 1925, kada je moglo da izdaje tapije i kada je već usvojen Generalni urbanistički plan, i po 100 do 120 dinara po m².¹⁴ Ubrzo je niklo 60 do 70 kuća, a cene placeva su skočile na 120–150 dinara po m².¹⁵ Preduzeće je gradilo vile 10% jeftinije od predračunskih tržišnih cena pod uslovom da se svake godine prijavi najmanje deset lica za gradnju, kao i onima koji prihvate da zidaju po planovima Neimara a. d.¹⁶ Kuće su uglavnom građene kreditima Državne hipotekarne banke, a samo 1928. godine banka je u ove svrhe odobrila oko 60 miliona dinara kredita.¹⁷ Posle 1924. izdate su tapije vlasnicima koji su ranije kupili placeve i pristupilo se izradi zajedničkih betonskih trotoara.¹⁸ Od 1927. godine preduzeće Neimar a. d. koncentrisalo se na izgradnju Koteža, gde je izgradnja krenula bržim tempom, a počelo je presecanje ulica i komunalni radovi.¹⁹ Gradnja je brzo napredovala. Do 1928. godine izgrađeno je više od 200 vila.²⁰ Od tada do kraja 1940. sve ulice su kaldrmisane, uvedene su vodovodna mreža i kanalizacija, a 1929. prva autobuska linija od Kalemegdana do Kotež Neimara. Od 1931. uvedena je posebna linija do „Londona“.²¹ Već 1932. godine u naselju nije bilo gotovo nijednog praznog placa.²¹ Kada je 1931. usvojen novi Građevinski zakon i pomerene granice gradskog rejonu, regulisane su ulice od Koteža Neimara do Kralja Aleksandra i

¹¹ Memorandum. Tehnički opis za kanaliziranje imanja Građevinsko-tehničkog preduzeća Neimar, 12. maj 1921; Beleška Građevinske sekcije, 7. jun 1921; Izveštaj Odseka za kanalizaciju Sudu Opštine grada Beograda; Uprava vodovoda Sudu grada Beograda, 30. maj 1921 (Istorijski arhiv Beograda (IAB), fond Opština grada Beograda, Opšte odeljenje, pravni odsek, f. 271/1, Spor Neimara a. d. sa Opštinom grada Beograda).

¹² Preduzeće Neimar a. d. – Sudu Opštine grada Beograda, 12. maj 1921, (IAB, fond Opština grada Beograda, f. 271/1); Борисављевић М, *Котеж Неимар*, Правда, 10. новембар 1932).

¹³ Primerak tipskog ugovora i Uslovi za prodaju placeva i zidanje vila u Kotežu Neimar niže crkve Sv. Save, Beograd, IAB, fond Opština grada Beograda, f. 271/1.

¹⁴ Борисављевић М, *Котеж Неимар*, Правда, 10. новембар 1932.

¹⁵ Primerak tipskog ugovora i Uslovi za prodaju placeva i zidanje vila u Kotežu Neimar niže crkve Sv. Save, Beograd, IAB, fond Opština grada Beograda, f. 271/1.

¹⁶ *Котеж Неимар*, Време, 1. јул 1928.

¹⁷ Izveštaj za Šestu poslovnu godinu 1925, sa Šestog redovnog godišnjeg zbora akcionara, 18. aprila 1926, AJ 65, fond MTI, Neimar a. d., f. 1223/2207.

¹⁸ Izveštaj za Sedmu poslovnu godinu 1926, sa Sedmog redovnog godišnjeg zbora akcionara, 27. marta 1927, AJ 65, fond MTI, Neimar a. d., f. 1223/2207.

¹⁹ *Котеж Неимар*, Време, 1. јул 1928.

²⁰ N. D. Ćorić, n. d., 90; *Скупштина Друштва за улепшавање и уређење Неимара*, Правда, 21. март 1932.

²¹ *Београд, град у врту*, Политика, 3. октобар 1932.

Gospodara Vučića, pa je preduzeće počelo da prodaje placeve i na tom području (tzv. novi Kotež Neimar).²² Na primeru građevinskog preduzeće Neimar a. d. i svih dešavanja u vezi sa izgradnjom ovog naselja, može se steći uvid u uslove u kojima su poslovala građevinska preduzeća u međuratnom Beogradu i sagledati sudbina privatnog preduzetništva u ovoj oblasti, kada se uzmu u obzir zakoni, ekonomske prilike u zemlji i svetu i naseljavanje Beograda sa svim pratećim komunalnim problemima. Građevinsko-tehničko preduzeće a. d. Neimar osnovano je 1919. u Zemunu. Osnivači i veliki akcionari bili su većinom poslovni ljudi sa područja bivše Austro-Ugarske, koji su tada raspolagali većim kapitalom nego preduzetnici sa područja predratne Kraljevine Srbije.²³ Beograd je, kao prestonica nove države, naglo privukao preduzetnike koji su počeli da u njega ulažu kapital, nadajući se brzom dobiti. Iako su mogućnosti izgledale velike, razvojni problemi i grada i države bili su suviše složeni, pa se mnogima uloženi kapital nije isplatio. Preduzeće Neimar predstavlja jedan od takvih primera u građevinskoj industriji međuratnog Beograda, na kojem se mogu pratiti problemi industrije i privatnog preduzetništva u kontekstu strukturnih problema urbanog razvoja Beograda.

Da bi lakše poslovalo na teritoriji glavnog grada, preduzeće je u decembru 1919. otvorilo filijalu u Beogradu, a u junu 1929, radi usklađivanja sa novim propisima u duhu centralizacije zemlje, prenelo je sedište u Beograd, kao i većina akcionarskih društava iz cele države. Izgradnja naselja Kotež Neimar uglavnom je završena do početka tridesetih godina, a preduzeće je od tada zapalo u dugove.²⁴ Predložena je likvidacija 1930, zbog duga kod Založne banke, ali je preduzeće nastavilo da radi i pokušalo je da sanira finansije. Iz mnogih razloga to nije uspeo i od 1937. započeta je likvidacija, pa je glavnica sa 5 miliona smanjena na milion dinara.²⁵ Preduzeće je tri puta menjalo sedište. U početku se nalazilo u Vidin-

²² Na tom području preduzeće Neimar a. d. imalo je oko 82.000 m² placeva i 28.000 m² za ulice. Brzo je izvršena nivelacija zemljišta, odobrena parcelacija od Tehničke direkcije, a izgradnja je takođe bila brza zbog dobrih saobraćajnih veza u blizini Aleksandrove ulice. (Izveštaj UO sa 12. redovne skupštine, 24. april 1932, Izveštaj UO sa 13. godišnjeg zbora akcionara, 29. jun 1933, AJ 65, fond MTI, Neimar a. d., f. 1223/2207).

²³ Članovi Upravnog odbora: predsednik Vasa Muačević, posednik i narodni poslanik iz Osijeka; potpredsednici: Kamenko Paprić, direktor iz Zemuna, Novak Dunderski, posednik iz Starog Bečaja, Mihajlo Georgijević i Andrija Sečujski, trgovci iz Novog Sada, Panta Tadić, trgovac iz Beograda, dr Ivan Kobal, direktor iz Srpskog centralnog zavoda iz Novog Sada, Martin Pilar, arhitekt, ispred Prve hrvatske štedionice iz Zagreba, Milan Francuski, direktor iz Srpskog centralnog zavoda iz Novog Sada, Vjekoslav Hajncel, arhitekt, ispred Hrvatske eskontne banke iz Zagreba, Radivoj Kovačević, direktor iz Prometnog AD iz Zagreba. Direktor građevinsko-tehničkog preduzeća a. d. „Neimar“ bio je Petar Putnik, inženjer iz Beograda. Članovi Nadzornog odbora takođe su bili većinom iz krajeva bivše Austro-Ugarske: dr Milivoj Kovačević iz Novog Sada, Mita Klicin, narodni poslanik iz Novog Sada, Lazar Dunderski, arhitekta iz Zagreba, Milivoj Šićarević iz Srpskog centralnog zavoda iz Novog Sada, Stevan Radivojević, inženjer iz Novog Sada i Draga Čolaković, inženjer iz Pančeva. (Pismo građevinsko-tehničkog preduzeća a. d. Neimar – Ministarstvu trgovine i industrije, 25. decembar 1919, AJ 65, fond MTI, Neimar a. d., f. 1223/2207).

²⁴ Odobrenje Ministarstva trgovine i industrije KJ, 26. decembar 1919, AJ 65, MTI, Neimar a. d., 1223/2207; Izmene pravila građevinsko-tehničkog preduzeća Neimar a. d., usvojene na vanrednom zboru akcionara, 16. juna 1929, AJ 65, MTI, Neimar a. d., 1223/2207.

²⁵ Vanredna skupština akcionara 29. juna 1930, AJ 65, MTI, Neimar a. d., 1223/2207; Izveštaj UO sa 15. godišnjeg zbora akcionara, 15. avgust 1937, AJ 65, MTI, Neimar a. d., 1223/2207.

skoj 28, na privatnoj adresi predsednika Petra Punika, što ukazuje na to da u tom periodu još nisu imali službene prostorije. Kupci placeva na Neimaru zaključivali su ugovore u Hadži Milentijevoj 19.²⁶ Od 1933. sedište je preneto u službene prostorije u Aleksandrovoj 310, jer je imanje društva od Koteža do Aleksandrove ulice 1931. obuhvaćeno gradskim rejonom, ulice su regulisane i započeta je izgradnja vila na tom području, tzv. novom Kotežu.²⁷ Poslednje sedište preduzeća od 1939. bilo je u ulici Džordža Vašingtona 26, pošto je zemljište u ulici Kralja Aleksandra tokom likvidacije prodato za dugove.²⁸ Preduzeće je konačno likvidirano 1948. godine.

Faktori koji su uticali na krah preduzeća Neimar a. d. odražavaju najveće probleme u urbanom razvoju međuratnog Beograda: stihijski rast grada i nemoć gradskih vlasti da odgovore na prevelike izazove, kao i zakonska regulativa koja nije uspevala da ide u korak sa realnošću. Iz zborskih akata akcionarskog društva može se steći uvid u prilike u kojima je radila građevinska industrija međuratnog Beograda. Prvih godina posle Prvog svetskog rata uslovi za gradnju su bili dobri i gradilo se izuzetno brzo i mnogo. Preduzeće je tada kupilo imanje na ovom području, u očekivanju brzog profita. Tokom 1922, međutim, došlo je do kašnjenja narudžbina i osećale su se opšte ekonomske teškoće posleratnog perioda u svetu. Vladala je velika potražnja građevinskog materijala i radne snage, ali i oskudica u kreditima, jer država još uvek nije obezbedila jeftine kredite preko Hipotekarne banke. Građevinska industrija je morala da plaća velike poreze i takse, a nije uživala potporu države. To je rezultiralo zastojem u izgradnji centra grada, a porastom građevinske delatnosti na periferiji. Ministarstvo je 1924. godine raspisalo javne licitacije, a konkurencije je porasla, pa su cene spuštane i do 30% od predračuna. Takva situacija, sa skupim kreditima čije su kamate išle do 18%–20%, potrajala je do 1926. kada je Hipotekarna banka počela da daje povoljnije kredite. Zborska akta preduzeća Neimar a. d. beleže i 1930. godinu kao izuzetno tešku za građevinarstvo, dok je 1932. bila uspešna, i pored svetske ekonomske krize.²⁹

Preduzeće Neimar je, kao i mnoga druga slična preduzeća, moralo da razgrana delatnost kako bi pokrilo gubitke u građevinarstvu. Početkom dvadesetih godina više se bavilo industrijskim preduzećima i nabavkom materijala nego gradnjom, pa je tako ostvaren povoljan bilans. Od početka su imali ciglanu, od 1922. stolarsku radionicu, a 1926. osnovali su fabriku vunениh tkanina. Te godine su izmenili pravila i u delokrug rada uveli podizanje industrijskih preduzeća i fabrika, upravo zbog problema u građevinarstvu. Tada su modernizovali ciglanu i unapredili stolarsku radionicu. Ciglanu su 1928. usavršili uvođenjem moderne sušare, a tekstilnu fabriku su izdvojili u posebno akcionarsko društvo, jer je imala gubitke. Ove aktivnosti, ipak, nisu pomogle Neimaru a. d. da prebrodi krizu i na-

²⁶ Pismo građevinsko-tehničkog preduzeća a. d. Neimar – Ministarstvu trgovine i industrije, 25. decembar 1919, AJ 65, MTI, Neimar a. d., 1223/2297; N. Čopić, *n. d.*, 89.

²⁷ Izveštaj Upravnog odbora sa 12. redovne skupštine, 24. april 1932, AJ 65, MTI, Neimar a. d., 1223/2207.

²⁸ Izveštaj UO sa 18. redovnog zbora akcionara, 25. mart 1939, AJ 65, MTI, Neimar a. d., 1223/2207.

²⁹ Vidi: izveštaje UO građevinskog preduzeća Neimar a. d. od 1919. do 1941. godine u: AJ 65, MTI, Neimar a. d., 1223/2207.

stavi poslovanje. Kako je 1930. bila izuzetno neuspešna godina, tekstilnu fabriku su dali u zakup, a stolarsku radionicu u Nebojšinoj 53 prodali su 1936. Hrvatskoj industriji katrana d. d., da bi pokrili gubitke.³⁰ U izveštajima Upravnog odbora često se kao razlog propasti domaćih preduzeća pominju prodor stranog kapitala i neangažovanje države u zaštiti domaćih preduzetnika. Sporovi sa državom i opštinom takođe su otežavali poslovanje. Preduzeće Neimar a. d. bilo je prinuđeno da plaća porez na imanja na Kotežu koja nije moglo da koristi, jer se čekalo na usvajanje Generalnog plana iz 1924. godine. U januaru 1922. oduzet im je posao na putu Beograd – Milatovačka reka (deonici puta za Kragujevac) zbog nepoštovanja rokova. Budući da ni Ministarstvo nije ispunilo svoje obaveze po tom ugovoru, preduzeće Neimar a. d. dobilo je spor na sudu, ali tek 1929. godine, što je značilo gubitak od 5 miliona dinara i tri godine gubitka posla.³¹ Sporovi sa Beogradskom opštinom povodom imanja na Kotežu takođe su imali epilog na sudu.

Tokom izgradnje naselja Kotež Neimar došlo je do sukoba interesa Opštine, građana (vlasnika kuća i placeva) i preduzeća Neimar a. d. Ovi sukobi i problemi koji su ih prouzrokovali dobra su ilustracija za uslove u kojima se odvijala urbanizacija međuratnog Beograda. Sporovi Neimara a. d. i Opštine izbili su istog trenutka kad je započeta gradnja, krajem 1924, a bili su vezani za plac predviđen za pijacu, regulisanje ulica, skverove za kioske i razgraničenje na granici rejona (na Čuburskom potoku), što je trebalo da utvrdi gradski katastar. U to vreme važio je Finansijski zakon iz 1922/23, čiji je član 251 predviđao da Opština za prosecanje ulica i regulaciju placeva može zvesti prinudni otkup imanja koja stoje na putu. Vlasnici su dobijali naknadu samo ako im se umanjivala vrednost celokupnog imanja, a ako se ta vrednost uvećavala, nadoknada nije bila predviđena.³²

Zemljište predviđeno Generalnim planom za pijacu u sredini naselja predstavljalo je jedan od problema. Iako planirana, pijaca je bila daleko od ostvarenja. Već 1926. preduzeće se žalilo što je prinuđeno da plaća porez za plac koji ne može da koristi, pa je podnelo zahtev da dobije drugi plac odgovarajuće vrednosti u zamenu, a ako bi Sud odustao od pijace, da se preduzeću dozvoli parcelacija i prodaja, ili podizanje pijace po njihovom planu. U međuvremenu, Neimar a. d. je plaćao porez na to zemljište u iznosu od 12.000 dinara godišnje, što je predstavljalo ogroman trošak.³³ Po vestima iz 1928. godine preduzeće je izmenilo projekat, pošto se stanovništvo izjasnilo protiv podizanja pijace, imajući u vidu blizinu Kalenićeve pijace. Neimar a. d., međutim, još nije imao dozvolu da raspolaže tim zemljištem.³⁴ Plac prvobitno predviđen za pijacu godinama je stajao prazan, pretvorio se u deponiju, a građani su se često žalili Opštini na preduzeće

³⁰ Izveštaji UO, 28. maj 1922, 22. maj 1923, 31. maj 1924, 29. mart 1925, 18. april 1926, 27. mart 1927. u: AJ 65, MTI, Neimar a. d., 1223/2207; *Становништво Котеж Неимара против фабрике за израду терисане хартије у Небојшиној улици*, Политика, 24. март 1936.

³¹ Izveštaji UO, 30. april 1930. i 29. mart 1931, AJ 65, MTI, Neimar a. d., 1223/2207.

³² Finansijski zakon za 1922/23. godinu. Osnovne odredbe, član 251, IAB, fond Opština grada Beograda, f. 271/1.

³³ Molba Sudu Opštine beogradske od strane društva Neimar a. d., 21. decembar 1926, IAB, fond Opština grada Beograda, f. 271/1.

³⁴ Neimar a. d. – Sudu Opštine beogradske, 24. decembar 1928, IAB, fond Opština grada Beograda, f. 271/1.

Neimar a. d. jer nisu dobili okruženje kakvo im je obećano prilikom kupovine placa.³⁵ Na rešenje se jako dugo čekalo, pa je 1937. godine Neimar a. d. tužio Opštinu i dobio spor, što je potvrđeno na Kasacionom sudu, februara 1941. Neimar a. d. je proglašen vlasnikom imanja na kojem je bila predviđena pijaca, a Opština je trebalo da nadoknadi troškove suđenja i da se briše kao vlasnik iz zemljišnih knjiga.³⁶ Pre ove odluke suda, 11. decembra 1939. promenjen je Generalni plan i umesto pijace na tom mestu je predviđena osnovna škola.³⁷ Tako pijaca na ovom mestu nikada nije podignuta.

Drugi spor, oko regulacione linije na Kičevskoj ulici, takođe je rešen na sudu. Još 1924. godine regulacionim planom Kičevska ulica (Prestolonaslednika Petra, danas: Maksima Gorkog) pomerena je 30–35 metara na imanje Neimara a. d., čime je preduzeću oduzeto preko 3900 m², na koje je godišnje plaćalo porez od 6000 dinara. Katastarsko odeljenje nije dozvoljavalo da se na tom zemljištu podižu čak ni privremeni objekti, ali je Odsek za eksproprijaciju i aproprijaciju 1929. ocenio da preduzeće može slobodno raspolagati tim zemljištem budući da Generalnim planom na tom mestu nije bila predviđena eksproprijacija. Preduzeće se obratilo Sudu molbom da mu Opština otkupi to zemljište ili zameni za drugo.³⁸ Problem je 1930. godine bio pred sporazumnim rešenjem, jer su se obe strane složile da se pitanje reši komisijski ili sporazumom o razmeni imanja. Ishod nije poznat, ali se ovaj problem više nije pominjao u sudskim predmetima.

Opština je takođe preko Suda dobila vlasništvo nad devet malih placeva predviđenih za prodajne kioske. Neimar a. d. je u svom urbanističkom planu naselja predvideo male ograđene skverove sa kioscima koji bi zadovoljili dnevne potrebe stanovnika (prodaja mleka, hleba, duvana, frizerske usluge). Preduzeće je tražilo dozvolu da podigne kioske i da ih, po amortizaciji troškova, ustupi Opštini. Sudskim rešenjem iz 1929. godine placevi su pripali Opštini, a preduzeće je dobilo dozvolu da osam godina eksploatiše kioske i da ih potom ustupi Opštini.³⁹

Četvrti spor između Neimara a. d. i Opštine predstavlja dobar primer za jedan od osnovnih problema međuratnog Beograda – širenje gradskog rejona. Kotež Neimar na južnoj strani izlazi na današnju ulicu Južni bulevar, koja je početkom dvadesetih godina jednim delom bila regulisana (pod imenom Reonska

³⁵ Građani Kotež Neimara – Sudu Opštine beogradske, 18. april 1929, IAB, fond Opština grada Beograda, f. 271/1.

³⁶ Neimar a. d. – Gradskom poglavarstvu Opštine grada Beograda, 22. februar 1941, IAB, fond Opština grada Beograda, f. 271/1.

³⁷ Šef odseka dobara molio je 4. novembra 1939. Pravni odsek da pregovara sa Neimara a. d., jer je Opština nameravala da na tom mestu podigne školu. Neimar je 1940. odlučio da zemljište predviđeno za pijacu proda Opštini radi podizanja osnovne škole i da tako reši spor. Očigledno je da Opština to nije prihvatila, jer je došlo do epiloga na sudu. (Neimar a. d. – Gradskom poglavarstvu, 2. januar 1940; Neimar – Upravi dobara, 5. februar 1940; Referent za Generalni plan – Pravnom odseku, 31. februar 1941, IAB, fond Opština grada Beograda, f. 271/1).

³⁸ Neimar a. d. – Sudu Opštine beogradske, 24. decembar 1928, Mišljenje Odseka za EA, 3. april 1929; Neimar a. d. – Sudu Opštine beogradske, 12. septembar 1929, IAB, fond Opština grada Beograda, f. 271/1.

³⁹ Neimar a. d. – Sudu Opštine beogradske, 10. april 1929, isto, 11. jul 1929, Rešenje Sudu Opštine beogradske, 10. oktobar 1929, IAB, fond Opština grada Beograda, f. 271/1.

ulica, jer je na tom mestu bila granica gradskog rejona), a na drugom delu se nalazio Čuburski potok. Prema izveštaju Odseka za kanalizaciju iz 1921, regulacija Čuburskog potoka je bila na poslednjem mestu u planovima Opštine. Još tada je, međutim, bilo predviđeno pomeranje rejona na ovom delu. U planu Koteža koji je priložio Opštini, preduzeće Neimar a. d. je planiralo i Reonsku ulicu, sa padom od oko 2% i pomeranjem u pravcu juga, delom na imanja u vlasništvu Ministarstva prosvete, a delom kroz imanja Neimara a. d. koja tada još nisu bila parcelisana, jer se čekalo na regulaciju Reonske ulice.⁴⁰ Problem se pojavio 1929. kada je na red došlo katastarsko razgraničenje imanja Neimara a. d. sa obe strane Čuburskog potoka. Neimar je o svom trošku regulisao i nivelisao Reonsku ulicu, pa je na osnovu toga tražio od suda da mu se prizna pravo na eksproprijaciju na delu gde ulica celom širinom ide kroz imanje preduzeća, kao i da se odobri parcelacija po sredini tog zemljišta, dok bi oni preostalo zemljište sa obe strane potoka preneli na Opštinu. Tražili su, takođe, da Opština izda tapije svim vlasnicima sa druge strane Čuburskog potoka.⁴¹ To je uglavnom prihvaćeno, s tim da preduzeće besplatno prenese tapije za imanja preko potoka na Opštinu.⁴² Kako je Opština po zakonu imala pravo da preseca ulice bez nadoknade, oformila je komisiju koja nije odobrila novu parcelaciju, a Tehnička direkcija je predlagala da Opština ne prihvati plaćanje eksproprijacije. U tu svrhu, angažovani su eminentni beogradski pravnici, profesori univerziteta Živojin Perić i Dragoljub Arandelović, koji su svojom ekspertizom potvrdili stav Opštine.⁴³ Kada su 1932. počeli radovi na kanalizaciji u Južnom bulevaru, Neimar a. d. se žalio Odseku za kanalizaciju da kanalizacija prolazi 700 metara kroz njihovo zemljište. U Katastru su, međutim, zastupali mišljenje da je preduzeće još 1922. pristalo da taj deo imanja ustupi Opštini, te da zato nije potrebno ništa platiti.⁴⁴ Od 1933. preduzeće je tražilo tapije na imanja na desnoj obali Čuburskog potoka, zbog izmene Generalnog plana iz 1931, kada je regulacijom te ulice zahvaćeno i njihovo imanje. Ovaj predmet takođe je dospelo do suda.⁴⁵ Zbog sporosti sudskog postupka i otezanja od strane opštine, konačno rešenje je bilo na štetu preduzeća. Iako je Okružni sud 31. maja 1939. odredio da se imanja oko Čuburskog potoka uknjiže kao svojina Neimara a. d, time je samo utvrđena svojina, ali povraćaj zemljišta nije bio moguć. Kasacioni sud je odlučio da je ulica javno dobro i da se ne može vraćati, iako prethodno nije sproveden postupak eksproprijacije. Pitanje nadoknade ostalo je odvojeno. Opština je u ovom slučaju svesno zaobišla zakon, unevši sebe kao vlasnika u

⁴⁰ Neimar a. d. – Odboru za izradu regulacije, 7. novembar 1922, Izveštaj Odseka za kanalizaciju Sudu Opštine beogradske, 1921, IAB, fond Opština grada Beograda, f. 271/1.

⁴¹ Neimar a. d. – Sudu Opštine beogradske, 11. jul 1929, IAB, fond Opština grada Beograda, f. 271/1.

⁴² Rešenje Suda Opštine beogradske, 10. oktobar 1929, IAB, fond Opština grada Beograda, f. 271/1.

⁴³ Zapisnik sa sednice Odbora Opštine grada Beograda, 7. februar 1930, Rešenje Suda od 27. marta 1930. o izboru uže komisije pravnika, Mišljenje Ž. Perića i D. Arandelovića podneto predsedniku Opštine, 20. jun 1930, 10. oktobar 1929, IAB, fond Opština grada Beograda, f. 271/1.

⁴⁴ Neimar a. d. – Odseku za kanalizaciju, 2. jun 1932, Katastar – Tehničkoj direkciji, 10. jun 1932, IAB, fond Opština grada Beograda, f. 271/1.

⁴⁵ Neimar a. d. – Tehničkoj direkciji, 24. mart 1933, IAB, fond Opština grada Beograda, f. 271/1.

knjige, ogradila imanje i napravila vodovod, kanalizaciju i kaldrmu.⁴⁶ Time je stavila sud pred svršen čin, jer je po zakonu iz 1929. godine ulica bila javno dobro.⁴⁷ Ovakvo rešenje je predstavljalo kršenje prava vlasništva, ali treba imati u vidu da je u Beogradu postojao veliki problem eksproprijacije vezan za izgradnju komunalne infrastrukture, koja je svakako imala prioritet.

Ovi problemi odražavali su se na i stanovništvo Kotež Neimara. Kako je Neimar a. d. bio prinuđen da na razne načine pokriva gubitke nastale zbog sporova sa Opštinom, dolazilo je do neželjenih efekata na građane. Kada je preduzeće htelo da parceliše i rasproda prazan prostor predviđen za pijacu, da bi nadoknadiilo štetu, građani su se u dva navrata, 1929. i 1930. godine, žalili Opštini kako im je prilikom kupovine placeva predočeno da će na tom mestu imati prazan prostor za skver, odnosno park, a sada se tu nalazi deponija.⁴⁸ Građani sa druge strane Reonske ulice tražili su 1929. da im se izdaju tapije na njihova imanja, što se odugovlačilo zbog spora Opštine sa Neimarom a. d.⁴⁹ Spor oko razgraničenja na granici rejona, tj. na Južnom bulevaru, stvorio je novi problem. Građani koji su kupili placeve na Južnom bulevaru žalili su se 1933. godine da je preduzeće Neimar a. d., zbog spora sa Opštinom, postavilo žicu koja je suzila ulicu na 4–5 m širine, na ograđenom delu zasadilo kukuruz i iznajmilo taj prostor firmi „Flora“ koja je tu donela rasadno drveće. Građani su molili da se ulica hitno kaldrmiše i sa leve strane ozida kolektor, kako je urađeno sa desne strane ulice.⁵⁰ Ovaj slučaj rešen je u korist građana, jer je ulica proglašena javnim dobrom. Neimar a. d. je time izgubio svoja prava. Do takvog rešenja, međutim, trebalo je da prođe šest godina. Tek 1939. ograđeno imanje Neimara a. d. Opština je razgradila i postavila široku kaldrmu na Južnom bulevaru, na šta je preduzeće uložilo žalbu zbog nasilnog upada u posed.⁵¹

Komunalni problemi stanovništva ovog kraja tipični su za Beograd tog vremena. Osnovni problem bio je kaldrmisanje ulica, koje nije moglo započeti pre uvođenja vodovoda i kanalizacije. Kako je taj posao u posleratnim uslovima prilično potrajao, građani su godinama ulazili u svoje elegantne vile kroz blato i prašinu.⁵² Kaldrmisanje ulica počelo je tek juna 1928.⁵³ Kada je preduzeće Nei-

⁴⁶ Presuda Okružnog suda od 31. maja 1939, Presuda Kasacionog suda od 14. oktobra 1940, IAB, fond Opština grada Beograda, f. 271/1.

⁴⁷ Izveštaj UO sa skupštine, 23. mart 1941, AJ 65, fond MTI, Neimar a. d., f. 1223/2207.

⁴⁸ Građani Kotež Neimara – Sudu Opštine beogradske, 18. april 1929; Građani Kotež Neimara Sudu i Odboru Opštine grada Beograda, 10. februar 1930, IAB, fond Opština grada Beograda, f. 271/1.

⁴⁹ Molba građana Kotež Neimara – Sudu Opštine beogradske, 23. oktobar 1929, IAB, fond Opština grada Beograda, f. 271/1.

⁵⁰ Građani Južnog bulevara – Sudu Opštine beogradske, 4. januar 1933, IAB, fond Opština grada Beograda, f. 271/1.

⁵¹ Neimar a. d. – Vojinu Đuričiću, predsedniku Gradskog poglavarstva, 11. oktobar 1939, IAB, fond Opština grada Beograda, f. 271/1.

⁵² O neregulisanom javnom prostoru u Kotež Neimaru vidi polemiku Milutina Borisavljevića sa preduzećem Neimar a. d. u listu *Pravda* tokom 1932. i 1933: Др Мил. Борисављевић, архитект, *Опет о Котежу Неимар*, Правда, 17. новембар 1932; Др Мил. Борисављевић, архитект, *Једна сензација о Неимару*, Правда, 29. децембар 1932; За друштво Неимар АД пуномоћник, Миодраг М. Николић, адвокат, *Једна сензација о Неимару*, Правда, 4. јануар 1933; С одличним поштовањем за инж. Петра Путника, пуномоћник, Миодраг М. Николић, адвокат, *Једна сензација о Неимару*, Одговор инжињера г. П. Путника, *Правда*, 5. јануар

mar a. d. prodalo stolarsku radionicu u Nebojšinoj ulici Hrvatskoj industriji katrana a. d. da bi pokrilo gubitke, to je izazvalo protest stanovnika Koteža i okolnih naselja, koji su smatrali da će biti ugrožena čistoća vazduha.⁵⁴ Kasnije izgrađeni delovi oko Čuburskog potoka bili su još ugroženiji u pogledu komunalnih usluga. Delegacija građana iz tog kraja žalila se u julu 1928. Kosti Kumanudiju, predsedniku Opštine, kako se dubre mesecima ne iznosi, da ulice nisu kaldrmisane i da nemaju vodu. Predsednik Opštine im je obećao tri ulične česme, raskrčavanje ulica i podizanje trotoara, a posebno kaldrmisanje Lepeničke ulice, koja ih je povezivala sa uređenim delom Koteža.⁵⁵

Kako Opština nije bila u stanju da sama reši mnogobrojne probleme grada, građani raznih beogradskih četvrti tradicionalno su, još od 19. veka, bili organizovani u udruženja za ulepšavanje i uređenje svog kraja. Gotovo svaki deo Beograda, osim sirotinjskih četvrti na periferiji, imao je ovakva društva.⁵⁶ Tako je i Kotež dobio svoje Društvo za ulepšavanje Koteža Neimar. Predsednik Društva bio je Evgenije Kiklić, šef direkcije Državne hipotekarne banke, a sekretar Milan Jovanović, činovnik Praške banke.⁵⁷ Prva redovna skupština održana je 12. marta 1927. u kafani „Jugoslavija“, gde su svake godine održavane redovne sednice Društva.⁵⁸ Opština je od 1928. započela kaldrmisanje ulica na Kotežu, ali je zbog nedostatka sredstava obustavila radove. Građani su se potom organizovali i svojim sredstvima pomogli da se posao završi. Opština nije bila u mogućnosti da podigne zajam, pa su građani odmah uplatili polovinu sume predviđenu za izradu trotoara, kako bi preduzimač bio isplaćen i završio kaldrmisanje ulica. Ukupna suma koju su građani dali iznosila je 425.000 dinara, što je u to vreme bila vrednost manje kuće.⁵⁹ Akcija Društva je uspeła i Opština je sredstvima građana kaldrmisala Braničevsku i Čubursku ulicu.⁶⁰ Kako su se radovi na izradi kanalizacije takođe sporo odvijali, deputacija Društva tražila je 1932. godine od predsednika Opštine da se ne obustavljaju radovi na delu ulice Prestolonaslednika Petra (danas: Maksima Gorkog), započeti prethodne, 1931. godine, i da se dovrši deo kolektora od Kragujevačkog đerma, gde se nalazilo leglo komaraca. Time bi se i škola u Šumatovačkoj ulici povezala na kanalizaciju.⁶¹ Problem gradskog prevoza takođe je spadao u delokrug Društva. Zahvaljujući njegovom angažovanju,

1933; Др М. Борисављевић, архитект, *Моја последња реч о Неимару*, Правда, 22. јануар 1933; За друштво Неимар АД пуномоћник, Миодраг М. Николић, адвокат, *Моја последња реч о Неимару*, Исправка адвоката г. М. Николића, Правда, 2. фебруар 1933.

⁵³ *Скупштина Друштва за улепшавање и уређење Неимара*, Правда, 21. март 1932.

⁵⁴ *Становништво Котеж Неимара против фабрике за израду терисане хартије у Небојшиној улици*, Политика, 24. март 1936.

⁵⁵ *Грађани Котежа Неимар траже воду и путеве*, Време, 1. август 1928.

⁵⁶ Vidi: D. Đ. Zamolo, S. Nedić, n. d., 65–106.

⁵⁷ *Skupština Društva za ulepšavanje i uređenje Neimara*, Pravda, 21. mart 1932.

⁵⁸ N. D. Ćorić, n. d., 90.

⁵⁹ *Позив грађанства Котежа Неимар*, Време, 8. јул 1928, 9; *За уређење Котежа Неимар*, Време, 9. јул 1928; *Становници Котеж Неимара свим силама помажу Општини да улице на Котежу буду калдрмисане до зиме*, Време, 16. јул 1928.

⁶⁰ *Скупштина Друштва за улепшавање и уређења Неимара*, Правда, 21. март 1932.

⁶¹ *Канализација на Котежу Неимар*, Политика, 8. април 1932; *Skupština Društva za ulepšavanje i uređenja Neimara*, Pravda, 21. mart 1932.

Kotež Neimar je 1931. dobio drugu, kraću autobusku liniju do „Londona“, sa cenom karte od dva dinara (puna cena vožnje do Kalemegdana iznosila je tri dinara), a 1936. tražili su od predsednika Opštine, Vlade Ilića, uvođenje mesečne pretplate za gradski prevoz, sa odgovarajućim popustima. Ilić je obećao pojačanje voznog parka Opštine, što bi dovelo do snižavanja cena i ukidanja monopola privatnih prevoznika. Čini se, međutim, da pitanje saobraćaja do 1940. nije bilo rešeno na zadovoljavajući način za građane, jer su se te godine ponovo žalili na monopol jednog prevoznika koji je diktirao cene.⁶² Društvo je rešavalo i druga komunalna pitanja koja su bila u nadležnosti opštine. Tokom 1931. godine izvršena je dezinfekcija otpada i pokrenuto podizanje javne telefonske govornice kod autobuske stanice.⁶³ Društvo je bilo uključeno u rešavanje problema izazvanih sporovima između Neimara a. d. i Opštine. Godine 1935. žalilo se gradskom poglavarstvu da na pet skverova u naselju, gde još nisu rešeni imovinski odnosi između preduzeća i Opštine, preduzeće izdaje pod zakup ružne drvene barake, koje često služe za odlaganje otpada. Građanima je to bilo posebno neprijatno zbog blizine francuske škole i crkve, gde su svakodnevno prolazili stranci i razne „visoke ličnosti“. Društvo je u žalbi tvrdilo da postoje izvršna rešenja Opštine o uklanjanju baraka, koja nisu sprovedena.⁶⁴

Kotež Neimar je primer planske izgradnje u okviru reiona, a njegova lokacija i uslovi prodaje placeva i gradnje usloveli su socijalni sastav stanovništva. Za razliku od Profesorske i Činovničke kolonije, koje su nešto kasnije izgrađene, socijalni sastav nije bio unificiran u smislu zanimanja i staleža.⁶⁵ Preovladavala je srednja klasa, različitih zanimanja. Do 1928. na Kotež Neimaru je bilo naseljeno više od 200 uglednih građana, građevinskih inženjera, arhitekata, bankarskih i drugih činovnika.⁶⁶ Sudeći po potpisima građana na molbi upućenoj Opštini 1930. godine, većinu stanovnika činili su visoki činovnici zaposleni u ministarstvima i bankama, profesori univerziteta i gimnazija, a manjim delom učitelji, penzioneri, zanatlije i slično.⁶⁷ Izgradnja porodične kuće sredinom dvadesetih go-

⁶² *Скупштина Друштва за улепшавање и уређења Неимара*, Правда, 21. март 1932; *Делегација за уређење Котеж Неимара код председника Београдске општине*, Политика, 13. март 1936; *Становници Котежа Неимар траже да се из њиховог краја иселе Цигани*, Политика, 7. мај 1940.

⁶³ *Скупштина Друштва за улепшавање и уређења Неимара*, Правда, 21. март 1932; *Problem parka za Kotež Neimar*, Vreme, 21. март 1932.

⁶⁴ Društvo za uređenje i ulepšavanje Koteža Neimar – Gradskom poglavarstvu grada Beograda, 5. april 1935, IAB, fond Opštine grada Beograda, f. 271/1.

⁶⁵ D. Đ. Zamolo, S. Nedić, *n. d.*, 79; Zoran Manević, *Zlokovičev put u modernizam*, Godišnjak grada Beograda XXIII, 1976, 287–298, 295.

⁶⁶ *Котеж Неимар*, Време, 1. јул 1928.

⁶⁷ Грађани Котежа – Суду и Одбору Општине града Београда, 10. фебруар 1930, IAB, фонд Општине града Београда, ф. 271/1: Грађани Котежа Суду и Одбору Општине града Београда, 10. фебруар 1930, IAB, фонд Општине града Београда, ф. 271/1. У потпису: Павле Ришковић, инжењер, проф. унив., Престолonaslednikova 56, Милан В. Николић, шеф рачуноводства Министарства грађевина, Н. Милентијева 66, Јаков Козлински, грађ. инж., Н. Милентијева 74, Тодор А. Митић, инж. Министарства грађевина, Јанка Веселиновића 18, Станко Јосифовић, инж., шеф Одсека Министарства грађевина, Н. Милентијева 65а, Јован Стојиљковић, инж., Прест. Петра 58, Матија Лјујић, учитељ у пензији, Војводе Путника 63, Благоје Трипковић, кафедрџија, П. Петра 57, Славка Антонијевићева, пенз., Јанка Веселиновића

dina koštala je oko 500.000 dinara. Državni službenici nisu imali te prihode,⁶⁸ pa su uzimali kredite od Državne hipotekarne banke. Stambeni krediti su namenjeni upravo srednjoj klasi, koja nema dovoljno gotovog novca za kupovinu stana ili kuće, ali je zato kreditno sposobna. Najskuplja kuća tada podignuta u naselju bila je porodična kuća arhitekta Milana Zlokovića, koja je koštala 600.000 dinara.⁶⁹

Ambijent ovog naselja i danas predstavlja arhitektonsku celinu grada i značajan je za istoriju arhitekture Beograda. Zgrade na Kotež Neimaru nisu bile tipske i predstavljaju dobar primer međuratne stambene arhitekture u Beogradu. Stilovi su tada bili veoma raznovrsni, po uzoru na francuski 19. vek, na bečku i peštansku sececiju, ampir carske Rusije, uz invencije novog, tzv. nacionalnog stila. Srpski arhitekti su tokom rata proveli izvesno vreme u Francuskoj i Engleskoj, odakle su doneli nove ideje. U Beograd su, osim toga, posle 1918. pristizali arhitekti iz drugih krajeva Kraljevine SHS, iz Rusije, Austrije i Mađarske. Kotež Neimar je bio jedno od naselja (uz Profesorsku i Činovničku koloniju, Topčidersko brdo i Dedinje) u kojem su podizane prostrane i luksuzne vile po ugledu na razne uzore, ali sa odstupanjima od originala. To su bile porodične vile, prizemne ili spratne, sa netipskim rešenjem osnove, uglavnom prilagođene skromnijem stanovništvu srednje klase.⁷⁰ U naselju su stanovali mnogi značajni beogradski arhitekti – Branko Tanazević, Dragomir Tadić, Dimitrije M. Leko, Branislav Kojić, Milutin Borisavljević, Momir Korunović, Milan Zloković. Kuća Momira Korunovića u Lamartinovoj 10 proglašena je kulturnim dobrom 1994. godine. Pojedini od njih, kao Milutin Borisavljević i Milan Zloković, osim svojih kuća projektovao su i druge u ovom naselju.⁷¹ Milutin Borisavljević, francuski đak, projektovao je školu u Šumatovačkoj ulici i svoju kuću u Kornelija Stankovića 16, u fran-

17, Mihajlo Petrović, trgovac, J. Veselinovića 1, N. Ristić, inspektor Računskog odeljenja Ministarstva inostranih poslova, Koruška 4, Ljubomir Milinković, blagajnik Ministarstva inostranih poslova, Lamartinova 22, Mihajlo Ratković, stolar, H. Milentijeva 79, Oto Trušćević, J. Veselinovića 10, Janičije Janičijević, penz, P. Petra 66, Evgenije Kiklič, činovnik Državne hipotekarne banke, J. Veselinovića 12, Sava N. Radulović, inspektor Ministarstva finansija, P. Petra 50, Drag. Aksentijević, advokat, V. Putnika 59, Ilija P. Janković, ekonom, H. Milentijeva 73, Milan Nešić, arhitekt, Čuburska 25, Dušan Ložarević, načelnik Ministarstva unutrašnjih poslova, H. Milentijeva 59, Bogoljub Milošević, inspektor Ministarstva poljoprivrede, Milorad Đerić, prof. Trg. akademije u Beogradu, P. Petra 81, Drag Ilić, prof. Treće muške gimnazije, P. Petra 83, Milan S. Nedić, prof., V. Putnika 38, Nikola Radaković, referent Ministarstva prosvete, V. Putnika 44, Mladen S. Cvetković, đakon crkve Sv. Save, Lamartinova 46, Dimitrije Magazinović, stolar, H. Milentijeva 76, Josif Šimunović, H. Milentijeva 78, Milan Terzić, inspektor železničke direkcije, P. Petra 43, M. Jovanović, viši inspektor Ministarstva šuma, P. Petra 77, Mihailo Banzareno, viši činovnik Narodne banke, Lamartinova 33, Vasa Savković, učitelj u penziji, H. Milentijeva 37, Čedomir Despotović, zvaničnik Ministarstva inostranih poslova, Levačka 4, Krsta Jeremić, zvaničnik Ministarstva inostranih poslova, Levačka 3, Ljubica D. Lango, N. Smiljanić, inž., inspektor Ministarstva građevina, V. Tadić, H. Milentijeva 49, Jovan K. Bošković, Lamartinova 24, Jelena Perić, Lamartinova 20, Krsta Popović, penz. direktor Ministarstva pošta, V. Putnika 60, Ana Kovačević, V. Putnika 58.

⁶⁸ Z. Manević, *n. d.*, 294.

⁶⁹ *Isto*, 296.

⁷⁰ B. Nestorović, *Evolucija beogradskog stana*, Godišnjak grada Beograda, II, 1955, 247–270, 262–265.

⁷¹ D. Đ. Zamolo, S. Nedić, *n. d.*, 79; Aleksandar Kadijević, *Porodična kuća arhitekta Momira Korunovića*, Godišnjak grada Beograda, XLII, 1995, 95–101, 98.

cuskom stilu.⁷² Milan Zloković je, kompleksom stambenih kuća na Neimaru, ostavio trajan modernistički pečat na arhitekturi ovog kraja. Na uglu Hadži Milentijeve i Petra Kočića on je 1932. podigao više porodičnih zgrada koje čine jedinstvenu, modernističku urbanu celinu, sa fasadom bez ornamenata.⁷³ Još ranije, tokom 1926, u zapadnom delu Neimara podignuto je osam objekata po Zlokovićevim projektima: šest privatnih vila, trospratna zgrada Stomatološkog fakulteta u Rankeovoj ulici i prizemna zgrada u Braničevskoj 10. Francuska škola u Rankeovoj ulici takođe je njegovo delo.⁷⁴ Sam je podigao dve kuće na Neimaru u kojima je stanovao: jednu, na uglu Braničevske i Rankeove, i drugu, svoju porodičnu kuću na uglu Internacionalnih brigada i Janka Veselinovića, koja je jedan od značajnih primera modernističke arhitekture Beograda.⁷⁵

Danas je naselje Kotež Neimar, kao i mnogi drugi delovi Beograda, ugroženo gradnjom koja se ne obazire na ambijentalnu i arhitektonsku celinu ovog kraja, koji ima istorijsku vrednost. Mnoge od pomenutih kuća danas su prilično izmenjene, delom zbog starosti i neodržavanja, ali delom i zbog neadekvatnih dogradnji.

Ranka Gasic

KOTEZ NEMIAR SETTLEMENT. CASE STUDY IN URBANIZATION OF INTERWAR BELGRADE

Summary

Kotez Neimar is the first of the three Belgrade settlements built in accordance to the British 19th century concept of „garden city“, made in the conditions of rapid industrialization, and spread throughout Europe and further. Although quick and chaotic development of the interwar Belgrade was not caused by industrialization, local architects and urbanists were incited to offer solutions for more humane living conditions. Evolution of this part of the city is typical for legal, economical and demographical problems of the period. Population suffered due to the financial problems of the Belgrade Municipality, which was failing to honor its infrastructural obligations. On the other hand, inadequate legal regulations, private enterprise (in this case civil engineering company Neimar A.D), suffered from the consequences, and was liquidated in the end due to the debt. Quarrels over the expropriation of property which was designated for public space, as well as problems of widening the space of the Cubura creek (Southern boulevard today) faithfully depict conditions in which Belgrade was evolving after the First World War. However, Kotez Neimar was built in relatively short time, in less than eight years, but the communal infrastructure was significantly lagging behind. Villas in this neighborhood present coherent ambient, as many of them are important examples of Belgrade interwar architecture of all the styles of the time, and particularly modernism.

⁷² B. Nestorović, *Postakademizam u arhitekturi Beograda (1919–1941)*, Godišnjak grada Beograda, XX, 1973, 339–381, 365.

⁷³ Ljiljana Blagojević, *Porodična kuća u modernoj arhitekturi Beograda u periodu između dva svetska rata – kritička analiza četiri antologijska primera*, Godišnjak grada Beograda, XLV–XLVI, 1998/99, 173–194, 185–188.

⁷⁴ Šest vila po Zlokovićevim projektima nalaze se na adresama: Rankeova 10, 11, 12–14, Gastona Gravijea 1–3, Skerlićeva 12, Braničevska 8. (Z. Manević, *n. d.*, 287–298); B. Nestorović, *Postakademizam u arhitekturi Beograda (1919–1941)*, 368.

⁷⁵ Z. Manević, *n. d.*, 295–296. O Zlokovićevoj porodičnoj kući vidi: Ljiljana Blagojević, *The elusive margins of Belgrade architecture 1919–1941*, The MIT Press, Cambridge, Massachusetts, 1993, 26–29.