

АРХИТЕКТОНСКА БАШТИНА И ТРЖИШТЕ

Сажетак: Архитектонска баштина представља важан ресурс за друштво. Промене економски услови захтевају преиспитивање начина коришћења архитектонске баштине. Споменици културе уколико учествују у стварању или повећању профита имају право да партиципирају у њему. Потребно је развити начине јавно-приватног партнерства у области презентације архитектонских споменика. Савремени захтеви заштите архитектонских споменика траже поделу одговорности за споменичко наслеђе између државних и грађана. Потребно је дефинисати какве поруке и документа садржи споменик и на основу тога градити стратегију његове презентације. Однос јавност-споменик је динамички а не статички процес. Потребно је да се предузимају активности ради корените реорганизацији система заштите споменика културе. Циљ треба да буде: заштитити архитектонско наслеђе и учинити га активним учесником у друштвеном животу.

Кључне речи: Архитектонска баштина, заштита споменика културе, теорија заштите споменика, финансирање архитектонских споменика, споменички приход

Увод

Одржавање споменика архитектонске баштине представља једну од основних дужности сваке заједнице. Мада је потреба заштите уопште културне баштине у духовним основама сваког друштва, процес никада не почиње сам од себе већ у свакој од фаза постојања тражи артикулисан подстицај.¹ Заједнице, у мноштву друштвених циљева којима мере квалитет живота својих грађана, архитектонско наслеђе сматрају саставним делом основног пакета квалитета живота. Са циљем јачања свести грађана о важности и могућностима наслеђа у развијеним заједницама прелази се са досадашњег становишта да је заштита посао влада и њених агенција на ново становиште да тај посао држава треба да дели са локалном заједницом.² Такође, приметан је тренд, усва-

* dkuzovic@gmail.com

¹ Feilden, B., (2003) *Conservation of Historic Buildings*, Oxford.

² Pendlebury, J., (2009) *Conservation in the age of consensus*, London.

јања међународних повела и препорука из заштите културног наслеђа у интегралном облику, упркос томе што су оне по природи уопштене, без потребе да се изврши њихово претходно прилагођавање, или „локализација“. Поред наведеног, треба рећи да међународне стручне организације из области заштите културног наслеђа подржавају локалне заједнице да утврђују своје циљеве који се базирају на темељима локалних специфичности. Међутим, да би се тај поступак спровео потребни су ресурси у оквиру локалне заједнице.³

Документација

Физичка и културна локација и архитектонског споменика

Споменик и локација су у међусобној интеракцији. Локација споменика може се условно рашчланити на инфраструктуру, делатности/активности, волумене/визуелни садржај и природно окружење. Такође, локација се може градити на ближу и даљу где се граница између ове две зоне одређује на основу локалних специфичности за сваку локацију појединачно.

Саставни чиниоци локације споменика сваки на свој начин утичу на његове вредности: инфраструктура на локацији повећава њену употребну вредност, делатности и активности се огледају најпре у карактеристикама, захтевима и особинама економије.

Усаглашеност индустрије, која се налази у непосредној близини споменика, са спомеником може се квалификовати по основу неколико аспеката: какву сировину користи, начин како довози сировину и одвози производе, какву структуру и обим саобраћаја генерише, да ли има штетних еманација, колико примењена технологија испуњава савремене технолошке захтеве итд.

Економија окружења има велики утицај у смислу да ли је индустријска или пољопривредна али и какав је однос између производних и услужних делатности. Затим важно је да ли се делатности око споменика развијају тако да друштво нема утицаја на процесе који се дешавају или се одвијају у складу са плановима локалне заједнице, тј. да ли су споменик и његово економско окружење уопште у комуникацији.⁴

Комерцијализација архитектонског споменика

Трошкове обнове, одржавања и јавне употребе архитектонског споменика може да сноси један или више инвеститора. Трошкови који се јаве у наведеним активностима могу да буду делом или у целости надокнађени из процеса јавне употребе архитектонског споменика.

Економска експлоатација може бити директна и индиректна. Директна експлоатација се састоји од кориштења простора и/или локације споменика за

³ Denhez, M., Dennis N. S., (1994) (ed.by) *Legal and financial aspects of architectural conservation*, Toronto.

⁴ Misiura, S., (2006) *Heritage Marketing*, Oxford.

потребе остваривања дохотка. Индиректна експлоатација се остварује кроз експлоатацију слике, знака или имена споменика у поступку остваривања својих пословних циљева.

Наплата прихода споменика се може вршити директно или индиректно. Директна наплата може бити кроз наплату улазнице, цену посебне услуге или продајом производа извршеном на споменику. Индиректна наплата кроз партиципацију у цени производа или услуга.⁵

Трошкови експлоатације споменика имају следећу структуру:

- Улагање у истраживање, обнову и одржавање споменика који је остварио приход,
- Улагање у истраживање, обнову и одржавање споменика који још не остварују приход,
- Ради покривања трошкова насталих у поступку убирања прихода од споменика.

Границе комерцијализације

Да би се сачувало поверено споменичко добро неопходно је установити границе експлоатације објекта. То је искључиво стручни посао и мора се верификовати кроз позитивно рецензиран план. Он би требао да буде основ за израду елабората којим се дефинишу правила експлоатације објекта.

Приликом коришћења споменика може се јавити низ опасности. Оне се морају сагледати како би се правилно идентификовали извори који угрожавају споменик, предузеле мере за његово очување и правилно вршио надзор над његовим газдовањем. Опасности експлоатације споменика могу се груписати у следеће категорије:

1. Опасности услед осетљивости на механичке утицаје,
2. Опасности услед осетљивости на светло,
3. Опасности услед промене микроклимата,
4. Опасности услед недовољних просторних капацитета,
5. Опасности услед неадекватног обезбеђења објекта и експоната.

Споменички приход као новчани еквивалент којим се плаћа потрошња споменика је у исто време индикатор квалитета презентације споменика, квалитетан регулатор обима потрошње споменика и средство подстицаја на домаћинско управљање повереним добром.

Споменичка рента

Споменичка рента је уведена у Републици Хрватској након дуже јавне и стручне расправе.⁶ Убира се по основу „Закона о заштити и очувању култур-

⁵ Mourato, S., Mazzanti, M., (2002) „Economic Valuation of Cultural Heritage: Evidence and Prospects“, у: Torre, M., (ed.), *Assessing the Values of Cultural Heritage*, Los Angeles.

⁶ Посебно детаљну анализу Споменичке ренте је кроз низ радова учинио др Јадран Антоловић: Антоловић Ј., (1997) „Непокретни споменици културе и туризам“, *Acta Turistica*, 9/1997 бр. 2, Економски факултет Загреб, Загреб; Антоловић Ј., (2001) „Када култура ствара послове?“, *Економист*, бр. 5-6/2001, стр. 28-31, Загреб; Антоловић, Ј., (2006) *Споменичка рента, од теорије до хрватске праксе*, Министарство културе Републике Хрватске, Загреб; Antolović J., Škare, M.,

них добара“ („Народне новине“, бр. 69/99, 151/03 и 157/03) и Општинске односно градске одлуке (Општинска одлука прецизира зоне наплате и износе споменичке ренте). Наплаћује се као директна и индиректна споменичка рента.

Директна рента се наплаћује по једном метру квадратном корисне површине простора који се налази у зони културно-историјске целине и зависи од делатности која се обавља у датом простору. Најмањи и највећи износ цене директне споменичке ренте прописује Закон а Општинском односно градском одлуком се одређују зоне наплате директне ренте и износи по једници површине за поједине зоне.

Индиректна рента је везана за делатност коју обавља. На основу одредби „Закона о заштити и очувању културних добара“ којима су специфициране делатности, према Националној класификацији делатности, врши се наплата из укупног дохотка по одређеној стопи. Делатности од којих се наплаћује Индиректна споменичка рента на укупан доходак су дефинисане чланом 144а „Закона о заштити и очувању културних добара“ („Народне новине“, бр. 69/99, 151/03 и 157/03) и у вези су са НКД (Национална класификација дјелатности). Према првобитној одлуци тај износ је „0,05%, на основицу коју чини укупан приход (примитак) остварен од наведених дјелатности, неовисно је ли то обрту једина, основна или споредна дјелатност.“. Током 2010. године износ је смањен на 0,025%,⁷ а током 2012. године је због економске кризе привремено обустављена наплата.⁸

Надлежност. Пореска управа је надлежна за обрачун и уплату ренте. Споменичка рента се плаћа у 12 месечних рата (као предум за наредни месец) на основу Решења надлежне пореске управе. У случају мање уплате обвезник је дужан да уплати потребну разлику а уколико уплати више има право на повраћај или да му се то рачуна као претплата. Уколико обвезник не уплати ренту у законски одређеном року обрачунава му се затезна камата према надлежном Пореском закону. Уколико не изврши плаћање пореска управа има право, након опомене, на принудну наплату.

Раподела прикупљених средстава. Од укупно наплаћеног износа споменичке ренте локална заједница има право на 60% а Република на 40%.

Циљеви и начин трошења прикупљених средстава. Новац од ренте се троши искључиво за потребе истраживања, обнове и непокретних одржавања споменика културе. Како је споменичка рента порески приход обавезне су и локална заједница и Република да имају планове прилива и утрошка средстава које сваке године усваја надлежна Скупштина. Потрошачи овог прихода за сваку текућу годину су обавезни да праве прецизне планове рада и активности. Планове сачињавају стручне институције и исти, након верификације од стра-

(2006) „Monument annuity as economic instrument – from theory to Croatian practice“, *Economic Research*, Vol.19, No.2.

⁷ <http://www.tportal.hr/biznis/gospodarstvo/69139/Spomenicka-renta-smanjena-za-50-posto.html#.UHQKAA6BWDWM> (приступљено 30.12.2014.)

⁸ <http://www.tportal.hr/kultura/kulturmix/178510/Privremeno-se-ukida-neizravana-spomenu-cka-renta.html#.UHQKJK6BWDWM> (приступљено 30.12.2014.)

не стручних тела, долазе на разматрање у надлежне Скупштине. На крају године израђују се Извештаји о наплати и утрошку споменичке ренте које усваја локална односно Републичка скупштина.

Дискусија

Друштвени и културни положај архитектонског споменика

Културна баштина постаје један од најважнијих генератора у области туризма. У том смислу, питање финансирања обнове и одржавања споменика је постало веома актуелно. Културна баштина је део потенцијала неког простора, без обзира да ли је настала као производ деловања етничке или професионалне скупине која тренутно управља простором на коме се налази. Непокретно наслеђе је имовина свих грађана и његово присвајање од стране било које групе мора се третирати као прекршај. Наслеђе је драгоцен ресурс и не сме бити ван друштвене контроле ни у једном тренутку.

Проучавање и заштита културног наслеђа у Србији има дугу традицију. Већ почетком 19. века су почеле активности на његовом попису и евидентирању. Постоји много стручњака који су се истакли у земљи и свету на пољу проучавања и заштите непокретне културне баштине међу којима треба истаћи архитекте: Александра Дерока, Ђурђа Бошковића, Бранислава Којића, Слободана Ненадовића,⁹ Јована Нешковића,¹⁰ Мишу Димитријевића¹¹, Ранка Финдрика, Милку Чанак-Медић, Јелену Божић¹² итд.

Туризам постаје једна од најважнијих привредних грана у многим земљама. Савремени туризам карактерише потреба за комбинацијом архитектонских споменика, природних вредности, угоститељства итд. Стога промене у начину привређивања говоре да савремена служба заштите не треба да буду само статични учесници већ активни предлагачи нових начина интеграције културног наслеђа у савремени живот заједнице.

Приход од споменика

Приход који се прибавља од споменика претставља исплату права споменика по основу његовог учешћа у профиту или повећању профита правног или физичког лица које га користи. Архитектонски споменик може бити коришћен именом, сликом, знаком, привлачењем посетилаца односно купаца робе или услуга споменик итд. Такође је промењен начин сагледавања споменика тако да се сада посматра као као сложен скуп материјалних и нематеријалних вредности.

⁹ Ненадовић, С., (1980) *Заштита градитељског наслеђа*, Архитектонски факултет, Београд.

¹⁰ Нешковић, Ј., (1986) *Ревитализација споменика културе*, Архитектонски факултет, Београд.

¹¹ Димитријевић, М., (1986) *Статичко конструктивни проблеми у заштити градитељског наслеђа*, Архитектонски факултет, Београд.

¹² Божић, Ј., (2004) *Вријеме у простору, теорија и историја заштите градитељског наслеђа*, Завод за уџбеника и наставна средства, Бања Лука.

Истовремено, повељом из Буре 1981. године у проучавању споменичког наслеђа уведен је појам „место“ који се састоји не само од физичких структура већ се физичкој компоненти споменика придружују и нефизичке вредности. При томе се задржавају циљеви које су поставиле раније међународне повеље (на пример Венецијанска повеља која говори о заштити аутентичних доказа претходних генерација).

Равнотежа између статичког и динамичког стања

Потребно је очувати равнотежу између статичног стања конзервираног архитектонског споменика и динамичког стања економије односно Стога је потребно да служба заштите буде упозната не само са потребама споменика већ и потребама и циљевима развоја друштва у коме одређени архитектонски споменик налази. Прецизније, заштита треба да управља и променама које се дешавају у друштвеној и економској околини архитектонског споменика како би споменик уопште опстао.

Одговор на наведени треба тражити у динамичким урбанистичким, техничким и менаџмент плановима. Потребно је, сходно потребама друштва, развити адекватне технике планирања, начине презентације података, начин имплементације динамичких процеса у плану, да ли пренети овлашћења и коју врсту овлашћења пренети са институције која је овлашћена да управља простором на агенције и службе итд.

Нови однос који се јавља са променом тржишних услова намеће низ неопходних измена у приступу наслеђу, организацији истраживања, обнове и презентације споменика и посебно тражи нове односе, који се до сада нису практиковали: приватно и јавно партнерство. До сада су послови заштите били искључиво поверени држави и њеним установама. Међутим, уз квалитетан увид јавности, велики део послова могу да се повере приватном сектору па чак и да се користе унапређења која са собом може да донесе конкуренција. Наведена измена тражи промену начина финансирања односно измене у процедури избора приоритета у заштити, контроле квалитета и утрошка средстава. Основа за овакве промене су измене законске и административне процедуре. У таквој ситуацији државне агенције би постале надзорни и саветодавни учесници.¹³

Предности и недостатци дефинисања експлоатације споменика

Начин на који ће споменик да наплаћује своје право зависи од одређења заједнице. Може бити кроз наплату положаја одређеног пословног простора у односу на споменик, партиципирањем у делу профита предузећа која се налазе у одређеној зони око споменика, наплатом коришћења имена или знака споменика у свом пословању итд.

Предности увођења споменичког прихода могу бити вишеструке.

¹³ Јокилето, Ј., (2001) Новији међународни трендови у заштити културног наслеђа, *Гласник ДКС*, број 25, Београд, стр.12-14.

- а) Подиже се свест грађана о потреби заштите архитектонских споменика.* Јасним дефинисањем једног дела пореског издвајања грађана за потребе заштите и обнове непокретне културне баштине подиже се свест о потреби очувања градителске баштине и да иста може бити допринос побољшању привредне ситуације у заједници.
- б) Грађани постају активан део процеса заштите.* Грађани се укључују у процес заштите и постају њен активни део, односно, постепено увиђају да заштита није посао неког анонимног административног апарата већ обавеза сваког грађана. На овај начин очување споменичке баштине се поставља као друштвени циљ и стандард времена а не тренд ради задовољења тренутних потреба неке интересне групе.
- в) Подршка развоју предузетништва.* Кроз правилан, динамички, однос према заштити културне баштине може се пружити правилна подршка предузетницима. Отварањем послова на обнови споменика али још више кроз отварање процеса презентације споменика приватним предузетницима ствара се простор за нова радна места.
- г) Подршка развоју туризма.* Искуство показује да уз правилну заштиту дефинисаних вредности у споменику и правилан однос између макро и микро планирања у области туризма долази до побољшања услова привређивања и пораста дохотка.

Делатности и друштвене групе корисници измена

Односи између споменика као носиоца права и корисника тог права могу се уредити споразумно или кроз одређена законска акта. Светска банка сугерише активности на дефинисању економског аспекта културног наслеђа односно мерењу вредности које оно ствара друштву (мада постоји и не-економски аспект наслеђа који се не може изразити новцем).

Делатности које могу да имају пословну корист од коришћења споменика непокретне културне баштине су у области *услуга и производње*.

У области *услуга* то су: услуге угоститељства (кафане, ресторани, национални ресторани итд.), хотелијерских услуга (мотели, хостели, хотели), услуга превоза (ваздушног, воденог, железничког, друмског, такси итд.), услуга изнајмљивања (рентирање мотора, путничких возила и пловила), услуга забавних и тематских паркова, услуга организовања клађења и коцкања, дистрибуције хране и пића на велико итд.

У области *производње* повећање профита могу очекивати произвођачи пића и хране, горива и мазива, сувенира, часописа, одевних предмета итд. У области занатства значајно унапређење промета су традиционални занати (мора се претходно дефинисати да ли су занати корисници простора или део споменичке целине).

Друштвено је потребна акција смањења јавних трошкова односно да се део послова које је до сада искључиво обављала држава препусти приватном сектору. Треба анализирати предност и недостатке приватно-јавног партнерства у области јавне презентације архитектонских споменика. Такође треба извршити детаљну претрагу унутрашњих потенцијала непокретне културне баштине ради обезбеђења средстава за даља истраживања, обнову и одржавање. Овакви односи код нас су нови и у којима се има мало искустава.

Врсте притисака на архитектонски споменик и мониторинг

Савремени начин привређивања производи низ притисака на културно добро. Интензитет притисака даје слику положаја културног добра у друштвеном и економском окружењу. Притисци могу бити разнородни, и потичу из две основне групе: друштвено-економских и природних утицаја. Друштвено-економске услови чине промене броја и порекла становништва које окружује културно добро, промене у макро и микро економији друштва у коме се налази културно добро, политички притисци, промена политичког система под утицајем унутрашњих или спољашњих сила итд. Природни услови су старење, пропадање и течење материјала узроковани климатским утицајима. Свака од наведених групација може да утиче на споменик до те мере да га оштети или уништи.

Притисци на културно добро су драгоцене информација о силама које владају на простору споменика и корисна спецификација потребних деловања ради заштите и унапређења споменика. Они служе да се развије систем надзора над стањем споменика. Да би се правилно управљало спомеником у новим тржишним условима потребно је дефинисати индикаторе како би се прецизно пратило стање споменика.

Оцена стања споменика треба се спроводи перманентно. Потребно је да се најмање врши пре предаје на експлоатацију споменика и периодично током експлоатације споменика. Прва процена даје референтну слику стања објекта на почетку експлоатације а свака наредна периодична процена даје слику начина и узорности газдовања спомеником односно препоруку за даље пословање.

Поруке архитектонског споменика и план експлоатације

Сваки споменик културне баштине има своје место у друштву захваљујући признатој поруци коју носи. При томе треба одржавати аутентичност споменика у односу на додељени значај или додељену поруку и она мора бити сачувана током обнове и експлоатације споменика. Аутентичност служи признавању оригиналности или интегритета вредности препознатих и признатих у споменику.¹⁴

Вредност поруке коју даје културно добро јавности могу бити појединачне информације или групе података које треба прецизно специфицирати ради правилног обликовања акционог плана на експлоатацији споменика. Поруке које треба да чува и емитује архитектонски споменик могу бити исказане у материјалним или нематеријалним чињеницама. Материјалне чињенице могу бити изражене на многобројне начине од којих се истичу: материјал, занатска вештина, обликовање, положај, употреба, традиција, дух итд.

¹⁴ Стовел, Х., (2002) Мониторинг културног наслеђа, *Гласник Друштва конзерватора Србије*, број 26, Београд, стр. 19.

Динамички механизам архитектонског споменика

Споменик је сложен динамички механизам а не статичка слика и током свог постојања ступа у интеракцију са многим елементима друштва. Споменик скоро по правилу исказује локално искуство које је сачувала одређена локална заједница на одређеном простору које предаје свету као своје аутентично искуство. Сагласно томе, немогуће је искључити локалну заједницу како из одређивања циљева које неки споменик треба да постигне, из планирања презентације и посебно поделе профита стеченог економском експлоатацијом архитектонског споменика.

Споменик је сложени скуп материјалних и нематеријалних докумената неке заједнице и није само физичка структура већ и вредности, искуства и квалитети које је заједница уградила у њега градећи га или прилагођавајући претходно створену основу својим циљевима и које те физичке вредности уједно изражавају. Тако направљена композиција има више слојева материјалног и нематеријалног порекла. Свакако да постоје савремене технике за трансфер материјалних елемената споменика. Међутим, трансфер нематеријалних вредности које су везане за локалну заједницу (која их је створила) је за сада немогућ. На основу материјалних али још више нематеријалних вредности свака заједница која је учествовала у њиховом стварању полаже право на дефинисање циљева које треба да испуни споменик у поступку излагања јавности. Са друге стране иста заједница тражи да има стални увид у начин управљања спомеником и перманентну контролу остваривања договорених циљева. Зато се не може и не сме споменик држати удаљен од јавности, без обзира да ли држава или приватник управљају или газдују спомеником.

Резиме

Србија већ више од два века улаже у проучавање, обнову и одржавање архитектонских споменика. Однос друштво-споменик постаје све динамичнији тако да је потребно све чешће анализирати какве поруке и документа садржи у себи споменик и на основу тога градити стратегију његове презентације у јавности. Споменици су временом постали атрактивна тачка која привлачи све већи број посетилаца и генеришу нов саобраћај, услуге и производњу. Потребно је да правовремено препознамо нови статус споменика и повежемо активности на заштити културне баштине са туризмом и уопште индустријом. Архитектонски споменици имају велики утицај на развој туризма и могу помоћи развоју локалне заједнице, имати утицај и на производњу хране и пића, одеће и обуће, старе занате и тако даље. Сасвим је очекивано да у оваквој ситуацији расте притисак на културна добра са циљем одржавања постојећег и повећања профита.

Стога је потребно да се промени начин експлоатације архитектонских споменика са циљем да се дефинишу потребе и права друштва над архитектонским спомеником и да се учине све шта је потребно да би се очувао споме-

ник у сваком смислу. Услед повећане експлоатације архитектонског споменика јавља се потреба да се дефинише период и начин мониторинга и оцене његовог стања. Поруке које чува и треба емитије споменик морају да буду дефинисане и очуване, без обзира да ли експлоатацију односно презентацију споменика врши лице или предузеће у приватном или јавном власништву. Потребно је да се огроман фонд архитектонских споменика отвори ка приватној предузетништву и отвори јавно-приватно партнерство у презентацији. Савремено друштво тражи поделу одговорности за споменичко наслеђе између државних институција и локалне заједнице са једне стране и грађанина са друге стране.

Усвајање савремених конвенција и препорука тражи пажљив избор и динамику имплементације нових решења у друштву и локализацију кроз усаглашавање са потребама, искуствима и језиком локалних заједница а не само преписивање истих без размишљања.

Литература:

1. Antolović J., (1997) "Nepokretni spomenici kulture i turizam", *Acta Turistica*, 9/1997 br. 2, Ekonomski fakultet Zagreb, Zagreb,
2. Antolović J., (2001) "Kada kultura stvara poslove?", *Ekonomist*, br. 5-6/2001, str. 28-31, Zagreb.
3. Antolović J., (2006) *Spomenička renta, od teorije do hrvatske prakse*, Ministarstvo kulture Republike Hrvatske, Zagreb.
4. Antolović J., Škare, M., (2006) „Monument annuity as economic instrument – from theory to Croatian practice“, *Economic Research*, Vol.19, No.2.
5. Božić, J., (2004) *Vrijeme u prostoru, teorija i istorija zaštite graditeljskog nasleđa*, Zavod za udžbenika i nastavna sredstva, Banja Luka,
6. Dimitrijević, M., (1986) Statičko konstruktivni problemi u zaštiti graditeljskog nasleđa, Arhitektonski fakultet, Beograd,
7. Denhez, M., Dennis N. S., (1994) (ed.by) *Legal and financial aspects of architectural conservation*, Toronto.
8. Jokileto, J., (2001) „Noviji međunarodni trendovi u zaštiti kulturnog nasleđa“, *Glasnik DKS*, broj 25, Beograd, str.12-14.
9. Misiura, S., (2006) *Heritage Marketing*, Oxford.
10. Mourato, S., Mazzanti, M., (2002) „Economic Valuation of Cultural Heritage: Evidence and Prospects“, u: Torre, M., (ed.), *Assessing the Values of Cultural Heritage*, Los Angeles,
11. Nenadović, S., (1980) *Zaštita graditeljskog nasleđa*, Arhitektonski fakultet, Beograd.
12. Nešković, J., (1986) *Revitalizacija spomenika kulture*, Arhitektonski fakultet, Beograd.
13. Pendlebury, J., (2009) *Conservation in the age of consensus*, London.
14. Stovel, H., (2001) „Integrativni pristup urbanoj i prostornoj konzervaciji“, *Glasnik društva konzervatora Srbije*, broj 25.
15. Fildes, B., (1981) *Uvod u konzerviranje kulturnog nasleđa*, Zagreb.
16. Feilden, B., (2003) *Conservation of Historic Buildings*, Oxford.

ARCHITECTURAL HERITAGE AND MARKET

Summary: The Architectural Heritage represents an important resource for the society. The changed economic conditions require a review of ways of using architectural heritage. The monuments, if they participate in the creation or increase profits, have the right to participate in it. It is necessary to develop ways of public-private partnerships in the area of presentation of architectural monuments. The modern concept of protection of architectural monuments seeking the division of responsibility for the monumental heritage between government and citizens. It is necessary to define what kind of messages and documents containing the monument and on the basis of a strategy to build its presentation. The ratio of public monument is dynamic and not a static process. It is necessary to undertake activities to radical reorganization of the system of protection of cultural monuments. The goal should be: to protect the architectural heritage and make it an active participant in social life.

Key words: architectural heritage, protection of cultural monuments, the theory of monument protection, financing architectural monuments, memorial income