
tárgy: Előterjesztés a Rákosrendezői fejlesztési területtel kapcsolatos további feladatokról

Előterjesztés

a Közgyűlés részére

Tisztelt Közgyűlés!

A Fővárosi Közgyűlés 2/2025. (I. 29.) Főv. Kgy. határozata alapján kiadott alapítói döntésnek megfelelően a BKM Budapesti Közművek Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság (cégjegyzékszám: 01-10-042582, adószám: 10941362-2-44, székhelye: 1116 Budapest, Kalotaszeg utca 31., a továbbiakban: Társaság) 2025. január 31-én megtette a rákosrendezői ingatlanokkal kapcsolatos elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatot.

A Kormány az 1015/2025. (II. 6.) Korm. határozatában az elővásárlási jog gyakorlását a Társaság számára engedélyezte, illetve az 1019/2025. (II. 14.) Korm. határozatában a rákosrendezői ingatlanokkal kapcsolatban a vevővel folytatandó további tárgyalásokkal, a megvalósítandó állami beruházásokkal, valamint a vevő által megvalósítandó beruházásokkal kapcsolatos kormányzati feladatok összehangolásával az építési és közlekedési minisztert bízta meg. Mindez azzal együtt is öröndetes fejlemény, hogy az adásvételi szerződés mint polgári jogi szerződés tekintetében az eladó magyar államot változatlanul a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (MNV) képviseli, így joghatályos nyilatkozatokat a szerződéssel összefüggésben az MNV jogosult tenni. Bízunk abban, hogy a kormányzati koordináció ebben a kiemelkedően fontos ügyben megfelelően fog működni.

A magyar állam képviseletében eljáró MNV részéről mindeddig kapott tájékoztatást arról a Társaság, hogy a szintén elővásárlási joggal rendelkező STOCKTON Zrt. az elővásárlási jogáról lemondott-e, illetve lejárt-e az elővásárlási jog gyakorlására szabott, a vételi ajánlat közlésétől (az MNV levelének kézhezvételétől) számított harmincnapos határidő. Ennek megfelelően még függő jogi helyzet áll fenn abban a tekintetben, hogy a Társaság az adásvételi szerződésbe egyedüli vevőként lép-e be. Ettől függetlenül az adásvételi szerződésben szabott határidők halaszthatatlanul szükségessé teszik, hogy a Fővárosi Közgyűlés – abból kiindulva, és annak értelemszerű feltételezésével, hogy a Társaság lesz az egyedüli vevő az adásvételi szerződésben – az adásvételi szerződés szerinti további megállapodások, illetve az ingatlanokkal összefüggő egyéb ügyek tárgyában feladatszabó határozatokat hozzon.

I. Alapelvek

Javasoljuk, hogy a Fővárosi Közgyűlés már a projekt megvalósításának elején szögezzen le olyan alapelveket, amelyeket a fejlesztés során végig követendőnek tart.

A kormányzat és a főváros közös célja kell, hogy legyen a magyar állam azon évtizedes adósságának törlesztése, hogy Rákosrendező olyan állapotba került, amilyenben leledzik. A terület fejlesztése során a

budapestiek érdekének kell az elsőknek lennie, megelőzve mindenfajta befektetői érdeket. Ez a városfejlesztési projekt ugyanakkor kőkemény valóság: olyan, a társadalmi igazságosság és a környezeti fenntarthatóság keretei között a lehető leghatékonyabban végrehajtható, a pénzügyi fenntarthatóság elveinek is megfelelő ingatlanhasznosításra van szükség, amely választ ad a közös jövőnkét érintő legfontosabb kihívásokra, így a megfizethető lakhatás és élhetőség biztosítására is.

A városfejlesztési projekt végrehajtása nem előzmények nélküli: a területre vonatkozó korábbi, széleskörű szakmai konszenzussal övezett tervek és tanulmányokat (Rákosrendező térségének fejlesztési tanulmányterve, a Budapesti Agglomerációs Vasúti Stratégia, a Nyugati pályaudvar és a Rákospalota-Újpest közötti vasúti pályaszakasz tanulmányterve, a Szegedi úti felüljáró és a 3-as villamos angyalföldi meghosszabbításának építési engedélyezési terve, a Rákos-patak és környezete revitalizációjának tanulmányterve és megvalósíthatósági tanulmánya) változatlanul irányadónak tartjuk, a városfejlesztési mestertervet ezek továbbgondolásával és konkretizálásával kell elkészíteni. Ennek során változatlanul irányadónak tartjuk, hogy a területen 90 méternél magasabb toronyház nem épülhet.

Fontosnak tartjuk annak rögzítését is, hogy amint a vevő az eladó által vele közölt adásvételi szerződésben szereplő minden vevői kötelezettséget vállal, úgy a magyar állam is tartozik mindazzal a budapestieknek, amit az arab befektetővel szemben vállalt.

II. Urbanisztikai feladatok

A Társaság, ezáltal a Fővárosi Önkormányzat, azaz a budapestiek közössége az adásvételi szerződéssel nem pusztán egy 85 hektáros, jó fekvésű ingatlanhoz jut, hanem egyben lehetőséget is szerez arra, hogy egy XXI. századi városrészt hozzon itt létre. Olyan városrészt, amely példát mutat a környezeti fenntarthatóság és társadalmi szolidaritás terén: zöldfelületekben bővelkedő és emberléptékű közterületek hálózatára épülő, környezettudatos, támogatott lakhatást és valamennyi szükséges közintézményt helyben biztosító, a legkorszerűbb építészeti, szerkezeti és épületgépészeti-energetikai megoldásokon alapuló városnegyed.

Rákosrendező jövőképe egyértelműen következik a Fővárosi Önkormányzat korábbi stratégiai döntéseiből, így különösen a jelenleg is hatályos *Budapest 2030 – Hosszú távú városfejlesztési koncepcióból* (2013) és számos azóta megalkotott, a Közgyűlés által határozatok sorával elfogadott ágazati stratégiából. A vízió valóra váltásához azonban évtizedes távlatú, fegyelmezett munka szükséges, ami számos döntés mielőbbi meghozatalával kezdődik.

A terület fejlesztése hosszú távú, választási ciklusokon átívelő feladat, amely kedvező esetben is 5-10 év múlva hoz látható eredményeket, a teljeskörű megvalósítás pedig legalább 15-20 évet vesz igénybe. Mindez a napi politikai vitáktól mentes, széleskörű konszenzuson nyugvó döntéshozatalt és rendkívül jól szervezett előkészítési-megvalósítási képességeket feltételez. Bécs, Varsó, Prága és számos más, lendületesen fejlődő európai nagyváros példája mutatja, hogy ez lehetséges.

A Fővárosi Önkormányzat a rendszerváltás óta nem szembesült ilyen léptékű és összetettségű városfejlesztési feladattal: az elmúlt 30 évben elsősorban a településrendezési szabályozáson keresztül igyekezett érvényesíteni a város szerves és kiegyensúlyozott fejlődésének szempontjait, beruházói és

projektmenedzsment képességei inkább egyes konkrét nagyberuházások (M4 metró, központi szennyvíztisztító telep stb.) kapcsán mutatkoztak meg. A projekt kiemelt jelentőségére figyelemmel különösen fontos, hogy a Fővárosi Önkormányzat szervei (Közügyülés, feladatkörrel rendelkező bizottság, főpolgármester) a hatáskörükhöz igazodó szoros irányítást gyakoroljanak a projekt felett.

A Rákosrendezővel kapcsolatos első és legfontosabb feladat a terület jövőbeli szerkezetét, beépítési intenzitását, alapvető építészeti karakterét, elhelyezhető funkcióit, zöldfelületi rendszerét, közlekedési rendszerét, közműhálózatát és közintézményi infrastruktúráját meghatározó városfejlesztési koncepciótervre, az ún. mestertervre vonatkozó nyílt urbanisztikai tervpályázat előkészítése és lebonyolítása. A mesterterv átfogó szemléletű, valamennyi ágazatra kiterjedő dokumentum, amely rögzíti a további szakági tervezési-előkészítési feladatok – így a területen belül kiépítendő belső közművek, közterületek, közcélú zöldfelületek, elhelyezendő közintézmények – műszaki kereteit és elvárásrendszerét, a beruházást reálisan fejleszthető ütemekre bontja, egyben pedig megalapozza a projekt gazdasági-pénzügyi tervezését is.

III. Az adásvételi szerződésből fakadó feladatok, a külön megállapodásra utalt kérdések rendezése

Az adásvételi szerződés számos, kulcsfontosságú kérdést az eladó és a vevő külön megállapodására utalt. Ezek a megállapodások részben tartalmuk okán, részben az adásvételi szerződésben meghatározott, egymásra épülő feltételek okán össze is függenek egymással. A külön megállapodások kiemelkedő jellege miatt javasoljuk, hogy a városfejlesztési szempontból kulcsfontosságú megállapodások megkötéséről való döntést az alapító vonja magához a Társaságtól.

1. Használati megállapodás

Az adásvételi szerződés tárgya több telek 1/1 eszmei hányada, illetve két telek ennél kisebb eszmei hányada mint dologösszesség tulajdonjogának átruházása. Az adásvételi szerződés szerint az annak mellékletét képező, kissé elnagyolt vázrajz alapulvételével használati megállapodást kell kötni, majd telekalakítási eljárást kell lefolytatni. A használati megállapodás megkötésére hatvan nap áll a felek rendelkezésére, ezen megállapodás megkötése az adásvételi szerződés szerint a birtokbaadás feltétele. A használati megállapodás tartalmát első ránézésre az adásvételi szerződés melléklete meghatározza, azonban két szempontból az további tárgyalásokat igényel.

Egyfelől az eszmei hányadok meghatározása akként történt, hogy állami tulajdonban csak a vasúti fejlesztések megvalósítása utáni, távlatos vágánykép szerinti területek maradnak. A MÁV ugyanakkor jelenleg még ennél lényegesen nagyobb területet használ vasúti üzemi területként, amelyről való levonulás rövidtávon nehezen képzelhető el. A használati megállapodással párhuzamosan szükséges ezért abban is megállapodni, hogy a vasúti üzemi területeket milyen jogcímen és milyen feltételek mellett használhatja a továbbiakban a MÁV.

Ezen túlmenően az adásvételi szerződés szerint a későbbi állami közlekedési beruházásokhoz szükséges területet az állam vissza fogja vásárolni. Ezen területek mielőbbi, lehetőség szerint már a használati megállapodásban történő kijelölése a későbbi állami közlekedésfejlesztés mielőbbi megvalósulását segíti elő.

A használati megállapodás (és a fentiek szerint ezzel szükségszerű összefüggésben a vasúti üzemi területek további használati jogcíméről szóló megállapodás) megkötése alapozza meg az adásvételi szerződés szerint a terület birtokbaadását, amely pedig az ott található hulladékok kezelése megkezdésének értelemszerűen feltétele.

2. Környezeti károk és a hulladékok

A Rákosrendező területén jelenlévő szennyezés mértéke és a kármentesítés felelőssége jelentősen befolyásolhatja a beruházás előkészítésének időigényét és költségét.

A területre 2018-19-ben készült egy környezeti tényfeltárási dokumentáció az akkori NVTNM megbízásából, amelynek felhasználási jogait – a Rákosrendezőre vonatkozó valamennyi egyéb, a korábbi tulajdonos által ismert tényadattal együtt – az MNV Zrt.-nek a BKM Zrt. számára át kell adnia. A tényfeltárási dokumentáció szükség szerinti aktualizálásával, a készítendő mesterterv beépítési javaslatának és ütemezésének függvényében lehet meghatározni a talaj- és talajvízszennyezés felszámolásához, a terület lőszermesztéséhez szükséges beavatkozásokat. Ennek során kifejezett cél a legjobb nemzetközi gyakorlatok megismerése és meghonosítása.

A területen felhalmozott hulladék sorsa kettéválasztandó. Míg a kisebb foltokban jelenlévő, be nem azonosítható eredetű, kommunális hulladékot a BKM elszállítja és ártalmatlanítja, addig az ismert eredetű hulladékhalmok (így különösen a MÁV Zrt. által lerakott vasútépítési anyagok vagy a hajdani Budapest Sportcsarnok húsz éve otthagytott törmeléke) esetében következetesen érvényesíteni szükséges a „szennyező fizet” elvet.

3. Építési szabályok és közlekedési beruházások

A Rákosrendezőre vonatkozó adásvételi szerződés III.5. a) pontja szerint a Magyar Állam vállalja a projekt megvalósítása érdekében bármilyen építésügyi előírás, valamint III.5. b) pontja szerint bármilyen egyéb hazai jogszabály módosítását. E jogszabályok elfogadása – a III.5. pontban részletezett többi feltétel teljesítése mellett – a második vételárrészlet, tehát 17,8 milliárd Ft megfizetésének előfeltétele.

Ez az igencsak sajátos szerződéses feltétel egyedülálló és egyszeri lehetőséget kínál a Fővárosi Önkormányzat számára: lehetőséget ad a beruházás optimális jogszabályi környezetének megteremtésére mind közigazgatási, mind műszaki-építésjogi szempontból. Az új városrészben egyébként is indokolt a legkorszerűbb technológiai megoldások pilot jelleggel történő alkalmazása, amit jelentősen megkönnyíthet a jogszabályok célirányos átalakítása.

Az adásvételi szerződés szerint a harmadik vételárrészlet (mai áron 20,4 milliárd Ft) 2039 előtti megfizetésének előfeltétele, hogy a Magyar Állam megvalósítsa mindazon közlekedési fejlesztéseket, amelyeket a 2024. évi XXI. tv. 1. melléklet 3. cikk a)-e) pontjai szerint vállalt. Ezek a vállalások csak részben vannak összhangban a 6/2025. (I.29.) Főv. Kgy. határozattal, amely rögzíti a Fővárosi Önkormányzat álláspontját a területet kiszolgáló infrastrukturális fejlesztések elvárt tartalmáról.

Az adásvételi szerződés III.6.a) pontja szerint Magyar Állam és a vevő között a szerződés aláírásától számított hat hónapon belül egyébként is szükséges megállapodást kötni az „állami infrastruktúrális fejlesztések tartalmáról, részleteiről, ütemezéséről, állami kivitelezéséről és egyéb feltételeiről”. Javasoljuk, hogy a főpolgármester folytasson tárgyalásokat a Kormánnyal a fenti Kgy. határozat szerinti tartalmú megállapodás megkötése érdekében.

Fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni, a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

Döntési javaslat

A Fővárosi Közgyűlés úgy dönt, hogy:

1.

megerősíti elkötelezettségét a rákosrendezői ingatlanok fejlesztése iránt a 927/2024. (XII. 18.) és 6/2025 (I. 29.) Főv. Kgy. határozatokban foglalt koncepcionális tartalommal,

2.

kinyilvánítja, hogy

a) a magyar államnak évtizedes adóssága, hogy Rákosrendező olyan állapotba került, amilyenben leledzik; ennek orvoslása, a területnek a budapestiek érdekeit szolgáló fejlesztése minden magyar ember közös ügye;

b) a terület fejlesztése során a budapestiek érdeke az első, az megelőz mindenfajta befektetői érdeket, ennek során olyan, a lehető leghatékonyabban végrehajtható, a társadalmi igazságosság, a környezeti és pénzügyi fenntarthatóság elveinek érvényesítésével megvalósítható városfejlesztésre van szükség, amely választ ad a közös jövőnköt érintő legfontosabb kihívásokra, így a megfizethető lakhatás és élhetőség biztosítására;

c) a területre vonatkozó korábbi, széleskörű szakmai konszenzussal övezett előzménytervek és tanulmányok (Rákosrendező térségének fejlesztési tanulmányterve, a Budapesti Agglomerációs Vasúti Stratégia, a Nyugati pályaudvar és a Rákospalota-Újpest közötti vasúti pályaszakasz tanulmányterve, a Szegedi úti felüljáró és a 3-as villamos angyalföldi meghosszabbításának építési engedélyezési tervei, a Rákos-patak és környezete revitalizációjának tanulmányterve és megvalósíthatósági tanulmánya) alapján kell a városfejlesztési mestertervet elkészíteni, a területen 90 méternél magasabb toronyház nem épülhet;

d) a magyar állam a budapestieknek mindazzal tartozik, amit az arab befektetővel szemben vállalt;

e) a vevő az eladó által vele közölt adásvételi szerződésben szereplő minden vevői kötelezettséget vállal;

f) a területet az ott elhelyezett hulladéktól mielőbb meg kell szabadítani, ennek költségét alapvetően annak kell viselnie, aki a hulladékot ott elhelyezte.

3.

a) felkéri a főpolgármestert, hogy

aa) gondoskodjon arról, hogy a Fővárosi Közgyűlés határozatainak, különösen az azokban megerősített, a rákosrendezői területre vonatkozó korábbi, széleskörű szakmai konszenzussal övezett előzménytervek és tanulmányok felhasználásával kerüljön előkészítésre a teljes rákosrendezői terület ütemezett fejlesztésének településszerkezetét, beépítési intenzitását, alapvető építészeti karakterét, elhelyezhető funkcióit, zöldfelületi rendszerét, közlekedési rendszerét, közműhálózatát és közintézményi infrastruktúráját meghatározó, a további előkészítési feladatok alapjául szolgáló mesterterv tervezőjének kiválasztására irányuló nyílt urbanisztikai tervpályázat kiírása, amelyet terjesszen a Fővárosi Közgyűlés elé jóváhagyásra,

ab) az aa) pont szerinti tervpályázat műszaki tartalmának előkészítésével együttesen gondoskodjon

aba) az adásvételi szerződés III.5. pont a) alpontja szerinti, „Módosítandó Építési Szabályok” szakmai tartalmának,

abb) az adásvételi szerződés III.5. pont b) alpontja szerinti, „További Építési Szabályok” szakmai tartalmának,

abc) az adásvételi szerződés III.5. pont c) alpontja szerinti kormányrendelet szakmai tartalmának,

abd) az adásvételi szerződés III.6.a) pont szerinti állami infrastrukturális fejlesztések szakmai tartalmának

részletes kidolgozásáról,

ac) az ab) pont szerinti tárgykörökben – a Klímavédelmi, Közlekedési és Városfejlesztési Bizottságban folytatott konzultáció alapulvételével – folytasson egyeztetést a Kormány feladatkörrel rendelkező tagjával, amelyről az aa) pont szerinti előterjesztéssel együttesen tájékoztassa a Fővárosi Közgyűlést,

b) Budapest Főváros Önkormányzata mint a Társaság egyedüli részvényese a Társaság alapszabályának 1.1. u) pontja szerint az adásvételi szerződés III.5. pontja szerinti nyilatkozatról, valamint a III.6.a) pont szerinti, illetve V.5. pont szerinti megállapodásról való döntést az alapító hatáskörébe vonja,

határidő a tervpályázati kiírás Fővárosi Közgyűlés elé terjesztésére: a Fővárosi Közgyűlés 2025. júniusi rendes ülése

határidő a kormányzati tárgyalások megkezdésére: haladéktalanul

felelős: főpolgármester

4.

felkéri a főpolgármestert, hogy

a) gondoskodjon a rákosrendezői ingatlanok adásvételi szerződése VI.5. pontja szerinti használati megállapodás megkötéséről, azzal, hogy a használati megállapodás megkötésével egyidejűleg szükséges rendezni, hogy a távlati igényeken túlmenően, a terület részletes felmérésének elvégzéséig, illetve a

szükséges vasúti fejlesztések elvégzéséig még vasúti üzemi területnek minősülő ingatlanrészeket a MÁV milyen polgári jogi jogcímen és milyen feltételek szerint használhatja,

b) a használati megállapodás megkötését követően, annak alapulvételével gondoskodjon a rákosrendezői ingatlanok adásvételi szerződése VI.5. és VI.6. pontja szerinti telekalakítási eljárás előkészítéséről és lefolytatásáról, lehetőség szerint már ennek során kijelölve az elvégzendő állami közlekedési beruházásokhoz szükséges, az adásvételi szerződés VII.1.a) pont szerint a magyar állam által visszavásárlandó területet.

határidő a használati megállapodás megkötésére: az adásvételi szerződés VI.5. pontja szerinti határidőben

határidő a telekalakítási eljárás megindítására: a használati megállapodás megkötését követő három hónapon belül

felelős: főpolgármester

5.

felkéri a főpolgármestert, hogy a rákosrendezői ingatlanok adásvételi szerződése VI.1. pontja szerint, a használati megállapodás megkötése és az egyéb szerződéses feltételek teljesülését követő 30 napon belül gondoskodjon az ingatlanok BKM Budapesti Közművek Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság (cégjegyzékszám: 01-10-042582, adószám: 10941362-2-44, székhelye: 1116 Budapest, Kalotaszeg utca 31., a továbbiakban: Társaság) általi birtokba vételéről, valamint a Társaság alapszabályának rendelkezései szerint azok átmeneti hasznosításáról,

határidő: az adásvételi szerződés VI.1. pontja szerinti határidőben

felelős: főpolgármester

6.

a) felkéri a főpolgármestert, hogy gondoskodjon a rákosrendezői ingatlanok adásvételi szerződése V.4. pontja szerinti, a területet terhelő környezeti károk és hulladékok kezelésére és kockázatainak viselésére vonatkozó megállapodás előkészítéséről, azzal, hogy

aa) a környezeti károk és a hulladékok kockázatát alapesetben a hulladék eredeti tulajdonosának kell viselnie,

ab) a be nem azonosítható eredeti hulladéktulajdonostól származó, háztartási hulladék kockázatát az ingatlan tulajdonosa vállalja viselni,

ac) a hulladék kezelésének az ingatlanok birtokbaadását követően haladéktalanul meg kell kezdődnie,

ad) a városukért tenni akaró budapestiek számára a hulladék összegyűjtésében való önkéntes részvétel lehetőségét meg kell teremteni,

ae) a területet terhelő környezeti károkat pontosan szükséges felmérni, azok kezelését a kár jellegéhez és az ingatlanok fejlesztéséhez igazodóan, a legjobb nemzetközi barnamezős városfejlesztési gyakorlatnak megfelelő megoldások alkalmazásával szükséges elvégezni,

b) Budapest Főváros Önkormányzata mint a Társaság egyedüli részvényese a Társaság alapszabályának 1.1. u) pontja szerint az adásvételi szerződés V.4. pontja szerinti megállapodásról való döntést az alapító hatáskörébe vonja,

határidő a megállapodás előkészítésének megkezdésére: haladéktalanul

határidő a megállapodás megkötésére: a birtokbaadás megtörténteig

felelős: főpolgármester

7.

felkéri a főpolgármestert, hogy a Fővárosi Közfejlesztések Tanácsáról szóló 1509/2018. (X.17.) Korm.határozat 7. b) pontja szerint társelnökként kezdeményezze a Tanács összehívását arra tekintettel, hogy Rákosrendező fejlesztése a nemzetgazdaság és Budapest érdekeinek szem előtt tartása mellett a Kormány és a Főváros együttműködését igénylik.

határidő: 2025. március 1.

felelős: főpolgármester

8.

Budapest Főváros Önkormányzata mint a Társaság egyedüli részvényese a Társaság alapszabályának 1.1. u) pontja szerint az adásvételi szerződéstől való elállásra vonatkozó döntést az alapító hatáskörébe vonja.

Döntéshozatal módja:

A határozati pontok elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Kelt a minősített időbélyegző szerinti időpontban

Karácsony Gergely

főpolgármester