



**Redakcja:** Sławomir Poleszak (zastępca dyrektora IEŚ), Agnieszka Zajdel (sekretarz redakcji), Aleksandra Kuczyńska-Zonik, Jakub Olchowski, Konrad Pawłowski, Agata Tatarenko

**Nr 1296 (36/2025) | 21.02.2025**

ISSN 2657-6996

© IEŚ

Robert Rajczyk

## Taktyczny sukces węgierskiej opozycji w radzie miejskiej Budapesztu

**Kwestia sprzedaży przemysłowych nieużytków w XIV dzielnicy Budapesztu stała się przedmiotem politycznej rywalizacji z Fideszem w radzie miejskiej. Udaremnienie realizacji projektu inwestora ze Zjednoczonych Emiratów Arabskich w Rákosrendező zjednoczyło niewspółpracującą dotychczas ze sobą węgierską opozycję.**

**Inwestycja w Rákosrendező.** Teren w rejonie nieczynnej stacji kolejowej Rákosrendező w planach samorządu Budapesztu uwzględniany jest jako lokalizacja ewentualnej zabudowy mieszkaniowej (8-10 tys. niedrogich mieszkań dla 20-25 tys. osób) i rekreacyjnej, obejmującej m.in. 30-40-hektarowy park. Pierwotnie obszar ten arbitralną decyzją węgierskiego rządu miał trafić do dewelopera Eagle Hills Group ze Zjednoczonych Emiratów Arabskich (UAE) za 50,9 mld forintów (126 mln euro). Plany inwestora obejmowały m.in. budowę ekskluzywnych apartamentowców oraz wieżowców, które mogłyby osiągać wysokość nawet do 500 metrów i stać się najwyższymi w Europie.

**Kontrowersje wokół projektu.** Niezadowolenie społeczne wynikało z faktu, że tak wysokie budynki stanowiłyby dominantę przestrzenną wśród zabudowy miejskiej przylegającej do Rákosrendező. Pojawiły się również kontrowersje polityczne. Politycy opozycji, m.in. partii TISZA oraz Momentum, wskazywali, że sprzedaż 85 ha przy zapewnieniu arabskiemu inwestorowi niczym nieograniczonych możliwości zagospodarowania terenu może stanowić zagrożenie dla suwerenności państwa węgierskiego i jest działaniem na korzyść inwestora z Bliskiego Wschodu oraz sprzyjających rządowi przedsiębiorców współpracujących z Fideszem w ramach Narodowego Systemu Współpracy (*Nemzeti Együttműködés Rendszere*, NER<sup>1</sup>). Ugrupowanie Momentum proponowało nawet przeprowadzenie lokalnego referendum w sprawie zagospodarowania terenu, a lider partii TISZA nie wykluczał zorganizowania demonstracji.

**Prawo pierwokupu.** W świetle kontrowersji opozycyjny burmistrz Budapesztu Gergely Karácsony wnioskował o skorzystanie przez samorząd węgierskiej stolicy z prawa pierwokupu spornego obszaru. Decydujące znaczenie w podjęciu uchwały o skorzystaniu z prawa pierwokupu przez samorząd Budapesztu miało poparcie ze strony reprezentantów partii Szacunek i Wolność (*Tisztelet és Szabadság Párt*, TISZA)<sup>2</sup>. Liderka Fideszu w Budapeszcie Alexandra Szentkirályi skrytykowała decyzję podjętą przez większość miejskich radnych, sugerując jednocześnie, że samorząd Budapesztu nie będzie w stanie finansowo sprostać wyzwaniu inwestycyjnemu, a inicjatywa skorzystania z prawa pierwokupu motywowana była politycznie.

**Przyszłość inwestycji.** Zgodnie z decyzją radnych Budapesztu finalizacja transakcji ma przypaść w udziale komunalnej spółce Budapeszteńskie Zakłady Użyteczności Publicznej (*Budapesti Közművek*, BKM)<sup>3</sup>. Uregulowanie należności podzielono na trzy raty, przy czym wpłata już pierwszej transzy w wysokości 12,7 mld forintów (31,4 mln euro) oznacza możliwość przejęcia nieruchomości. Według informacji dziennika ekonomicznego

<sup>1</sup> Narodowy System Współpracy to system instytucjonalno-prawny, który skupia polityków Fideszu kontrolujących kluczowe instytucje państwa węgierskiego oraz przedsiębiorców, którzy wspierają ugrupowanie finansowo w zamian za korzyści biznesowe i osobiste. W serwisie YouTube niezależny portal śledczy Direkt36 opublikował film „Dynastia” (*A dinasztia*), który prezentuje, w jaki sposób w ramach NER zdobywała majątek rodzina węgierskiego premiera. Film ma ponad 3 mln wyświetleń (stan na 18.02.2025).

<sup>2</sup> W Radzie Miejskiej Budapesztu funkcjonuje sześć klubów radnych: Koalicja Demokratyczna (*Demokratikus Koalíció*), Fidesz-KDNP, satyryczna Partia Psa o Dwóch Ogonach (*Magyar Kétfarkú Kutya Párt*), Ruch Podmaniczny (*Podmaniczky Mozgalom*), partia Dialog-Zieloni (*Párbeszéd – ZÖLDER*) oraz TISZA.

<sup>3</sup> Spółka zajmuje się świadczeniem usług komunalnych, z wyjątkiem transportu publicznego.



„Világgazdaság”, pozostałe 75% ceny zakupu należy uiścić w ratach: 35% po uregulowaniu statusu prawnego nieruchomości, natomiast ostatnie 40% sumy należnej Węgierskiej Narodowej Spółce Zarządzania Aktywami Państwa (*Magyar Nemzeti Vagyongkezelő*, MNV) – do 2039 r.

Problemem pozostaje jednak kwestia współpracy w zagospodarowaniu terenu pomiędzy samorządem Budapesztu a rządem. Rząd uznał co prawda prawo pierwokupu przez władze lokalne, ale sprawą otwartą pozostaje uzgodnienie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego potrzebnego do znalezienia inwestora przez samorząd, a także modernizacja i zakres użytkowania infrastruktury kolejowej w obszarze przemysłowym Rákosrendező oraz usunięcie stamtąd odpadów<sup>4</sup>. Tymczasem Ministerstwo Transportu zapowiedziało powołanie specjalnego pełnomocnika do współpracy z samorządem Budapesztu m.in. w zakresie niezbędnych do realizacji inwestycji zmian prawnych, w tym np. uznania przez rząd projektu zagospodarowania obszaru w Rákosrendező za inwestycję o znaczeniu krajowym.

## Komentarz

Powodzenie planów samorządu Budapesztu w stosunku do terenów w XIV dzielnicy będzie zależało od stopnia wsparcia ze strony rządu, zaś zmiany ustawowe mogą zadecydować o samej realizacji projektu. Liderka Fideszu w Budapeszcie i radzie miejskiej sugerowała w wypowiedziach publicznych, że decyzja burmistrza o skorzystaniu z prawa pierwokupu motywowana jest przede wszystkim względami politycznymi, twierdząc jednocześnie, że Gergely Karácsony działa na szkodę mieszkańców obrzeżnych dzielnic miasta, zaniedbując remonty tamtejszej infrastruktury komunalnej i dróg. Alexandra Szentkirályi kwestionuje również kompetencje władz węgierskiej stolicy do zagospodarowania 85 ha w Rákosrendező, wskazując przy tym, że jedynie współpraca rządu z inwestorem ze Zjednoczonych Emiratów Arabskich stanowiła realną możliwość rozwoju spornego terenu z korzyścią dla lokalnych mieszkańców. Z kolei przedstawiciele bliskiego ideowo Fideszowi, skrajnie prawicowego Ruchu Nasza Ojczyzna (*Mi Hazánk*), kwestionując finansowe możliwości budżetu Budapesztu, obawiają się bankructwa węgierskiej stolicy.

Odium politycznych i społecznych skutków ewentualnego fiaska zagospodarowania 85 ha w Rákosrendező spadnie przede wszystkim na burmistrza węgierskiej stolicy i radnych opozycji, którzy głosowali za uchwałą w sprawie pierwokupu. Doraźna koalicja zawarta w radzie miejskiej Budapesztu zapewniła opozycji taktyczną przewagę nad Fideszem. Z doniesień medialnych wynika również, że arabski inwestor zrezygnował z angażowania się w inwestycję pod wpływem informacji o społecznym niezadowoleniu. Nie po raz pierwszy ma ono wpływ na polityczne decyzje Fideszu. W 2021 r. wskutek protestów społecznych zrezygnowano z planów budowy kampusu chińskiego uniwersytetu Fudan w Budapeszcie.

Nie bez znaczenia przy akceptacji przez rząd decyzji o skorzystaniu przez samorząd z prawa pierwokupu są też obawy przed rosnącym poziomem społecznego niezadowolenia z powodu wysokiej inflacji<sup>5</sup> oraz utrzymującą się sondażowa przewaga partii TISZA nad koalicją Fidesz-KDNP przed zaplanowanymi w 2026 r. wyborami parlamentarnymi. Według sondaży IDEA Intézet oraz Republikán Intézet, przeprowadzonych w styczniu 2025 r., przewaga partii TISZA nad Fidesz-KDNP wśród wyborców zdecydowanych, na kogo głosować, wynosi odpowiednio: 45% w stosunku do 36% oraz 39% do 32%. Sondaże prognozują przekroczenie 5-procentowego progu wyborczego jeszcze przez skrajnie prawicowy Ruch Nasza Ojczyzna (*Mi Hazánk*) i lewicową Koalicję Demokratyczną (*Demokratikus Koalicció*) oraz satyryczną Partię Psa o Dwóch Ogonach (*Magyar Kétfarkú Kutya Párt*).

<sup>4</sup> Koszt rekultywacji i usunięcia 330 tys. m<sup>2</sup> odpadów szacuje się na kwotę 25 mld forintów (62,5 mln euro).

<sup>5</sup> 5,5% w styczniu rok do roku w stosunku do prognozowanego poziomu 4,7%