

Maglód Város Önkormányzatának közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terve

jóváhagyta Maglód Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 4/2026. (I.27) önkormányzati határozatával

I. KÖZÉPTÁVÚ VAGYONGAZDÁLKODÁSI TERV (2026-2030)

1. A középtávú terv célja és szerkezeti kerete

A középtávú vagyongazdálkodási terv célja, hogy Maglód Város Önkormányzata a vagyonát a közfeladat-ellátás elsődlegessége mellett úgy működtesse, hogy a vagyon értéke, állaga és használhatósága megőrződjön, sőt, ahol lehetséges, értéknövelő módon fejlődjön. A terv gyakorlati kiindulópontja a helyi vagyonrendelet szerinti vagyonszerkezet: a forgalomképtelen törzsvagyonba tartozó közterületek és közparkok a települési működés és élhetőség alapjai; a korlátozottan forgalomképes törzsvagyonba tartozó intézményi ingatlanok a közszolgáltatások tárgyi feltételei; a forgalomképes üzleti vagyon pedig olyan vagyonelemek köre, ahol a hasznosítás és – indokolt esetben – a célhoz kötött értékesítés fejlesztési mozgásteret teremthet. A rendeleti mellékletek tételes vagyonelem-listái alkalmasak arra, hogy a döntések mindig konkrét, nyilvántartott vagyontárgyakhoz kapcsolódjanak.

2. Vagyonnyilvántartás, állapotfelmérés és tervszerű állagmegóvás

A középtávú időszakban a felelős vagyongazdálkodás egyik legfontosabb feltétele a naprakész, ellenőrizhető vagyonnyilvántartás. A vagyonkataszter és a kapcsolódó adatok (különösen ingatlanok esetén a jogok, terhek, használati jogcímek és tényleges használat) pontossága nélkül nem hozható megalapozott döntés sem felújításról, sem hasznosításról, sem értékesítésről. E nyilvántartási fegyelemre épül a rendszeres műszaki állapotfelmérés, amelynek célja, hogy az önkormányzati vagyon karbantartása és felújítása ne eseti jellegű legyen, hanem tervezett, ütemezett és költségvetési lehetőségekhez illesztett. Rögzítjük azt az alapelvet, hogy a karbantartások elmaradása rendszerint később többszörös költségű helyreállítási beavatkozásokat tesz szükségessé, ezért a középtávú időszakban a vagyonmegőrzés nem mellékes szempont, hanem a pénzügyi stabilitás és a fenntartható működtetés egyik alapvető pillére.

3. Intézményi ingatlanok energetikai korszerűsítése és rezsiköltség-csökkentés

A középtávú terv egyik kiemelt fejlesztési iránya az önkormányzati intézményi ingatlanok energetikai korszerűsítése abból a célból, hogy az intézmények rezsiköltsége csökkenjen, az üzemeltetés kiszámíthatóbbá váljon, és az önkormányzat működési kockázatai mérséklődjenek. A korszerűsítések a gyakorlatban olyan beavatkozási logikával valósulnak meg, amely az energiafogyasztási és műszaki adatokra támaszkodik: az önkormányzat először azonosítja azokat az épületeket, ahol a fogyasztás és a műszaki elmaradások miatt a legnagyobb a megtakarítási potenciál, majd a beavatkozásokat úgy ütemezi, hogy a mindennapi szolgáltatásokat a fejlesztések a lehető legkisebb mértékben zavarják. A cél az, hogy a korszerűsítés ne pusztán építési feladat legyen, hanem üzemeltetési racionalizálás is: az energiamegtakarítás mérhetően jelenjen meg, és lehetőség szerint később további fejlesztések fedezetül is szolgáljon.

4. Közterületek fejlesztése, parkok élhetőbbé tétele és zöldinfrastruktúra-tudatosság

A középtávú terv a közterületi vagyont – különösen a parkokat, közparkokat, zöldfelületeket – a település élhetőségének alapjaként kezeli. Ennek megfelelően a cél nem kizárólag a közterületek „rendben tartása”, hanem a közterületi vagyon használati értékének növelése, a fenntartás tervszerűségének javítása és a zöldinfrastruktúra tudatos fejlesztése. A parkok élhetőbbé tétele a középtávban olyan, egymást erősítő beavatkozásokat jelent, amelyek egyszerre szolgálják a lakossági komfortot és a klímaalkalmazkodást: a fásítás, az árnyékolás növelése, a zöldfelületi folytonosság erősítése és a fenntartható gondozási gyakorlat kialakítása mind azt a célt szolgálják, hogy a városi környezet ne romoljon, hanem javuljon. A forgalomképtelen törzsvagyokban szereplő közterületek és közparkok tételes köre egyben kijelöli azt a vagyoni állományt, ahol a fejlesztéseknek a vagyonmegőrzés részeként kell megvalósulniuk. Fontosnak tartjuk továbbá a helyi emlékműveink méltó állapotának megőrzését és szükség szerinti felújítását, a sétányok állapotának folyamatos fenntartását és karbantartását, valamint a köztemető állapotának tervszerű fejlesztését is, ideértve különösen a kerítés építését, felújítását és egyéb, a rendezett, biztonságos és kulturált használatot szolgáló beavatkozásokat.

5. Víziközművagyon középtávú fejlesztése területi szemlélettel

Szintén fontosnak tartjuk az önkormányzati víziközművagyon tudatos fejlesztését, mert e területen a problémák jellemzően nem pontszerűen, hanem területi összefüggésben jelentkeznek. A terv rögzíti azt a működtetési és fejlesztési elvet, hogy a közműellátási hiányosságok kezelése nem ad hoc döntésekkel történik, hanem a településszerkezetet, a műszaki adottságokat és az üzemeltetési kockázatokat együtt vizsgáló programban. Ennek keretében középtávú cél a vasúton túli területek közműellátásának fejlesztése, valamint a szennyvízátemelő áthelyezésének megvalósítása. A terv lényege, hogy a beavatkozások a problémákat területi szinten, összefüggéseikben kezeljék, és olyan megoldások szülessenek, amelyek hosszabb távon is fenntartható üzemeltetést, kisebb kockázatot és kiszámíthatóbb költség szintet eredményeznek.

6. Gazdasági területek közműfejlesztése beruházói finanszírozással

Rögzítjük, hogy a gazdasági területek közműfejlesztése a korábbi gyakorlattól eltérően olyan elv mentén valósul meg, amely szerint a fejlesztések minden költségét a beruházók viselik. Ennek az elvnek kettős szerepe van: egyrészt pénzügyileg védi az önkormányzati költségvetést és vagyont, másrészt kiszámítható, igazságos feltételrendszert teremt a fejlesztések számára. A cél az, hogy a magánberuházásokhoz kapcsolódó infrastruktúra-igény ne vonjon el forrást a közösségi célú beruházásoktól, és az önkormányzati fejlesztési kapacitás azokra a területekre koncentrálódjon, amelyek közvetlenül a közfeladat-ellátást, a település működtetését és a lakossági életminőséget szolgálják.

7. Üzleti vagyon, lakóingatlan-portfólió és célzott értékesítési program

A középtávú tervben hangsúlyos elem az üzleti vagyon olyan kezelése, amely egyszerre felel meg a vagyonmegőrzés követelményének és a település működési realitásainak. Kifejezett célként jelöljük meg a határozatlan idejű lakásbérleti szerződéssel érintett ingatlanok – jellemzően rossz állapotú, felújításra forráshiányos családi házak – értékesítési szándékát, mivel e szerződések megszüntetése a gyakorlatban nehéz, a vagyon pedig hosszú időre olyan használati struktúrában „ragadhat be”, amely az önkormányzat számára állagromlással, fenntartási költséggel és korlátozott döntési mozgástérrel jár. A középtávú cél ezért az, hogy ahol a közfeladat-ellátás érdeke ezt lehetővé teszi, az önkormányzat e vagyonelemeknél ütemezetten az értékesítés irányába mozduljon el, és a vagyonszerkezetet kedvezőbb irányba alakítsa. Az értékesítési bevételek felhasználása nem szolgálhat vagyonfelélést: a bevételeket elsődlegesen olyan ingatlanok megszerzésére indokolt fordítani, amelyek az önkormányzat

szempontjából kulcsszerepűek, így különösen a meglévő intézményekkel szomszédos ingatlanok, illetve településfejlesztési vagy gazdaságfejlesztési érdekből kiemelt külterületi ingatlanok. A vagyonrendeleti mellékletek alapján az érintett üzleti vagyonelemek köre tételesen azonosítható, így a program ütemezése és végrehajtása nyomon követhető.

8. Közlekedési infrastruktúra és települési közszolgáltatási vagyon fejlesztése

A középtávú vagyonkezelés szerves része a települési infrastruktúra olyan fejlesztése, amely a közterületi vagyon használhatóságát, biztonságát és fenntarthatóságát erősíti. E körben a terv a közlekedésbiztonság javítását és a parkolási kapacitások bővítését olyan közösségi célnak tekinti, amely közvetlenül kapcsolódik a közterületi vagyon értékéhez és használatához. A gyalogos biztonságot szolgáló beavatkozások, a frekvenciált területek parkolási rendjének és kapacitásának fejlesztése, valamint a közintézmények és közszolgáltatások jobb megközelíthetősége mind olyan, közfeladat-ellátást támogató fejlesztési irányok, amelyeknek megvalósítása a középtávban a költségvetési lehetőségekhez igazodva, ütemezetten történik. Az úthálózat fejlesztése a középtávú időszakban továbbra is kiemelt önkormányzati feladat, amelyet az önkormányzat egyrészt saját forrásból megvalósuló, ütemezett önerős fejlesztésekkel, másrészt pályázati és támogatási források bevonásával kíván folytatni. Az elmúlt 10 évben Maglód úthálózata jelentős fejlődésen ment keresztül, ugyanakkor a fejlesztési igények továbbra is fennállnak, ezért a következő időszakban is szükséges az útfelújítások és járdarekonstrukciók folytatása, valamint új fejlesztések előkészítése. A közlekedési infrastruktúra bővítése és korszerűsítése mellett egyre hangsúlyosabban jelenik meg a közlekedésbiztonsági beruházások szükségessége – különösen a forgalmas csomópontok és gyalogosátkelési pontok környezetében –, továbbá a meglévő úthálózat tervszerű karbantartási igénye, amely a vagyonmegőrzés és a költséghatékony működtetés szempontjából elengedhetetlen.

9. Forrásbevonás és pályázati aktivitás a középtávban

A középtávú vagyonfejlesztések megvalósíthatósága érdekében a terv kiemelt eszközként kezeli a pályázati források és külső támogatások bevonását. A pályázati aktivitás célja nem önmagában a támogatásszerzés, hanem az, hogy a vagyon állagát védő és értékét növelő beruházások – különösen az intézményi energetika, a közterületi fejlesztések, valamint a közműfejlesztések – a település teherbíró képességéhez igazodva, mégis érdemi ütemben valósulhassanak meg. A terv ezért a projekt-előkészítést (műszaki tartalom, ütemezés, költségbecslés, engedélyezés) olyan állandó önkormányzati feladatként kezeli, amely biztosítja, hogy a megnyíló támogatási lehetőségekre Maglód kész projektekkal tudjon reagálni.

10. Monitoring és felülvizsgálat a középtávban

A középtávú terv végrehajtása akkor marad átlátható és ellenőrizhető, ha a megvalósítás nyomon követhető nem esetleges, hanem rendszeres. Ennek megfelelően a terv elve, hogy a vagyon állapotát, a hasznosítási szerződések teljesülését, az üzemeltetési költségek alakulását, továbbá a fejlesztések előrehaladását az önkormányzat szervezetenként értékeli, és a tapasztalatokat a következő évek intézkedéseibe beépíti. A monitoring célja az, hogy a vagyon a lehető legnagyobb közösségi hasznot hajtja, miközben a döntések visszamérhetők, a kockázatok időben azonosíthatók, és a költségvetési tervezés megalapozott marad.

II. HOSSZÚ TÁVÚ VAGYONGAZDÁLKODÁSI TERV (2026-2035)

1. A hosszú távú vagyonkezelés célja és a „nem vagyonfelélés” elve

A hosszú távú vagyongazdálkodási terv a középtávú irányok kiteljesítésére épül, és azt a célt szolgálja, hogy Maglód Város Önkormányzatának vagyona a következő évtizedben is megőrzésre kerüljön, fejleszthető legyen, és a közfeladat-ellátást biztonságosan támogassa. A hosszú távú terv egyik központi elve, hogy a vagyonhasznosításból származó bevételek nem válhatnak a napi működés finanszírozásának eszközévé: az értékesítésekből származó forrásokat elsődlegesen vagyon-visszapótlásra, stratégiai beszerzésekre és értéknövelő fejlesztésekre indokolt fordítani. Ezzel a település vagyonszerkezete javul, a fenntartási kockázatok csökkennek, és a vagyon nem csupán megmarad, hanem a település fejlődését is szolgálja.

2. Előregedő közművagyron szakaszos felújítása és a nyomóvezeték rekonstrukciója

A hosszú távú terv meghatározó eleme a települési közművagyron előregedéséből fakadó kockázatok kezelése. Ennek lényege, hogy a közműrendszerek felújítása ne egyszerre, és ne kapkodva, hanem szakaszosan, a műszaki állapot, a kockázat és az üzemeltetési jelentőség figyelembevételével valósuljon meg. A terv kifejezett hosszú távú célként rögzíti a regionális szennyvíztisztítóig vezető nyomóvezeték felújításának szükségességét, mert az üzembiztonság szempontjából ez olyan kritikus elem, amelynek romló állapota aránytalan kockázatot hordoz. A rekonstrukciók célja hosszú távon az, hogy az üzemzavarok, rendkívüli javítások és kiszámíthatatlan költségek csökkenjenek, miközben a közszolgáltatás minősége stabil marad.

3. Kormányzati támogatások és pályázatok bevonása a közműberuházásokhoz

A hosszú távú terv reálisan abból indul ki, hogy a közműfelújítások és nagy léptékű közműberuházások jelentős része csak kormányzati támogatások és pályázati források bevonásával valósítható meg. A terv ezért a forrásbevonást nem alkalmi lehetőségként, hanem tudatos stratégiaként kezeli: a település akkor tud előrelépni, ha a projekteket előkészíti, a megvalósításhoz szükséges dokumentációkat időben összeállítja, és a támogatási konstrukciókhoz igazodóan képes gyors, megalapozott döntéseket hozni. Ezzel biztosítható, hogy a közművagyron megújítása ne álljon meg forráshiány miatt, és a felújítások üteme ne kizárólag az éves költségvetés pillanatnyi mozgásterétől függjön.

4. A víz mint érték és a tudatos vízmegtartás hosszú távú érvényesítése

A hosszú távú terv kiemelt értéként kezeli a vizet, és ennek megőrzését a települési döntésekben tudatos vízmegtartási szemlélettel kívánja érvényesíteni. A vízmegtartás a tervben nem csupán környezetvédelmi vállalkozás, hanem a településüzemeltetés és a vagyonvédelem része: a szélsőséges csapadékviszonyok, a hóhullámok és a városi klímaterhelés mellett a víz helyben tartása a közterületek, parkok és zöldfelületek fenntarthatóságának egyik kulcsa. A terv ezért hosszú távon olyan fejlesztési és fenntartási gyakorlatot támogat, amely a csapadékvíz levezetése mellett a helyben tartást, a beszivárgás segítését és a zöldfelületek vízigényének ésszerű biztosítását is szem előtt tartja. E megközelítés közvetlenül kapcsolódik a zöldinfrastruktúra-fejlesztéshez: a parkok élhetőbbé tétele, a fásítás, az árnyékolás és a zöldfelületi hálózat erősítése hosszú távon akkor fenntartható, ha a vízgazdálkodás is tudatosan jelen van benne.

5. Intézményi vagyon és energetika: szakaszolt korszerűsítés, üzemeltetési stabilitás

A hosszú távú tervben az intézményi ingatlanok korszerűsítése folyamatos, szakaszolt programként jelenik meg. A cél az, hogy a rezsiköltség-csökkentés ne egyszeri intézkedés legyen, hanem az épületállományt érintő, következetes fejlesztési folyamat, amely mérhető megtakarításokat hoz és

stabilizálja az üzemeltetést. A hosszú távú szemlélet alapja az életciklus-gondolkodás: az energetikai korszerűsítés nemcsak az adott évi számlákat csökkenti, hanem csökkenti a meghibásodások kockázatát és a későbbi nagyjavítások szükségességét is. Ez a megközelítés hosszú távon tehermentesíti a költségvetést, és kiszámíthatóbbá teszi a közszolgáltatások működését.

6. Gazdasági területek közműfejlesztése: a beruházói költségviselés hosszú távú fenntartása

A hosszú távú terv fenntartja azt az elvet, hogy a gazdasági területekhez kapcsolódó közműfejlesztések költségeit a beruházók viselik. Ennek tartós érvényesítése nélkül az önkormányzat fejlesztési forrásai könnyen elaprózódnak, és a közösségi célú beruházások – intézményi korszerűsítések, közterületi fejlesztések, közműrekonstrukciók – háttérbe szorulhatnak. A beruházói finanszírozás következetes gyakorlata ezért a vagyonvédelem része: biztosítja, hogy az önkormányzat a vagyonát a közfeladatok és a városi életminőség javításának szolgálatába állítsa, és ne a magánfejlesztések infrastruktúra-igényeihez igazodva használja fel.

7. Hosszú távú felülvizsgálat, alkalmazkodás és beszámoltathatóság

A hosszú távú terv nem statikus dokumentum: a települési igények, a gazdasági környezet és a műszaki állapotok változnak, ezért a vagyonportfólió időszakos felülvizsgálata szükséges. A felülvizsgálat célja az, hogy az önkormányzat időben észlelje a kockázatokat, és a vagyonkezelési döntések a valós üzemeltetési és fejlesztési helyzethez igazodjanak. A beszámoltathatóság és az átláthatóság szempontjából a hosszú távú terv olyan működést támogat, amelyben a vagyon állapotáról, a hasznosítási döntésekről, a fejlesztések előrehaladásáról és a költséghatékonyságról rendszeresen értékelhető kép készül, és a tapasztalatok beépülnek a következő időszak döntéseibe.

Maglód, 2026. január 27.



Kérges László
Kérges László
polgármester