



ELŐTERJESZTÉS

**Maglód Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2025. december 11-i ülésére**

10. napirend

Napirend tárgya: Javaslat ingatlan forgalomképtelen törzsvagyonba átsorolására

Előadó: Kerek Tibor képviselő

Készítette: Nagy Alexandra ügyintéző

**Az előterjesztés (határozati javaslat) elfogadása
nyilvános ülésen egyszerű többségű
nyílt szavazást igényel.**

Bizottsági tárgyalásra:

– **Városfejlesztési és -Üzemeltetési Bizottság (VÜB)**

JEGYZŐI ZÁRADÉK

Az előterjesztéshez és határozati javaslatához jogi kifogást nem emelek.

Maglód, 2025. december 4.

**Dr. Takács Béla sk.
jegyző**

**MAGLÓD VÁROS ÖNKORMÁNYZAT****Képviselőjétől**

2234 Maglód, Fő utca 12.

ELŐTERJESZTÉS**Maglód Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2025. december 11-i ülésére****10. napirend:** Javaslát ingatlan forgalomképtelen törzsvagytonba átsorolására**Előadó:** Kerek Tibor képviselő***Tisztelt Képviselő-testület!***

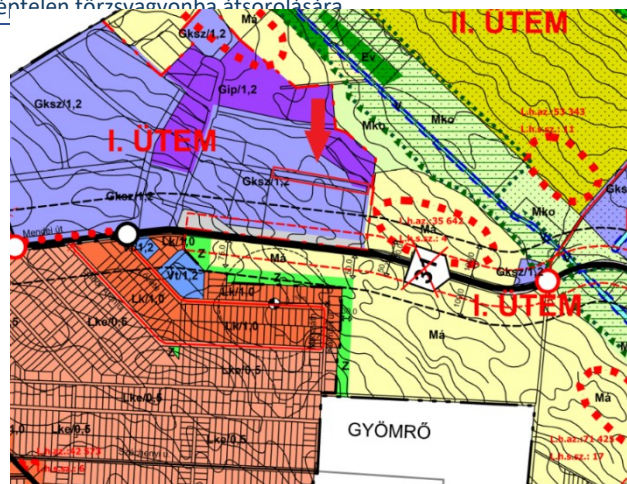
Maglód külterületén található 089/53 hrsz-ú önkormányzati ingatlan olyan térségben helyezkedik el, amelyet korábban a város ipari fejlesztésre alkalmas területként jelölt ki.



A csatolt dokumentáció részletes helyszínrajzot és összehasonlító térképrészleteket tartalmaz:

- a 089/53 hrsz-ú önkormányzati ingatlan jelenlegi állapotát,
- a mellette fekvő 089/35 hrsz-ú, magántulajdonú ingatlan kialakítását,
- valamint a jelenleg hirdetett értékesítési ajánlatot, amely a térség intenzív fejlesztői érdeklődését mutatja.

A 089/53 hrsz-ú ingatlan a dokumentum alapján utcának fenntartott terület, amely közlekedési, infrastrukturális, illetve közösségi közfeladat ellátására alkalmas.



Jelenleg a 089/53 ingatlan:

Az Önkormányzat forgalomképes üzleti vagyona

IVK Napló- sorszám	Helyrajzi szám	Megnevezés	Közterület neve, jellege
461	089/53/	Szántó	2234 Maglód,

Míg az út folytatása, a 089/35 ingatlan:

1. melléklet

Az Önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyona

I. Ingatlanok

IVK Napló- sorszám	Helyrajzi szám	Megnevezés	Közterület neve, jellege
459	089/35/	Saját használatú út (Rába utcáról nyílik)	2234 Maglód,

A 089/53 hrsz-ú önkormányzati ingatlan két, nagy kiterjedésű, magántulajdonú ingatlan között helyezkedik el. E területek összevonása kizárólag akkor válhatna lehetővé, ha a középén fekvő önkormányzati tulajdon kikerülne a város tulajdonából.

Ennek a következő súlyos következményei lehetnek:

a) Egybefüggő, nagy alapterületű ipari park jöhetne létre

A két magánterület összeolvasásával olyan iparterület jönne létre, amely:

- a jelenlegi városszerkezeti tervekhez képest lényegesen nagyobb léptékű fejlesztést tennie lehetővé,
- intenzív közlekedési, környezeti és infrastrukturális terhelést róhat Maglódra,
- az ipari létesítmények koncentrációja miatt a környező lakóterületek élhetőségét jelentősen ronthatja.

b) A város elveszítene egy fontos, stratégiai elhelyezkedésű önkormányzati vagyonelemet

A terület elvesztése:

- csökkentené Maglód mozgásterét a jövőbeni közlekedési, zöldfelületi és közszolgáltatási fejlesztésekben,
- lehetetlenné tenné a területek közötti önkormányzati szabályozást,
- hosszú távon befolyásolná a város területfejlesztési és környezetvédelmi érdekeinek érvényesítését.

c) A lakosság érdekei közvetlenül sérülhetnek

Az alábbi hirdetési ajánlat jelzi, hogy a magánfejlesztői aktivitás rendkívül erős.

Eladó ipari ingatlanok Maglódon

3 237 185 EUR

Maglód



LEÍRÁS

Eladó ipari ingatlan Maglódon – 92.491 m² egybefüggő terület!

Már a hirdetésben is összevonható ingatlanokként hirdetik:

Maglódon, az M0 autópálya közelében kínálunk eladásra 4 különálló, de összevonható ingatlant a terület GKSZ-11 gazdasági övezetben található. Kiváló lehetőség ipari, logisztikai vagy kereskedelmi tevékenységek számára, a környék dinamikusan fejlődő ipari és logisztikai parkjai között.

Ingatlanegységek:

- 089/42 – 11.773 m²
- 089/36 – 6.434 m²
- 089/52 – 34.293 m²
- 089/98 – 39.991 m²

Az ingatlanok egyenként is megvásárolhatók, vagy összevonva akár egy 92.491 m²-es egybefüggő területként is hasznosíthatók.

Elhelyezkedés:

- Közvetlen közelségben az M0 autópályához
- Kiváló megközelíthetőség és logisztikai adottságok

Ragadja meg ezt a páratlan lehetőséget, és biztosítson magának helyet Magyarország egyik legjobban fejlődő gazdasági zónájában!

KIADÓ/ELADÓ TERÜLETEK

SZINT	TÍPUS	TERÜLET	STÁTUSZ	ÁR	MEGJEGYZÉS
	Telek	11773 m2	Eladó	412.055	
	Telek	6434 m2	Eladó	225.190	
	Telek	34293 m2	Eladó	1.200.255	
	Telek	39991 m2	Eladó	1.399.685	

Amennyiben a 089/53 hrsz-ú ingatlan elidegeníthető marad, fennáll a veszélye annak, hogy: spekulatív célú felvásárlásra kerül, magánfejlesztői nyomás alá kerül a teljes térség, és ezzel Maglód elveszíti azon képességét, hogy saját közösségi érdekei szerint szabályozza a terület jövőjét.

A terület forgalomképtelen törzsvagyonná nyilvánításának szükségessége:

A forgalomképtelen törzsvagyon sajátosságai:

- nem idegeníthető el,
- nem terhelhető meg,
- kizárólag közfeladat ellátását szolgálhatja,
- jogilag a legerősebb önkormányzati tulajdonvédelmet biztosítja.

A 089/53 hrsz-ú terület ilyen státuszba helyezése garantálja, hogy:

a város hosszú távon is megtarthatja tervezési és fejlesztési mozgásterét, megőrzi annak a lehetőségét, hogy a területet közlekedési, közműves vagy más közösségi célra használja fel, elejét veszi a magánterületek összevonásának és egy túlméretezett ipari zóna létrejöttének.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviseő-testületet, az előterjesztésben foglaltak megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat

Maglód Város Önkormányzatának Képviseő-testülete,

1. támogatja a Maglód külterület 089/53 hrsz-ú, önkormányzati tulajdonban álló ingatlan forgalomképtelen törzsvagyonába való átsorolását,
2. felkéri a jegyzőt, hogy határozat értelmében a soron következő testületi ülésre terjessze elő az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 11/20212. (VI.1.) önkormányzati rendeletének módosítását,
3. felkéri a Polgármesteri Hivatalat, hogy a rendelet hatálybalépését követően indítsa meg a szükséges ingatlan-nyilvántartási eljárásokat, valamint végezze el a vagyonkataszterben az átvezetést, és a végrehajtásról a testületet tájékoztassa.

Határidő: 2026. január 31.

Felelős: polgármester, jegyző

Maglód, 2025. december 4.

Tisztelettel:

**Kerek Tibor sk.
képviselő**