MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE

Ikt.:411875-0/2026 **Mell.:** vagyongazdálkodási terv

Előterjesztés a Közgyűlés 2026. november 26. napján tartandó ülésére

Javaslat
Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata 2026–2036 évekre vonatkozó vagyongazdálkodási tervének elfogadására

Előkészítésért felelős:

.....

Kurcsicsné dr. Zobolyák Ida
osztályvezető
Vagyongazdálkodási Osztály

Egyeztetve:

.....

Szilágyi Kornél
Főosztályvezető
Gazdálkodási Főosztály

.....

Dr. Zwillinger Dávid László
Ingatlangazdálkodási és szolgáltatási igazgató
Miskolc Holding Zrt.

.....

Dr. Madácsi Imre
Kabinetvezető
Polgármesteri Kabinet

.....

Szunyogh László
Főépítész
Főépítészi Kabinet

.....

Bíró Tibor
Főosztályvezető
Városfejlesztési Főosztály

.....

Fenyő Márk
Főosztályvezető
Lakosságszolgálati Főosztály

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

.....

Nagy Boglárka
jegyző

Tisztelt Közgyűlés!

I. Tartalmi összefoglaló

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 9. § 1) bekezdése előírja, hogy a helyi önkormányzat a vagyongazdálkodásának az Alaptörvényben, valamint a 7. § (2) bekezdésében meghatározott rendeltetése biztosításának céljából közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet köteles készíteni.
Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) jogszabályi kötelezettségének eleget téve az előterjesztés mellékletét képező dokumentumban határozza meg a 2026-2036 évekre vonatkozó közép-és hosszú távú vagyongazdálkodási tervét.

A vagyongazdálkodási terv tartalmi felépítése fejezetenként:

A vagyongazdálkodási terv egy vezetői összefoglalóval kezdődik, amelyben összefoglaljuk a tervben megfogalmazott közép-és hosszú távú célkitűzéseket.
Az I. fejezetben került meghatározásra a vagyongazdálkodási terv készítésének kötelezettsége.
A II. fejezetben definiáljuk az önkormányzati vagyon fogalmát, felosztását, ismertetjük az Önkormányzat vagyonát forgalomképesség szerinti bontásban.
A III. fejezetben határozzuk meg az önkormányzati vagyongazdálkodás fogalmát, ismertetjük annak jogi kereteit, valamint az Önkormányzat kötelezően ellátandó és önként vállalt feladatait.
Fontosnak tartottuk bemutatni a vagyongazdálkodás kereteit, a vagyont, amivel az Önkormányzat gazdálkodhat és a jogi szabályozókat, amelyek között ezt megteheti, tekintettel arra, hogy a közép-és hosszú távú vagyongazdálkodási terv készítésének alapját ezen keretek képezik.
A IV. fejezetben határozzuk meg a közép-és hosszú távú vagyongazdálkodási terveket, célkitűzéseket.
A hosszú távú vagyongazdálkodási terveket külön alfejezetben rögzítettük.
A középtávú vagyongazdálkodási célkitűzések meghatározásakor két megközelítést alkalmaztunk.

- Alapnak tekintettük az Önkormányzat 2025-2029 évekre vonatkozó Gazdasági Programját, amelyet a vagyongazdálkodás szemszögéből ismertettünk.
- Külön elemeztük a forgalomképtelen és korlátozottan forgalomképes vagyonelemek jelenlegi helyzetét, állapotát és azokra külön középtávú vagyongazdálkodási célkitűzéseket határoztunk meg. Az elemzést vagyonelem típusonként adtuk meg, fókuszálva az adott vagyonelemmel összefüggő vagyongazdálkodási, hasznosítási kérdésekre. Részletesen bemutattuk a korlátozottan forgalomképes intézményi vagyon állapotát.
- Az üzleti vagyoni körre vonatkozó középtávú vagyongazdálkodási célkitűzések meghatározása során alfejezetekben részletesen foglalkoztunk az alábbi vagyoni körökkel és vagyongazdálkodási részterületekkel:
  - Bemutattuk a lakásgazdálkodás jelenlegi működését, valamint a lakásállomány jelenlegi helyzetét, javaslatokat fogalmaztunk meg a vagyon állapotának kezelésére és a gazdálkodás rendszerének módosítására, különös tekintettel a szociális lakásgazdálkodás kérdéskörére.
  - Bemutattuk az üzleti ingatlanhasznosítás jelenlegi működését, az állomány jelenlegi hasznosulását, különös figyelmet fordítva a belváros helyzetére. Középtávú célkitűzések kerültek megfogalmazásra az üzleti vagyon állapotának kezelésére és a hasznosítás rendszerének módosítására, különös tekintettel a belvárosi üzlethelyiségekre.

- Az ingatlangazdálkodás, értékesítés és üzemeltetés körében is a helyzetkép ismertetését követően középtávú célkitűzéseket fogalmazunk meg.
- Külön alfejezetben foglalkozunk az önkormányzati részesedésekkel és az Önkormányzat követelés és kötelezettség állományával.

Az V. fejezetben javaslatot teszünk a vagyongazdálkodási tervben megfogalmazott célkitűzések teljesülésének ellenőrzésére, valamint a meghatározott cselekvési programokkal és intézkedési tervekkel szemben követelményeket határozunk meg.

A vagyongazdálkodási terv készítésekor az alábbi alapelveket vettük figyelembe:

1. A vagyongazdálkodási terv megalkotásának célja, hogy biztosítsa az Önkormányzat Alaptörvényben, valamint az Nvt. 7. § (2) bekezdésében meghatározott rendeltetését.
2. Az Önkormányzat a vagyongazdálkodási tervének meghatározása során hosszú és középtávú terveket fogalmaz meg, célokat tűz ki. A hosszú távú tervek időkeretét 10 évben, a középtávú tervek időkeretét 5 évben határozza meg.
3. A vagyongazdálkodási tervnek illeszkednie kell az Önkormányzat által meghatározott fejlesztési elképzelésekhez, tervekhez.

A vagyongazdálkodási terv készítésekor, a közép - és hosszú távú tervek meghatározásakor fontos szempontnak tekintettük, hogy az önkormányzati vagyon összetettsége okán a terveket stratégiai szinten általánosságban kell megfogalmazni és azokat külön vagyoni szegmensekre programok, cselekvési tervek szintjén lebontani.
A programok, cselekvési tervek kidolgozásához prioritásokat kell felállítani, amely döntések során gazdaságossági, megtérülési szempontokat kell figyelembe venni.
Az önkormányzati üzleti ingatlanvagyon hasznosítás esetében a vagyongazdálkodási terv már nevesíti a (Sz)épülj Miskolc! programot, amely kidolgozása folyamatban van és a vagyongazdálkodási terv elfogadását követően véglegesítésre és bemutatásra kerülhet.
Ehhez a programhoz hasonlóan az Önkormányzat több vagyoni szegmensben is dolgozik a vagyongazdálkodási tervben rögzített cselekvési terv és program kidolgozásán, amelyek ezt követően kerülnek a Tisztelt Közgyűlés elé.

A vagyongazdálkodási tervben javaslatot tettünk a célkitűzések ellenőrzésének megvalósítására.
A javaslat szerint a Tisztelt Közgyűlés minden évben egyszer beszámolóban kaphat tájékoztatást a célkitűzések megvalósulásának üteméről, adott állásáról.

II. Előzmények

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése VI-156/3019/2012. határozattal fogadta el Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyongazdálkodási koncepcióját, közép- és hosszú távú tervét, amely 2012-2022 évekre vonatkozott.

III. Várható szakmai hatások

Az Önkormányzat 2026-2036 évekre rögzített közép-és hosszú távra kidolgozott vagyongazdálkodási terve meghatározza a vagyongazdálkodás stratégiai irányait, amelyek az egyes vagyoni szegmensekre készülő programok, cselekvési tervek alapját képezik.

IV. Várható gazdasági hatások

A vagyongazdálkodási tervben rögzített célkitűzések és az azokra épülő cselekvési tervek és programok hozzájárulnak az önkormányzati gazdálkodás hatékonyságának a növeléséhez.

V. Kapcsolódások

Jelen előterjesztés a következő jogszabályokhoz kapcsolódik:

- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény,
- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény,
- Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelete.

VI. Javaslat a sajtó tájékoztatására

A sajtó tájékoztatása indokolt.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatot, valamint annak mellékletét képező vagyongazdálkodási tervet elfogadni szíveskedjen.

Miskolc, 2026. 2026 NOV 16.

Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestere

Tóth-Szántai József
polgármester

dr. Czakó Nikoletta

Határozati javaslat

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata 2026-2036 évekre vonatkozó vagyongazdálkodási tervének jóváhagyásáról

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a következő határozatot hozza:

1. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése – a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 9. § 1) bekezdésében foglalt kötelezettségének eleget téve elfogadja a határozat melléklete szerinti tartalommal Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata 2026-2036 évekre vonatkozó közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervét.
2. A Közgyűlés felhatalmazza a Polgármestert a 2026-2036 évekre vonatkozó közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervben meghatározott feladatok végrehajtása érdekében szükséges intézkedések megtételére.
3. A Közgyűlés felkéri a Polgármestert, hogy minden évben terjesszen a Közgyűlés elé egy beszámolót, amelyben bemutatásra kerül a 2026-2036 évekre vonatkozó vagyongazdálkodási tervben meghatározott célkitűzések megvalósításának előrehaladása.

Felelős:	Polgármester
Végrehajtásért felelős:	Polgármesteri Hivatal (ügyintézés helye: Vagyongazdálkodási Osztály) az Önkormányzat intézményei Miskolc Holding Zrt.
Határidő:	folyamatos

……../2026. határozat melléklete

MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZÉP- ÉS HOSSZÚ TÁVÚ VAGYONGAZDÁLKODÁSI TERVE

2026-2036.

MISKOLC

Tartalomjegyzék

Vezetői összefoglaló 3

I. Közép - és hosszú távú vagyongazdálkodási terv készítésének kötelezettsége 9

II. Az önkormányzati vagyon 9

II.1. Az önkormányzati vagyon felosztása, jogi keretei 9

II.2. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának vagyona forgalomképesség szerinti megosztásban 11

III. Az önkormányzati vagyongazdálkodás fogalma, az önkormányzati vagyongazdálkodás jogi keretei. 14

III.1. Az önkormányzati vagyongazdálkodás fogalma, az önkormányzat kötelezően ellátandó és önként vállalt feladatai 14

III.2. Az önkormányzati vagyongazdálkodás jogi keretei 16

IV. Közép - és hosszú távú vagyongazdálkodási tervek meghatározása 21

IV.1. A vagyongazdálkodási terv meghatározásának alapelvei 21

IV.2. Hosszú távú vagyongazdálkodási terv célkitűzései 22

IV.3. Középtávú vagyongazdálkodási terv célkitűzései 23

IV.3.1. A Gazdasági Programra épülő középtávú vagyongazdálkodási célkitűzések 24

IV.3.2. Az önkormányzati törzsvagyonba és a korlátozottan forgalomképes vagyoni körbe tartozó vagyonelemekre vonatkozó középtávú vagyongazdálkodási célkitűzések 30

IV.3.3. Az önkormányzati tulajdonú üzleti vagyonra vonatkozó középtávú vagyongazdálkodási célkitűzések 50

V. Végrehajtás és ellenőrzés 80

Vezetői összefoglaló

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának a 2026-2036 évekre vonatkozó közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terv elkészítésével kettős célja van: egyrészt eleget tesz a jogszabályi kötelezettségének, másrészt kijelöli azokat a stratégiai irányokat, amelyek mentén közép- és hosszú távon gazdálkodni kíván a vagyonával.

A vagyongazdálkodási terv ismerteti a vagyongazdálkodás jogszabályi kereteit, az Önkormányzat rendelkezésére álló vagyonelemeket, valamint azokat a törvényi határokat és feltételeket, amelyek között e tevékenység folytatható.

Hosszú távú vagyongazdálkodási célkitűzések

1. A közfeladatok ellátásához az Önkormányzatnak oly módon kell az erőforrásokat hozzárendelnie, hogy az:
    - igazodjon az Önkormányzat teherbíró képességéhez,
    - biztosítsa a vagyon felelős és rendeltetésszerű használatát,
    - garanciát nyújtson az átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetésre,
    - biztosítsa a vagyon értékének megőrzését, állagának védelmét, értéknövelő használatát, gyarapítását és hasznosítását,
    - ne kössön le a szükségesnél több erőforrást, de ne okozzon alulfinanszírozottságot sem a feladatellátásban.
2. A vagyonhasznosításból származó jövedelmet fejlesztési, értéknövelő felújítási és tervezett értékmegőrző karbantartási, bontási célokra kell fordítani. Ennek részletes kifejtése a középtávú tervek között szerepel.
3. Komplex vagyonnyilvántartási rendszer kialakítása és az egyes nyilvántartási rendszerek összhangjának megteremtése.
4. A tulajdonosi érdekek következetes érvényesítése és komplex vagyonfelügyeleti rendszer kidolgozása.
5. A kötelezően és önként vállalt közfeladatok ellátását biztosító infrastruktúra megfelelő minőségű fenntartása. A feladatellátókkal kötött megállapodásokban a vagyonállapot fenntartására vonatkozóan megfelelő biztosítékokat kell kikötni.
6. A civil és társadalmi szervezetekkel való együttműködés során törekedni kell arra, hogy a részükre biztosított vagyonelemek a piaci alapon nem vagy nehezen hasznosítható körből kerüljenek ki.
7. Az állami feladatellátást szolgáló önkormányzati vagyon állagmegóvása érdekében szoros együttműködést és közös cselekvési programot kell kialakítani az illetékes állami szervezetekkel.
8. A közfeladat-ellátáshoz feleslegessé váló vagyon hasznosítása során a költséghatékony, valamint a legnagyobb társadalmi vagy pénzügyi hasznot hozó megoldásokat kell előnyben részesíteni.

9. Az üzleti vagyon hasznosításánál a költséghatékony, legmagasabb pénzügyi hozamot biztosító konstrukciók kidolgozására kell törekedni.
10. Az ingatlanvagyon stratégiai szemléletű kezelése és a piaci trendekhez igazodó hasznosítási formák kialakítása, amelyek növelik a város bevételeit, támogatják a vállalkozások letelepedését, és hosszú távon biztosítják a gazdasági stabilitást.
11. Korszerű, fenntartható és gazdaságosan üzemeltethető ingatlanállomány kialakítása, amely biztonságos lakhatási és vállalkozási környezetet teremt, javítja Miskolc városképét, valamint hosszú távon megőrzi és növeli az önkormányzati vagyon értékét.
12. Az önkormányzati követelések teljes körű nyilvántartása, rendszeres minősítése, aktív kezelése és pénzzé tétele a lejárt, bizonytalan és behajthatatlan követelések csökkentése érdekében. Kiemelt cél az egységes, önkormányzati szintű követeléskezelési rendszer kialakítása.
13. Átlátható, előre jelezhető és finanszírozható kötelezettségállomány fenntartása, megakadályozva olyan kötelezettségszint kialakulását, amely veszélyeztetné a likviditást, a költségvetési egyensúlyt vagy az alapfeladatok ellátását.

Középtávú vagyongazdálkodási célkitűzések

A középtávú célkitűzések vagyonelem-típusok szerint (forgalomképtelen, korlátozottan forgalomképes, üzleti vagyon) kerültek meghatározásra, illeszkedve Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata 2025-2029 évekre vonatkozó Gazdasági Programjában rögzített irányokhoz.

Törzsvagyonra vonatkozó célkitűzések

1. Miskolc közúthálózat-állapotának felmérése, valamint komplex intézkedési terv kidolgozása a felújítások, karbantartások ütemezésére és a források biztosítására.
2. A közútfejlesztési lehetőségek komplex kezelése és hatékony együttműködés kialakítása az állami közútkezelővel az összehangolt cselekvési terv megvalósítása érdekében.
3. A települési zöldinfrastruktúra felmérése, értékelése és fejlesztése. A klímaadaptációt és klímarezilienciát szolgáló fenntartási és műszaki leírások elkészítése, környezetalapú megoldások alkalmazása, valamint a zöldvagyon megóvása.
4. Új, egységes parkolófelület-hasznosítási terv kidolgozása.
5. Intézkedési terv kidolgozása az illegális hulladékelhelyezés megakadályozására és az azzal járó terhek csökkentésére.

Korlátozottan forgalomképes vagyonra vonatkozó célkitűzések

Intézményi vagyon:

1. A közfeladatot szolgáló intézményi vagyon állapotfelmérése, valamint cselekvési terv kidolgozása az ingatlanállomány fejlesztésére és állagmegóvására.

2. A fejlesztési forráslehetőségek kiemelt kutatása és bevonása.
3. Az államgegóváshoz szükséges források prioritásként történő kezelése a költségvetés tervezése során.
4. A feleslegessé váló intézményi vagyon hasznosítása, és az abból származó bevételek visszaforgatása az intézményi ingatlanállomány felújításába.

Intézményi vagyonon kívüli korlátozottan forgalomképes vagyon:

1. A projekttámogatással érintett víziközmű-vagyon Magyar Állam részére történő átadása a fenntartási időszak lejártát követően, az egységes tulajdonviszonyok megteremtése érdekében.
2. A műemléki vagyonelemek hasznosítása során a műemlékvédelmi előírások szigorú betartása, a rendszeres karbantartás és állagvédelem biztosítása.
3. A védett természeti területek jogszabályoknak megfelelő, fokozott védelmének garantálása a hasznosítás során.
4. A közterületi műalkotások felmérése, naprakész nyilvántartása és gondozása.
5. A sportpályák és sportlétesítmények állapotának folyamatos nyomon követése, a harmadik felek által végzett beruházások műszaki ellenőrzése és vagyonjogi rendezése.
6. A köztemetők állapotának és telítettségének figyelemmel kísérése, a szükséges bővítési eljárások időben történő elindítása.
7. Új erdőterv elkészítése, valamint intézkedési terv kidolgozása az illegális fakitermelés visszaszorítására.
8. A helyi vasúti pályaként nyilvántartott ingatlanok felülvizsgálata.

Üzleti vagyonra vonatkozó célkitűzések

Ingatlangazdálkodás – Általános célok:

1. Ingatlankarrier-tervezés keretében javaslat kidolgozása a stratégiai, az értékesítésre javasolt, az egyedileg elemzendő és a megszerzendő ingatlanok körére.
2. Javaslattétel az ingatlanportfólió átalakítására és optimalizálására.
3. Cselekvési terv készítése a hasznosítás, az üzemeltetés és a követeléskezelés hatékonyságának növelésére.
4. Cselekvési terv kidolgozása az ingatlanfejlesztési feladatokra.

Lakásgazdálkodás:

1. Az elektronikus lakáspályázati rendszer felülvizsgálata és módosítása az elmúlt 5 év tapasztalatai alapján, a gyorsabb és hatékonyabb lebonyolítás érdekében.
2. A lakásállomány műszaki felmérésének befejezése 2027. december 31-ig, valamint cselekvési terv készítése a portfólió gazdaságossági szempontú tisztítására és a bevételek felhasználására. Az üresen álló lakásállomány hasznosítási módjára vonatkozó intézkedési terv készítése és annak végrehajtása.
3. Intézkedési terv készítése a lakásbérleti díjak és a Lakásrendelet módosítására, a támogatási rendszer felülvizsgálatával.

4. A szociális bérlakásrendszer felülvizsgálata és egy esetleges lakásügynökség felállításának szakmai vizsgálata.
5. A bérleti díjhátralék állományának csökkentése érdekében olyan intézkedések bevezetése, amely eredményeképpen csökkenti az új szerződéses állomány esetében a hátralékképződést.

Üzleti ingatlanhasznosítás:

1. Cselekvési terv kidolgozása a Széchenyi István utcai bérlők bevonásával a belvárosi üzleti élet élénkítésére.
2. A tömbrehabilitációs koncepciók felülvizsgálata.
3. Az üzleti ingatlanállomány műszaki állapotfelmérése és portfóliótisztítási intézkedési terv készítése.
4. Megtérülési számításokkal alátámasztott szakmai javaslat kidolgozása a bevételek visszaforgatási rendjére.
5. Javaslat készítése a Helyiségrendelet módosítására a hatékonyságnövelés érdekében.

Ingatlangazdálkodás, értékesítés és létesítményüzemeltetés:

1. A **„(Sz)épülj Miskolc!”** önálló ingatlangazdálkodási és értékesítési tervcsomag kidolgozása, amely tartalmazza:
    - A nem hasznosítható vagy gazdaságosan nem felújítható ingatlanok értékesítését, az így befolyó források felújításra vagy hiánypótló ingatlanok vásárlására történő fordítását.
    - A belvárosi vegyes tulajdonú, évek óta kihasználatlan albetétek értékesítését és a bevételek belvárosi újrahasznosítását.
    - A 100%-os önkormányzati tulajdonú épületek társasházzá alakításának, valamint a tetőterek értékesíthetőségének és beépíthetőségének vizsgálatát.
    - Külön intézkedési tervet Pereces városrészre.
    - Intézkedési tervet az építési telkek értékesítésére és a bevételek közművesítésre történő visszaforgatására (megtérülési mutatókkal).
    - Konkrét javaslatot a bevételek költségvetési egyensúlyt és alapfeladatokat szolgáló felhasználási arányaira.
2. Létesítményüzemeltetéshez, állagmegóváshoz, megelőző karbantartáshoz szükséges források prioritásként történő kezelése a költségvetés tervezése során.
3. Áttérés a reaktív beavatkozásokról a megelőző karbantartásra, az állapotalapú felújításokra és a hosszú távú értékmegőrzésre.
4. Együttműködés a társasházakkal a közös tulajdonú épületrészek szerkezeti, energetikai és városképi megújítása érdekében.
5. Kiszámítható finanszírozási modell megteremtése a többéves felújítási programok biztosítására.

6. Pályázati alapú ösztönzőrendszer kidolgozása a bérlői és tulajdonosi együttműködés, valamint a műszaki fejlesztések támogatására.
7. A digitális és adatvezérelt működés, valamint valós idejű nyilvántartási és ellenőrzési rendszer bevezetése az ingatlankezelésben.
8. A tulajdonosi érdekeket, a vagyon védelmét és a bérlői kapcsolatokat egyaránt támogató ellenőrzési rendszer működtetése.

Gazdasági társaságokban lévő önkormányzati részesedések:

1. Egységes önkormányzati kontrolling- és beszámolási rendszer kialakítása a nonprofit társaságok feletti tulajdonosi felügyelet biztosítására.
2. A társasági tevékenységek felülvizsgálata a kötelező és önként vállalt feladatok tisztázása érdekében.
3. A párhuzamosan működő vagy azonos profilú társaságok, intézmények és közalapítványok összeolvasztása a működési költségek csökkentésére.
4. A társaságok vagyoni helyzetének, hitelállományának, szerződéseinek és humánerőforrás-struktúrájának részletes átvilágítása.
5. A háttérfunkciók (könyvelés, bérszámfejtés, jog, IT) egyetlen szervezetbe történő összevonása a párhuzamosságok megszüntetésére.

Követelések és kötelezettségek:

Önkormányzati követelésállomány:

1. A követelésállomány rendszeres, összehasonlítható vizsgálata; éves döntéshozói jelentések készítése a követelések összegéről, jogcíméről, korosításáról és a behajtási intézkedésekről.
2. A régóta fennálló állományok felülvizsgálata (behajthatóság, átütemezés, egyezség, értékvesztés vagy kivezetés szempontjából).
3. A fizetési fegyelem erősítése elektronikus fizetéssel és a korai kezeléssel.
4. Differenciált követeléskezelési rendszer kialakítása (egyedi kezelés a nagy összegű, automatizált eljárás a tömeges követelésekre).
5. A szerződéses feltételek szigorítása és jogi biztosítékok beépítése a vagyonkiadási, bérleti, adó- és egyéb megállapodásokba.
6. A lejárt és 360 napon túli követelések arányának csökkentése.
7. A követelésállomány aktívan kezelt pénzügyi vagyonelemmé alakítása.

Önkormányzati kötelezettségállomány:

1. A fennálló és jövőbeni kötelezettségek igazítása az Önkormányzat tényleges teherbíró képességéhez.
2. Többéves időtávú kötelezettség-felülvizsgálat kiterjesztése a szállítói, hitel-, lízing-, beruházási, kezességi és peres kötelezettségekre, valamint a társasági szerződésekre.

3. A lejárt szállítói tartozások megelőzése, mérséklése, rendszeres likviditási tervezéssel és a pénzügyi fedezet biztosításával.
4. A kötelezettségstruktúra javítása: a rövid távú likviditási nyomás csökkentése és a kiszámítható, fenntartható fizetési pályák előnyben részesítése.
5. Tartalékképzés a váratlan perekre, garanciális kötelezettségekre, környezeti helyreállításokra és a vagyoni rekonstrukciókra.

A vagyongazdálkodási tervben a célkitűzések meghatározását követően javaslatot teszünk az azokban meghatározott intézkedési tervekkel szemben elvárt követelményekre, valamint a vagyongazdálkodási terv ellenőrzésének a megvalósítására.

I. Közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terv készítésének kötelezettsége

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 9. § (1) bekezdése előírja, hogy a helyi önkormányzat a vagyongazdálkodásának az Alaptörvényben, valamint a 7. § (2) bekezdésében meghatározott rendeltetése biztosításának céljából közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet köteles készíteni.

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) jogszabályi kötelezettségének eleget téve jelen dokumentumban határozza meg a 2026-2036 évekre vonatkozó közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervét. A tervezés során a hosszú távú tervek időtartamát 10 évben, a középtávú tervek időtartamát 5 évben határoztuk meg. A vagyongazdálkodási terv fő alapja az Önkormányzat gazdasági programja, amely figyelembe veszi az Önkormányzat egyéb szakmai programjait és terveit.

II. Az önkormányzati vagyon

II.1. Az önkormányzati vagyon felosztása, jogi keretei

Magyarország Alaptörvénye (a továbbiakban: Alaptörvény) 32. cikk (6) bekezdése szerint a helyi önkormányzatok tulajdona köztulajdon, amely feladataik ellátását szolgálja. A 38. cikk (1) bekezdése szerint a helyi önkormányzatok tulajdona nemzeti vagyon. A nemzeti vagyon kezelésének és védelmének célja a közérdek szolgálata, a közös szükségletek kielégítése és a természeti erőforrások megóvása, valamint a jövő nemzedékek szükségleteinek figyelembevétele. A nemzeti vagyon megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit sarkalatos törvény határozza meg.

Az Alaptörvény által hivatkozott sarkalatos törvény egyrészt az Nvt., valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.).

Az Mötv. a 106. §-ában az önkormányzati vagyon körét az alábbiak szerint határozza meg:

Az Önkormányzat saját bevételeként rögzíti a helyi adókat, a saját tevékenységből, vállalkozásból és az önkormányzati vagyon hasznosításából származó bevételt, nyereséget, osztalékot, kamatot és bérleti díjat; az átvett pénzeszközöket; a törvény alapján az önkormányzatot megillető illetéket, bírságot, díjat; az önkormányzat és intézményei egyéb sajátos bevételeit.

Az Mötv. rögzíti, hogy a helyi önkormányzat vagyona a tulajdonából és a helyi önkormányzatot megillető vagyoni értékű jogokból áll, amelyek az önkormányzati feladatok és célok ellátását szolgálják.

Az Nvt. 5. §-ában meghatározza az önkormányzati tulajdonú nemzeti vagyon körét.
A helyi önkormányzat vagyona tekintetében a törvény két kategóriát különít el. A **törzsvagyon**t és az **üzleti vagyon**t.
A törzsvagyon célja, hogy a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását és a hatáskör gyakorlását szolgálja. A törzsvagyonon belül a törvény további kategóriákat állapít meg, a **kizárólagos önkormányzati tulajdonba tartozó vagyonelemek**, a **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonelemek** körét, amelyek együttesen forgalomképtelen törzsvagyonnak minősülnek, valamint a **korlátozottan forgalomképes vagyonelemek** körét.
A törvény előírása alapján a **helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyon**ba tartoznak:

a) a helyi közutak és műtárgyaik,

b) a helyi önkormányzat tulajdonában álló terek, közparkok, közkertek,

c) a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzetközi kereskedelmi repülőtér, a hozzá tartozó légiforgalmi távközlő, rádiónavigációs és fénytechnikai berendezésekkel és eszközökkel, továbbá a légiforgalmi irányító szolgálat elhelyezését szolgáló létesítményekkel együtt, valamint

d) a helyi önkormányzat tulajdonában álló – külön törvény rendelkezése alapján részére átadott – vizek, közcélú vízi létesítmények, ide nem értve a vízi közműveket,

e) a helyi önkormányzat tulajdonában álló, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti balatoni közstrandok.

Nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősül a törvény 2. mellékletében meghatározott, valamint törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében ekként meghatározott a helyi önkormányzat tulajdonában álló vagyonelem.

A helyi önkormányzat **korlátozottan forgalomképes törzsvagyon**át képezi

a) a helyi önkormányzat tulajdonában álló közmű,

b) a helyi önkormányzat tulajdonában álló, a helyi önkormányzat képviselő-testülete és szervei, továbbá a helyi önkormányzat által fenntartott, közfeladatot ellátó intézmény, költségvetési szerv elhelyezését, valamint azok feladatának ellátását szolgáló épület, épületrész,

c) a helyi önkormányzat többségi tulajdonában álló, közszolgáltatási tevékenységet vagy parkolási szolgáltatást ellátó gazdasági társaságban fennálló, helyi önkormányzati tulajdonban lévő társasági részesedés, továbbá

d) a Balatoni Hajózási Zrt.-ben fennálló, a helyi önkormányzat tulajdonában álló társasági részesedés.

Az Önkormányzat **üzleti vagyonába** tartozik mindazon vagyonelemek köre, amelyeket törvény, vagy annak felhatalmazása alapján az Önkormányzat nem sorol egyéb vagyoni körbe.

II.2. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának vagyona forgalomképesség szerinti megosztásban

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának vagyonát, a forgalomképesség szerinti besorolásának szabályait az Nvt.-ben kapott felhatalmazás alapján az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII. 15.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) határozza meg az alábbiak szerint:

Az Önkormányzat vagyona a kizárólagos, vagy résztulajdonában lévő ingók, ingatlanok és az azokhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok, valamint immateriális javak, üzletrészek, részesedések, értékpapírok, pénzeszközök, aktív pénzügyi elszámolások, készletek, tárgyi eszközök, követelések összessége.

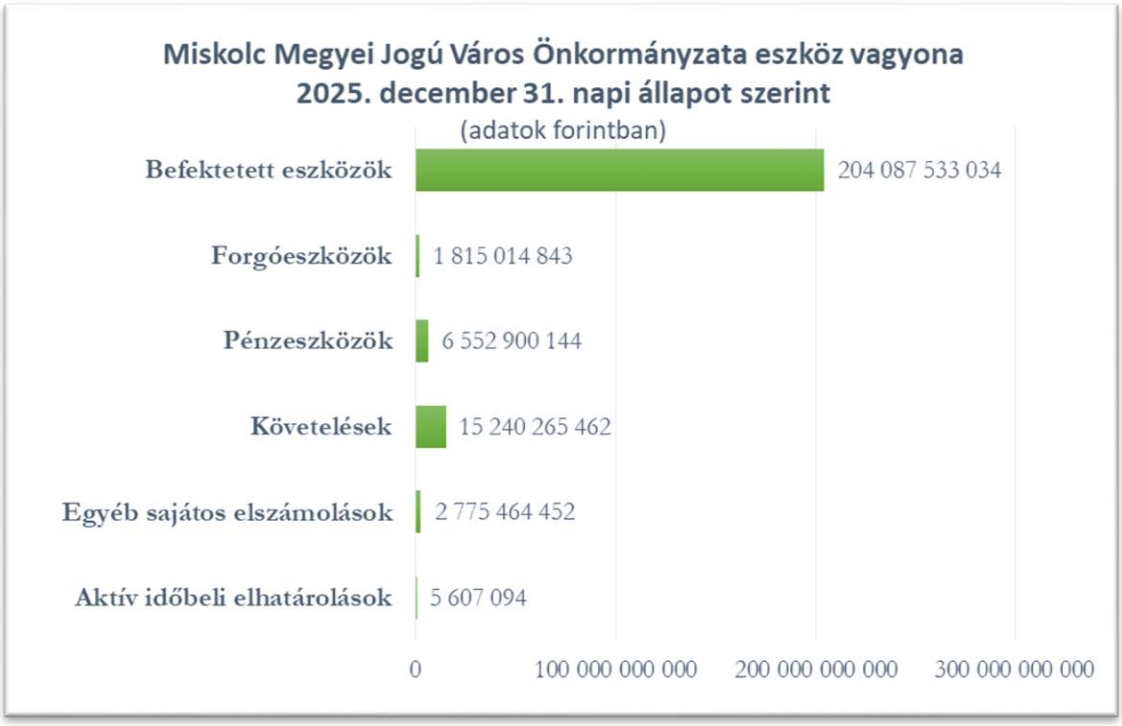
Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának vagyonáról minden évben a zárszámadás részeként vagyonkimutatást kell készíteni. A vagyonváltozás a vagyonkimutatás alapján nyomon követhető. A 2025. december 31. napi fordulónappal készített vagyonkimutatást az Önkormányzat 2025. évi zárszámadásáról szóló 9/2026. (V.29.) önkormányzati rendelet 16. melléklete tartalmazza.

A számviteli törvény szerint meghatározott felosztásban2025. december 31. napi állapot[1] szerint az Önkormányzat eszköz vagyonát az alábbi táblázat tartalmazza:

Eszközfőcsoportok	Érték (forintban)
Befektetett eszközök	**204 087 533 034**
Forgóeszközök	**1 815 014 843**
Pénzeszközök	**6 552 900 144**
Követelések	**15 240 265 462**
Egyéb sajátos elszámolások	**2 775 464 452**
Aktív időbeli elhatárolások	**5 607 094**

[1] Forrás: az Önkormányzat 2025. évi zárszámadásáról szóló 9/2026. (V.29.) önkormányzati rendelet 16. melléklete

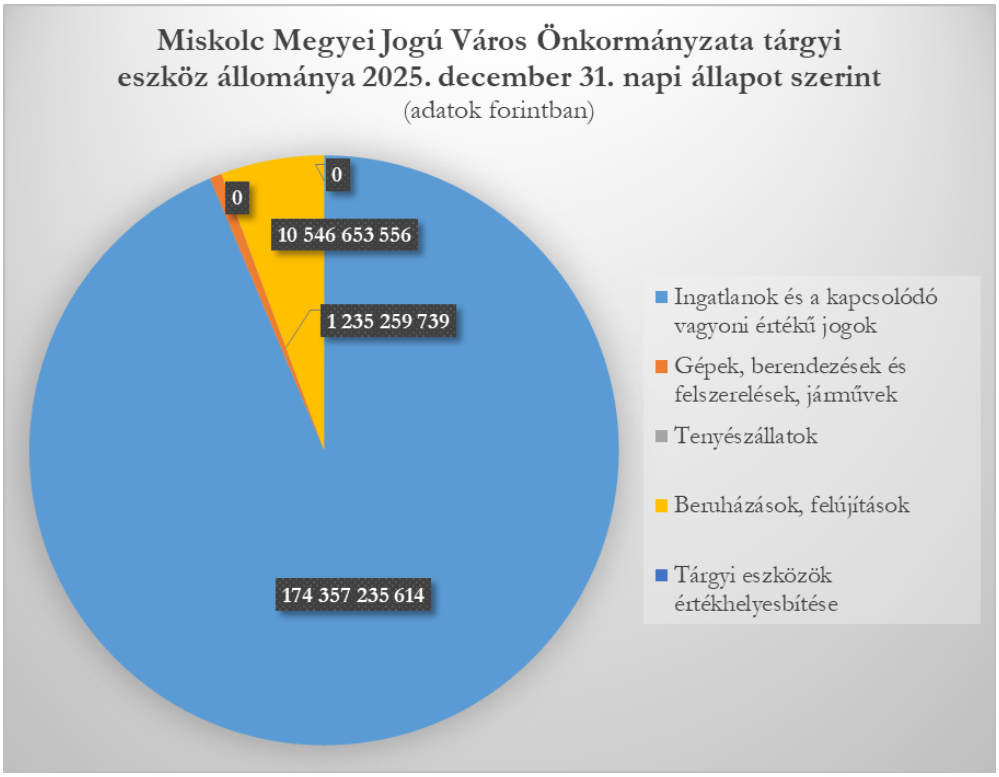
Az alábbi diagram szemlélteti az Önkormányzat 2025. december 31. napi állapot szerinti eszköz vagyonának megoszlását:



Az Önkormányzat befektetett eszközállományának megoszlását az alábbi diagram szemlélteti:



A befektetett eszközállományon belül a tárgyi eszköz állomány megoszlását az alábbi diagram szemlélteti.



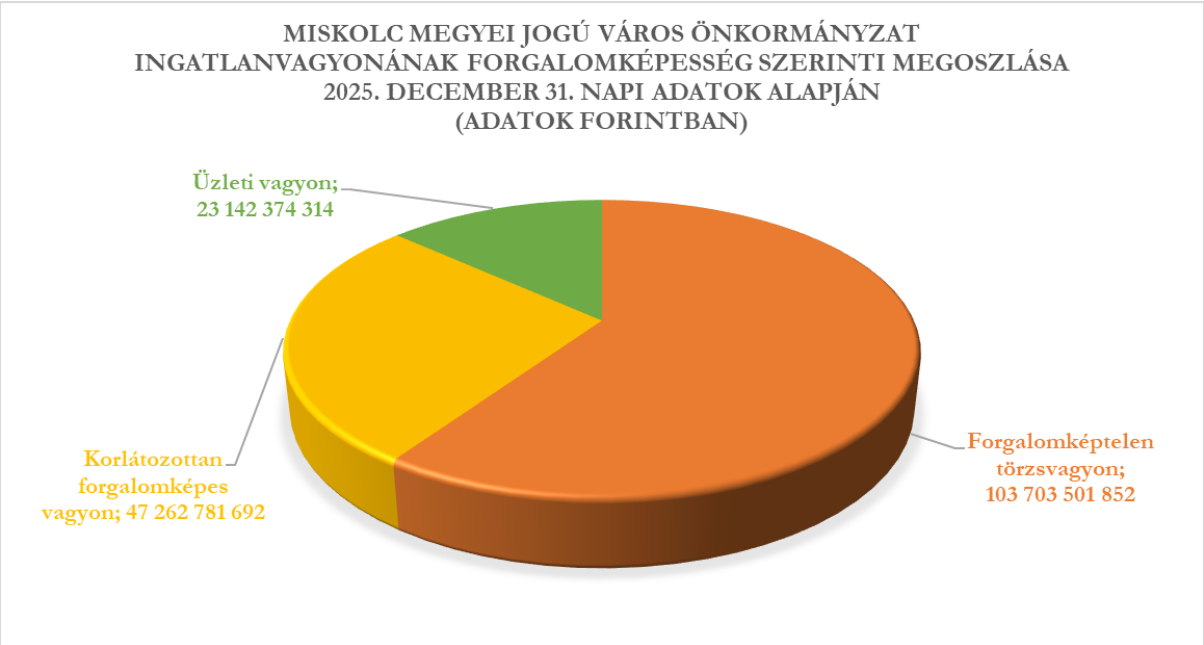
Az Önkormányzat vagyonát be kell sorolni az Nvt.-ben rögzített vagyoni körökbe, amely a Vagyonrendeletben történik meg.

Tekintettel arra, hogy a **kizárólagos önkormányzati tulajdonú vagyon** körét csak törvény állapíthatja meg, ezért a Vagyonrendelet ilyen vagyoni körbe a törvényi szabályozáson túl egyéb vagyont nem sorolhat.

A Vagyonrendelet **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű vagyoni körbe** sorolja a levéltári anyagokat, tervtárakat, térképtárak terv-, térkép- és iratanyagait. Ehhez kapcsolódóan az Nvt. továbbá lehetőséget ad arra, hogy az Önkormányzat igény szerint – az egyéb jogszabályi feltételek fennállta esetén – egyes ingatlanokat nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségűnek minősítsen rendeletében.

Korlátozottan forgalomképes vagyoni körbe tartoznak a Vagyonrendelet alapján mindazon vagyontárgyak, amit az Nvt. annak nyilvánít, valamint a műemlék épületek, építmények, a védett természeti területek, a kulturális javak, a sportpályák és sportlétesítmények, a köztemetők, az erdők, valamint a helyi közforgalmú vasúti pálya és tartozékai.

Tekintettel arra, hogy a forgalomképesség szerinti besorolás leginkább az ingatlanvagyon esetében értelmezhető, ezért az alábbi diagramon szemléltetjük az Önkormányzat ingatlanállományának forgalomképesség szerinti megoszlását.



III. Az önkormányzati vagyongazdálkodás fogalma, az önkormányzati vagyongazdálkodás jogi keretei

III.1. Az önkormányzati vagyongazdálkodás fogalma, az önkormányzat kötelezően ellátandó és önként vállalt feladatai

Az önkormányzati vagyongazdálkodás fogalma, arra a kérdésre adott válasz, hogy az Önkormányzat mit tehet meg a vagyonával, arról milyen módon és szabályok alapján rendelkezhet, hozhat döntést, annak érdekében, hogy megfeleljen a törvényekben rögzített kötelezettségének, azaz biztosítsa a közfeladatok ellátását.

A helyi önkormányzat gazdálkodásának alapja az éves költségvetése. Ebből finanszírozza és látja el törvényben meghatározott kötelező, valamint a kötelező feladatai ellátását nem veszélyeztető önként vállalt feladatait.

Az Önkormányzat a vagyongazdálkodásával teremti elő a szükséges forrásokat.

Az Önkormányzat kötelezően ellátandó feladatait az Mötv., valamint ágazati törvények tartalmazzák. Az önként vállalt feladatait az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 37/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendeletében határozta meg.

Az Önkormányzat kötelezően ellátandó feladatai különösen:

1. településfejlesztés, településrendezés;
2. településüzemeltetés (köztemetők kialakítása és fenntartása, a közvilágításról való gondoskodás, kéményseprő-ipari szolgáltatás biztosítása, a helyi közutak és tartozékainak kialakítása és fenntartása, közparkok és egyéb közterületek kialakítása és fenntartása, gépjárművek parkolásának biztosítása);
3. a közterületek, valamint az önkormányzat tulajdonában álló közintézmény elnevezése;
4. törvényben meghatározott kivételekkel az egészségügyi alapellátás, az egészséges életmód segítését célzó szolgáltatások;
5. környezet-egészségügy (köztisztaság, települési környezet tisztaságának biztosítása, rovar- és rágcsálóirtás);
6. óvodai ellátás;
7. kulturális szolgáltatás, különösen a nyilvános könyvtári ellátás biztosítása; filmszínház, előadó-művészeti szervezet támogatása, a kulturális örökség helyi védelme; a helyi közművelődési tevékenység támogatása;
8. gyermekjóléti szolgáltatások és ellátások;
9. szociális szolgáltatások és ellátások, amelyek keretében települési támogatás állapítható meg;
10. lakás- és helyiséggazdálkodás;
11. a területén hajléktalanná vált személyek ellátásának és rehabilitációjának, valamint a hajléktalanná válás megelőzésének biztosítása;
12. helyi környezet- és természetvédelem, vízgazdálkodás, vízkárelhárítás;
13. honvédelem, polgári védelem, katasztrófavédelem, helyi közfoglalkoztatás;
14. helyi adóval, gazdaságszervezéssel és a turizmussal kapcsolatos feladatok;
15. a kistermelők, őstermelők számára – jogszabályban meghatározott termékeik – értékesítési lehetőségeinek biztosítása, ideértve a hétvégi árusítás lehetőségét is;
16. sport, ifjúsági ügyek;
17. nemzetiségi ügyek;
18. közreműködés a település közbiztonságának biztosításában;
19. helyi közösségi közlekedés biztosítása;
20. távhőszolgáltatás.

Az Önkormányzat önként vállalt feladatai:

1. időskorúak támogatása,
2. nemzetiségi jogok érvényesülésének támogatása,

3. városi televízió működtetése,
4. önkormányzatok közötti partnerség erősítése,
5. nemzetközi kapcsolatok ápolása,
6. fiatalkorúak egészséges életmódjának támogatása,
7. helyi sportfeladatok és sportrendezvények támogatása,
8. helyi közlekedés színvonalának erősítése,
9. kábítószer elleni küzdelem,
10. energiatakarékossági programok támogatása,
11. idegenforgalmi tevékenység,
12. gyermekek üdültetésének támogatása,
13. térségi szakképzés támogatása,
14. bűnmegelőzési feladatok,
15. helyi közbiztonság erősítése,
16. regionális fejlesztések támogatása,
17. környezettudatos szemlélet erősítése,
18. térinformatikai rendszer támogatása,
19. tájrendezési feladatok,
20. esélyegyenlőségi feladatok ellátása,
21. városi befektetések támogatása,
22. közhasznú társadalmi szervezetek támogatása,
23. oktatás színvonalának erősítése,
24. történelmi múlt ápolása,
25. ipartörténeti értékek megóvása,
26. településkép javítása,
27. helyi személyszállítási közösségi közlekedés biztosítása.

A helyi önkormányzat gazdálkodásának biztonságáért a képviselő-testület, a gazdálkodás szabályszerűségéért a Polgármester felelős.

III.2. Az önkormányzati vagyongazdálkodás jogi keretei

Az Önkormányzat vagyongazdálkodásának alapvető szabályait törvényi szinten az Nvt. és az Mötv. határozza meg.

Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, Magyarország központi költségvetéséről szóló adott évi törvény, a törvények végrehajtására kiadott rendeletek számos szabályt tartalmaznak, amelyeket az Önkormányzatnak a vagyongazdálkodása során be kell tartania.

Az Nvt. meghatározza a nemzeti vagyon rendeltetését és a nemzeti vagyonnal való gazdálkodás feladatát.
A nemzeti vagyon alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása, ideértve a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátását és e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítását.
A nemzeti vagyonnal felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni.
A nemzeti vagyongazdálkodás feladata:
1. a nemzeti vagyon megőrzése, értékének és állagának védelme,
2. rendeltetésének megfelelő, az önkormányzat mindenkori teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkori társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges, egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása,
3. a helyi önkormányzat feladatának ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése, azzal, hogy a nemzeti vagyon megőrzése érdekében végzett bontás vagy átalakítás nem minősül az állag védelmi kötelezettség megszegésének.
Az Nvt. meghatározza azon szabályokat, hogy az Önkormányzat az egyes vagyoni köreivel (törzsvagyon, üzleti vagyon) milyen jogügyleteket köthet, különösen részletesen szabályozza a gazdasági társaságokban fennálló, vagy megszerzendő részesedésekkel kapcsolatos jogokat és kötelezettségeket, amelyek tekintetében kiemelten fontos az átláthatóság biztosítása.
Az Nvt. meghatározza a hasznosítás, vagyonkezelés, tulajdonjog átruházás részletszabályait, valamint felsorolja az Önkormányzat kizárólagos gazdasági tevékenységeit és azok ellátásának módját.

Az Mötv. előírja, hogy az Önkormányzatot – törvényben meghatározott eltérésekkel – megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik, terhelik. A tulajdonost megillető jogok gyakorlásáról a képviselő-testület rendelkezik.
A helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyon birtoklása, használata, hasznai szedésének joga, fenntartása, üzemeltetése, létesítése, fejlesztése, valamint felújítása csak az Mötv.-ben és az Nvt.-ben szabályozott módon engedhető át másnak.
Az Mötv. meghatározza:

1. az ingyenes vagyonátadás szabályait,
2. vagyonhasznosítás és elidegenítés esetén a versenyeztetési kötelezettség keretszabályait,
3. a vagyonkezelői jog alapítását, a vagyonkezelő jogait és kötelezettségeit,
4. az Önkormányzat vagyon-nyilvántartási, és vagyonkimutatás készítési kötelezettségét,
5. az éves költségvetés tervezésének keretszabályait,
6. a gazdasági program készítésének kötelezettségét.

Helyi jogalkotási szinten az Önkormányzat vagyongazdálkodásának szabályait főként az alábbi rendeletek határozzák meg:

1. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 40/2012. (XII. 15.) önkormányzati rendelete az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról,
2. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének tárgyévre elfogadott költségvetési rendelete,
3. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 30/2021. (VIII. 31.) önkormányzati rendelete a lakások bérletéről,
4. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának 48/1997. (IX. 29.) sz. rendelete az Önkormányzat tulajdonában lévő lakás- és nem lakás célú helyiség bérlemények elidegenítéséről,
5. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 10/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelete a helyiségek bérletéről,
6. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 12/2015. (IV. 17.) önkormányzati rendelete mezőgazdasági művelésre alkalmas földterületek bérbe-, használatba- és haszonbérbe adására vonatkozó eljárási rendről,
7. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 9/2024. (IV. 22.) önkormányzati rendelete Miskolc Megyei Jogú Város közigazgatási területén járművel történő díjköteles várakozás szabályairól,
8. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 37/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelete az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról,
9. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 29/2011. (X. 21.) önkormányzati rendelete a közterületek használatáról,
10. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 32/2008. (XI. 26.) számú rendelete Miskolc vállalkozásfejlesztési és befektetés-ösztönzési programjáról.

Az Önkormányzat vagyongazdálkodásának kereteit, mint általános szabályt helyi jogalkotási szinten a Vagyonrendelet rögzíti. A példálózó jelleggel felsorolt egyéb helyi rendeletek tartalmazzák a speciális szabályokat.

A Vagyonrendelet rögzíti a törvényi szabályozás alapján a vagyongazdálkodási döntések meghozatalához szükséges feltételeket, a döntési szinteket, a versenyeztetés szabályrendszerét.

Az Mötv. rögzíti, hogy a tulajdonost megillető jogok gyakorlásáról a képviselő-testület rendelkezik. Az Önkormányzat Közgyűlése ezt a jogát törvényileg szabályozott módon delegálhatja szerveire.

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a Vagyonrendeletben szabályozza a vagyongazdálkodási, tulajdonosi döntések szintjeit.

A Vagyonrendelet szerint a döntéshozó személyét a döntés tárgyát képező vagyon, vagy jogügylet értéke határozza meg.

Döntéshozók:

1. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése,
2. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Bizottságai,
3. Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestere,
4. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának intézményei az általuk használt vagyon tekintetében jogszabályok által szabályozott mértékben.

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának **intézményei** 2025. évben:

- Miskolc Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
- Miskolci Egészségfejlesztési Intézet
- Miskolci Egyesített Szociális, Egészségügyi és Gyermekjóléti Intézmény
- Miskolci Integrált Óvodai Intézmény
- Miskolci Közintézmény-működtető Központ
- II. Rákóczi Ferenc Könyvtár
- Herman Ottó Múzeum
- Miskolci Önkormányzati Rendészet

5. Önkormányzati vagyont bármilyen jogcímen (pl. vagyonkezelési szerződés, bérleti, használati jogviszony) használó szervezetek az általuk használt vagyon tekintetében jogszabályok által szabályozott mértékben.

Önkormányzati vagyon tekintetében 2025. évben 12 szervezet látott el vagyonkezelői jog alapján **vagyonkezelési tevékenységet** az alábbi táblázat[2] szerint:

VAGYONKEZELŐK	Vagyonkezelt vagyon bruttó értéke (Ft)
Miskolci Szakképzési Centrum	9 069 625 369
Miskolci Tankerületi Központ	8 153 439 000
Miskolci Városgazda Nonprofit Kft.	5 471 582 000
Miskolci Egyesített Szociális, Egészségügyi és Gyermekjóléti Intézmény	3 189 084 144
Miskolci Egyetem	1 923 332 000
Miskolci Egészségfejlesztési Intézet	1 836 246 001
Herman Ottó Múzeum	1 009 676 774
MIHŐ Miskolci Hőszolgáltató Kft.	923 343 861
II. Rákóczi Ferenc Megyei és Városi Könyvtár	791 875 000
ÉASZC Debreczeni Márton Mezőgazdasági és Élelmiszeripari Technikum	167 416 590
Miskolci Sportiskola Nonprofit Közhasznú Kft.	88 515 794
Miskolci Közintézmény-működtető Központ	44 158 110
Összesen:	**32 668 294 643**

Térítésmentes/kedvezményes formában közfeladat ellátásának elősegítése céljából az Önkormányzat 72 szervezet részére adott használatba összesen 115 ingatlant/ingatlanrészt.

[2] Forrás: 2025. évi vagyonkezelői beszámolók

Összefoglalva megállapítható, hogy az Önkormányzat nagymértékben szabályozott keretek között végezheti vagyongazdálkodási tevékenységét, forrásteremtési lehetősége rendkívüli módon korlátozott.

IV. Közép - és hosszú távú vagyongazdálkodási tervek meghatározása

Az Önkormányzatnak a III. fejezetben ismertetett jogszabályi keretek között kell megfogalmaznia azokat a közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terveket, amelyekkel elérheti a törvényben rögzített alapvető elvek megvalósítását.

IV.1. A vagyongazdálkodási terv meghatározásának alapelvei

A vagyongazdálkodási terv megalkotásakor az alábbi alapelveket szükséges rögzíteni.

1. A vagyongazdálkodási terv megalkotásának célja, hogy biztosítsa az Önkormányzat Alaptörvényben, valamint az Nvt. 7. § (2) bekezdésében meghatározott rendeltetését.

2. Az Önkormányzat a vagyongazdálkodási tervei megfogalmazása során hosszú és középtávú terveket fogalmaz meg, célokat tűz ki. A hosszú távú tervek időkeretét 10 évben, a középtávú tervek időkeretét 5 évben határozza meg.

3. A vagyongazdálkodási tervnek illeszkednie kell az Önkormányzat által megfogalmazott fejlesztési elképzelésekhez, tervekhez.

2025 évben hatályos fejlesztési tervek, koncepciók:

- Miskolc Megyei Jogú Város Gazdasági Programja (2025-2029),
- Miskolc Megyei Jogú Város Kulturális Stratégiája (2022-2032),
- Miskolc Megyei Jogú Város Turizmusfejlesztési Stratégiája (2020-2030),
- Miskolc Megyei Jogú Város integrált Településfejlesztési Stratégiája (2021-2027),
- Miskolc Megyei Jogú Város Helyi Esélyegyenlőségi Programja (2021-2026),
- Településképi Arculati Kézikönyv,
- Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzata,
- Miskolc Megyei Jogú Város Bűnmegelőzési Stratégiája (2021-2026),
- Miskolc Megyei Jogú Város Klímaszerződése
- Miskolc Megyei Jogú Város Állampolgári Részvételi Koncepciója
- Miskolc Megyei Jogú Város Fenntartható Városfejlesztési Stratégiája (2021-2027)
- Miskolc Megyei Jogú Város Fenntartható Mobilitási Terve

- Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata TOP plusz Városfejlesztési Programterv (2021-2027)

4. A vagyongazdálkodási terv megalkotásakor figyelembe kell venni a társadalmi szükségleteket, priorizálni kell az erőforrások felhasználását.
5. A vagyongazdálkodási terv elkészítésekor olyan hosszú távú tervet kell kidolgozni, amely lehetőséget biztosít a jövő változásaira való felkészülésre, megteremti a kiegyensúlyozott gazdálkodás alapját, alkalmas arra, hogy a közösség azonosulni tudjon a tartalmával, célkitűzéseivel.

IV.2. Hosszú távú vagyongazdálkodási terv célkitűzései

1. A közfeladatok ellátásához az Önkormányzatnak oly módon kell az erőforrásokat hozzárendelnie, hogy az
   - igazodjon az Önkormányzat teherbíró képességéhez,
   - biztosítsa a vagyonnal való felelős, rendeltetésszerű gazdálkodást,
   - a működtetés átlátható, hatékony és költségtakarékos legyen,
   - biztosítsa a vagyon értékének megőrzését, állagának védelmét, értéknövelő használatát, gyarapítását, hasznosítását,
   - ne kössön le több erőforrást, mint ami szükséges, de ne is jelentkezzen alulfinanszírozottság a feladatellátással összefüggésben.
2. A vagyonhasznosításból származó jövedelmet elsődlegesen fejlesztési, értéknövelő felújítási és tervezett értékmegőrző karbantartási, bontási célokra kell felhasználni. Ennek a feladatnak a részletes kifejtése a középtávú tervek ismertetésénél történik meg.
3. Komplex vagyonnyilvántartási rendszer kialakítása. Az egyes nyilvántartási rendszerek összhangjának megteremtése.
4. A tulajdonosi érdekek következetes érvényesítése. Komplex vagyonfelügyeleti rendszer kidolgozása.
5. A kötelezően és önként vállalt közfeladatok ellátását biztosító infrastruktúrát a feladatellátásnak megfelelő minőségben kell fenntartani. A feladatellátóval kötött megállapodásokban a feladatellátást biztosító vagyon állapotának fenntartására vonatkozó kötelezettség teljesítésére megfelelő biztosítékokat kell kikötni.

6. A civil és társadalmi szervezetekkel történő együttműködés során törekedni kell arra, hogy a feladatellátás elősegítése céljából rendelkezésükre bocsájtott vagyon olyan vagyonelemek közül kerüljön kiválasztásra, amelyek piaci alapon nem, vagy nehezen hasznosíthatóak.
7. Állami feladatellátást szolgáló önkormányzati vagyon fenntartása érdekében az állami szervezetekkel szorosan együtt kell működni, a vagyon állagának megóvása érdekében közös cselekvési programot kell meghatározni.
8. A közfeladat ellátásra feleslegessé váló vagyon hasznosítása esetén törekedni kell a költséghatékony és minél nagyobb társadalmi, vagy pénzügyi haszonnal járó hasznosításra.
9. Az üzleti vagyon hasznosítása esetén törekedni kell a költséghatékony, de a lehető legnagyobb pénzügyi haszonnal járó megoldások kidolgozására.
10. Az ingatlanvagyon stratégiai szemlélettel történő kezelése szükséges és a piaci trendekhez igazodva olyan hasznosítási formákat kell kialakítani, amelyek egyszerre növelik a város bevételeit, támogatják a vállalkozások letelepedését és hosszú távon biztosítják a város gazdasági stabilitását.
11. Olyan korszerű, fenntartható és gazdaságosan üzemeltethető ingatlanállomány kialakítása szükséges, amely biztonságos lakhatási és vállalkozási környezetet biztosít Miskolc városképének javításához, valamint hosszú távon is megőrzi és növeli az önkormányzati vagyon értékét.
12. Az önkormányzati követelések kezelésének hosszú távú célja, hogy az önkormányzat a meglévő és jövőben keletkező követeléseit a nyilvántartás alapján rendszeresen minősítse, aktívan kezelje és lehetőség szerint pénzzé tegye, ezáltal csökkentve a lejárt, bizonytalan és behajthatatlan követelések állományát. Kiemelt hosszú távú cél egy egységes, önkormányzati szintű követeléskezelési rendszer kialakítása.
13. Az önkormányzati kötelezettségállománnyal szemben megfogalmazott hosszú távú cél, hogy az Önkormányzat kötelezettségállománya minden időpontban átlátható, előre jelezhető és finanszírozható legyen, és ne alakulhasson ki olyan kötelezettségvállalási szint, amely közép- vagy hosszú távon veszélyezteti az önkormányzat likviditását, költségvetési egyensúlyát vagy alapfeladatainak ellátását.

IV.3. Középtávú vagyongazdálkodási terv célkitűzései

A középtávú vagyongazdálkodási tervnek összhangban kell állnia a Gazdasági Program célkitűzéseivel, ezért a középtávú vagyongazdálkodási célkitűzések a Gazdasági Program célkitűzéseire épülően kerülnek megfogalmazásra. Meghatározásra kerülnek először a

célkitűzések vagyongazdálkodási vonatkozásai, majd részletesen elemezzük az önkormányzati törzsvagyonba tartozó vagyonelemek és a korlátozottan forgalomképes vagyonba tartozó vagyonelemek helyzetét, állapotát és azokkal összefüggésben fogalmazunk meg középtávú célkitűzéseket.

Tekintettel arra, hogy az önkormányzati vagyongazdálkodás és erőforrás teremtés legjelentősebb területe az üzleti vagyon hasznosítása, ezért önálló fejezetben kerülnek meghatározásra az üzleti vagyon hasznosításával összefüggésben meghatározott középtávú tervek.

IV.3.1. A Gazdasági Programra épülő középtávú vagyongazdálkodási célkitűzések

- Gazdaságfejlesztéssel és reorganizációs fejlesztéssel összefüggő fejlesztések,

- Gazdaságfejlesztés és iparterületek bővítése

A Gazdasági Program ezen célkitűzésében megfogalmazott DAM területének újrahasznosítása, mint részcél eléréséhez kapcsolódva megfogalmazható középtávú vagyongazdálkodási terv és célkitűzés: a DAM területére vonatkozóan a többségi tulajdoni illetőség megszerzésére tekintettel egy olyan fejlesztési és cselekvési program végrehajtása, amely lehetővé teszi a területre vonatkozó komplex ipari és logisztikai infrastruktúra fejlesztését. A fejlesztéshez szükséges az együttműködés állami és egyéb stratégiai partnerekkel. A területszerzéssel párhuzamosan a fejlesztési elképzeléseknek megfelelő hasznosítási cselekvési program kidolgozása. A cselekvési programban meg kell határozni a befektetés várható megtérülésének mértékét és módját. Kiemelt cél olyan fejlesztés megvalósítása, melynek hasznosítása hosszú távon jövedelmet eredményez az Önkormányzat számára.

- Új iparterületek kialakítása

A fejlesztési céllal összhangban meghatározható vagyongazdálkodási középtávú terv és cél: a jelenleg működő Miskolc Déli Tudományos és Technológiai Park és a Miskolci Mechatronikai Ipari Park környezetében található területek iparterületként történő hasznosítás lehetőségének vizsgálata, cselekvési terv kidolgozása a bevonható területek funkcióra történő alkalmassá tételéhez szükséges jogi és műszaki folyamatok meghatározására, mindezen feladatokhoz források hozzárendelése.

Az INPARK Miskolc Kft. tulajdonában álló területeknek a város gazdasági rendszerébe integrálása érdekében szoros együttműködés és akcióterv kidolgozása.

- Befektetőbarát környezet kialakítása

A fejlesztési programban rögzített cél, a térségi gazdaságfejlesztő tőkealap létrehozásához hozzá kell rendelni a szükséges forrásokat.

- Infrastrukturális fejlesztések és közlekedési modernizáció

Infrastrukturális fejlesztések és közlekedési modernizáció célja a városi közlekedési infrastruktúra korszerűsítése, a közúthálózat állapotának javítása, a közlekedésbiztonság növelése, a fenntartható közlekedési módok előtérbe helyezése, valamint az intelligens közlekedési rendszerek alkalmazása. Ennek keretében több útfelújítási és közlekedésfejlesztési projekt előkészítése, illetve megvalósítása folyamatban van TOP Plusz és hazai források bevonásával. A város kiemelt célja a közlekedési hálózat fokozatos megújítása és a városi mobilitás javítása.

Fenntartható Városi Mobilitási Terv (SUMP)

A közlekedési infrastruktúra és a kapcsolódó önkormányzati vagyon fejlesztése során Miskolc Város Fenntartható Városi Mobilitási Tervének (SUMP) stratégiai célkitűzéseit szükséges irányadónak tekinteni.

A közlekedési beruházások és modernizációs lépések fókuszába a környezetbarát, energiahatékony megoldások, valamint a közösségi és mikromobilitási hálózatok összehangolása helyezendő. A cél, hogy az infrastrukturális fejlesztések ne csupán a lakosság életminőségét javítsák, hanem az önkormányzati vagyon hosszú távú értékállóságát és gazdaságos üzemeltethetőségét is biztosítsák.

- Közösségi közlekedés fejlesztése

A közösségi közlekedés fejlesztése, közösségi közlekedés szolgáltatási színvonalának növelése, járműpark korszerűsítése, megállóhelyek fejlesztése, utastájékoztatási rendszerek fejlesztése és a környezetbarát közlekedési módok támogatására szolgál a „Miskolc belváros körüli forgalmi körgyűrű kialakítása - Zöld Kör” c. fejlesztés és az uniós projekt keretében megvalósítani kívánt Integrált Közlekedésfejlesztési Operatív Program Plusz kiemelt projektjeinek megállapításáról szóló 1042/2024. (III. 4.) Korm. határozat módosításával megjelent fejlesztési cél, a „Miskolc belváros – Avas kötöttpályás közlekedési kapcsolat (Avas kötélpálya) létesítése”. A Zöld kör projekt kivitelezésének előkészítése zajlik, a tervezésre irányuló közbeszerzési eljárás lefolytatásával. Az Avasi Kötélpálya projekt esetében a tervezési program véglegesítése folyamatban van, a támogatási kérelem beadása a vagyongazdálkodási terv összeállításakor még nem történt meg.

A személyszállítási közszolgáltatást ellátó MVK Zrt. egyre jobban elöregedő járműparkjának cseréje környezetbarát új elektromos meghajtású autóbuszokra, a tiszta jármű program mentén olyan célkitűzés, mely mind gazdaságilag, mind környezetvédelmi szempontból a város érdekeit szolgálja. A járműflotta elektrifikációján túlmenően indokolt lehet az üzemanyagként használt villamos energia megújuló forrásból történő előállításának priorizálása.

Az eszközállomány fejlesztés mellett a végállomások korszerűsítése is szükséges. Az MVK Zrt. városi vasúti infrastruktúrája több ponton is alkalmas arra, hogy a megfelelő karbantartással, meghosszabbítással vagy akár bővítéssel ösztönözze a lakosságot arra, hogy a városon belüli utazások során a kötöttpályás közlekedést részesítse előnyben.

- Reorganizációs program

A reorganizációs program célja az önkormányzati gazdálkodás stabilizálása, az önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságok működésének racionalizálása, a költséghatékonyság javítása és a vagyongazdálkodás fenntarthatóságának erősítése. Ennek keretében a hazai és uniós források keretében olyan beruházási programokat kíván az Önkormányzat megvalósítani, amelyek a lehető legkevesebb önkormányzati önerőt igénylik.

- Útburkolat-csere program

Az útburkolat-csere program keretében történik meg a város belterületi útjainak tervszerű felújítása, burkolatcserék végrehajtása, járdák és kapcsolódó infrastruktúra korszerűsítése.

Uniós forrás terhére több útfejlesztéssel, járdafelújítással érintett projekt esetében már támogatási szerződéssel vagy támogatási okirattal rendelkezik az Önkormányzat.

Ezek:

- Miskolc Avas komplex közterületi fejlesztése (tervezés előkészítése alatt)
- Miskolc Tapolcai elágazás közlekedési csomópont fejlesztése (tervezés alatt)
- Miskolc Repülőtéri út felújítása (tervezés előkészítése alatt)
- Miskolc-Avas Szentgyörgy-Klapka-Pattantyús utak felújítása (kivitelezés alatt)
- Útfelújítás Miskolc-Szirmán - Erkel - Mohostó-Bogáncs utca (tervezés alatt)
- Perecesi járda felújítása, tervezés alatt
- Szeder utca burkolatfelújítása, kivitelezés alatt

- Zöldenergiára alapozott városi energetikai fejlesztési programok

A zöldenergiára alapozott városi energetikai fejlesztési programok keretében az önkormányzati intézmények energiahatékonyságának növelése, megújuló energiaforrások alkalmazása, energiafelhasználás csökkentése a cél.

Erre vonatkozóan az Önkormányzat a DIMOP Plusz keretében egy „Energiamenedzsment rendszer bevezetése Miskolcon" c. projektet valósít meg, amely megvalósításra vonatkozó közbeszerzési eljárás előkészítésének szakaszában van.

- Geotermikus energiatermelés és felhasználás bővítése

A Geotermikus energiatermelés és felhasználás bővítése érdekében a miskolci geotermikus adottságokra építve a távhőrendszer és az önkormányzati intézmények energiaellátásának fejlesztése a cél, ezekre vonatkozóan a város még vizsgálja a lehetőségeket.

- Napenergia hasznosításának növelése

A napenergia hasznosításának növelése keretében cél a napelemes rendszerek telepítése önkormányzati intézményekre és gazdasági társaságok létesítményeire. A TOP Plusz intézményi fejlesztések esetében minden esetben figyelembe vételre kerül ez az igény a fejlesztések megvalósítása során (pl.: Miskolctapolcai orvosi rendelők, Bulgárföldi Tagóvoda és a Szolgáltatási Központ infrastrukturális fejlesztése vagy a MIOVI Benedek Elek Tagóvodája komplex infrastrukturális fejlesztése, MIOVI Pitypang Tagóvodája infrastrukturális fejlesztése, illetve a további oktatási intézmények fejlesztése). Kifejezetten energetikai TOP Plusz pályázati felhívás a TVP-ben dedikált energetikai forrásokra a vagyongazdálkodási terv összeállításáig nem jelent meg.

- Hidrogénvölgy

A Hidrogénvölgy keretében az Önkormányzat célja a hidrogéntechnológia alkalmazásának ösztönzése, kutatás-fejlesztési együttműködések kialakítása és az alternatív energiahordozók alkalmazásának elősegítése. A város részt vesz a hidrogéngazdasághoz kapcsolódó szakmai együttműködésekben és fejlesztési koncepciók kidolgozásában, ugyanakkor a beruházások a vagyongazdálkodási terv készítésekor még előkészítési szakaszban vannak.

- Miskolc élhetőségének és közbiztonságának javítása

Miskolc élhetőségének és közbiztonságának javítása érdekekében az Önkormányzat számos projektet valósít meg a közterületek minőségének javítása, a lakossági szolgáltatások fejlesztése, a biztonságos és rendezett városi környezet kialakítása érdekében.

- Közbiztonság fokozása

A közbiztonság fokozása érdekében a közterületi kamerarendszerek fejlesztése, közterület-felügyelet megerősítése, rendészeti együttműködések bővítése érdekében kíván fejleszteni az Önkormányzat.

A térfigyelő kamerahálózat folyamatosan bővül, a közterület-felügyelet technikai eszközállománya folyamatos fejlesztés alatt áll.

Fontos kiemelni egy a közbiztonsághoz tartozó problémát, amely a kóbor állatokkal összefüggő kérdések köre.

A kóbor kutyák közterületen történő megjelenése nemcsak állatvédelmi, hanem közrend- és közbiztonsági szempontból is jelentős problémává vált napjainkra. A felügyelet nélkül kóborló állatok kiszámíthatatlan viselkedése veszélyeztetheti a lakosság testi épségét.

A kóbor állatok közegészségügyi és állategészségügyi kockázatot is hordozhatnak. A gazdátlan állatok ellenőrizetlen szaporodása tovább növeli a probléma mértékét, amely hosszabb távon egyre nagyobb terhet ró az önkormányzatra és az állatvédelmi szervezetekre.

A kóbor kutyák okozta problémák megoldása elengedhetetlen megfelelő méretű befogadóképességű és kellően felszerelt állategészségügyi telep működtetése nélkül. Az állategészségügyi telep fejlesztése nem pusztán kötelező önkormányzati feladat, hanem a közrend, a közbiztonság tekintetében is mára fajsúlyos kérdéssé vált.

- Közterületek rendbetétele

Közterületek rendbetétele parkok, zöldfelületek, játszóterek, járdák és közterületek folyamatos fenntartása és megújítása.

- Szinva zöld folyosó kialakítása - A Győri kapui városrész kerékpáros és gyalogos összeköttetésének megteremtése a belvárossal
- Miskolc Fő tér komplex fejlesztése
- Népkert komplex fejlesztése
- Miskolc belváros Bazártömb fejlesztése
- Miskolc belváros Dísz tér fejlesztése
- Játszóparkok kialakítása Martinkertvárosban és Miskolc-Szirmán
- Görömbölyi sport- és játszópark kialakítása

A vagyongazdálkodási terv összeállításakor ezen projektek a tervezés előkészítési szakaszában vannak, jelenleg a tervező kiválasztása zajlik.

A közterületek fejlesztésére irányuló programok mellett fontos és az Önkormányzat számára komoly költségvetési terhet jelent a közterületeken elhelyezett illegális hulladék felszámolásának a kötelezettsége.

- Turizmus fejlesztése és kapcsolódó infrastruktúra

Turizmus fejlesztése és kapcsolódó infrastruktúra keretében a város turisztikai vonzerejének növelése, turisztikai attrakciók fejlesztése, kapcsolódó infrastruktúra korszerűsítése érdekében az Önkormányzatnak sok projektje van folyamatban. Egyes turisztikai beruházások megvalósultak, ugyanakkor a turisztikai kínálat további fejlesztése kiemelt stratégiai cél.

- Diósgyőri vár teljes körű befejezése

Fejlesztési cél a Diósgyőri vár teljes körű befejezése, ennek eléréséhez szükséges hazai forrás keretében a vár rekonstrukciójának teljes körű befejezése, a látogatói szolgáltatások bővítése és a kulturális hasznosítás erősítése. Jelenleg a külső és belső vár kivitelezése továbbra is megvalósítás alatt áll, továbbá a közművek bevezetésére vonatkozó közbeszerzési eljárás kiírásra került, a várható nyitás 2027. év.

- Miskolctapolca és Lillafüred fejlesztése

Miskolctapolca és Lillafüred fejlesztése esetén cél a két kiemelt turisztikai térség infrastruktúrájának fejlesztése, a közterületek megújítása, a turisztikai szolgáltatások bővítése.

A Barlangfürdőben történt tűzeset okán, hazai forrás terhére, a részleges felújítás megtörtént.

Lillafüred fejlesztésére vonatkozóan benyújtásra került egy TOP Plusz projekt „Miskolc-Lillafüred aktívturisztikai fejlesztése" címmel, mely előkészítési szakaszában van, ennek keretében a tavat körülvevő sétány megújítása a cél.

- Belváros - Avas kötöttpályás kapcsolat kialakítása

Belváros – Avas kötöttpályás kapcsolat kialakítása vonatkozásában, ez a fejlesztés említésre került a közösségi közlekedés fejlesztésénél. Ez a beruházás kettős szerepet tölt be, szolgálja a közösségi közlekedés fejlesztését és turisztikai attrakciónak is tekinthető.

- Komplex turisztikai integráció

Komplex turisztikai integráció a város turisztikai attrakcióinak összehangolt fejlesztése, egységes turisztikai kínálat kialakítása, desztinációmenedzsment erősítése keretében történhet.

- Új városüzemeltetés és digitalizáció

Új városüzemeltetés és digitalizáció, keretében az Önkormányzat vizsgálhatja a digitális városüzemeltetési rendszerek kialakítását, az adatvezérelt döntéshozatalt, az elektronikus ügyintézés fejlesztését.

- Lakosságközpontú városüzemeltetés
- Mesterséges intelligencia alkalmazása

A **mesterséges intelligencia** alkalmazása keretében már több éve vizsgálja az Önkormányzat, hogy a városi működés támogatása mesterséges intelligencián alapuló elemző, ügyfélszolgálati és városüzemeltetési rendszerekkel, különös tekintettel az energiafelhasználás optimalizálására, a közlekedésszervezésre, az ügyintézés hatékonyságának növelésére és a döntéstámogatásra hogyan alakítható ki.

A mesterséges intelligencia alkalmazása jelenleg elsősorban stratégiai és előkészítési szakaszban van. Az Önkormányzat célja, hogy a következő években fokozatosan vezesse be az AI-alapú megoldásokat az önkormányzati működés, a városüzemeltetés és a lakossági szolgáltatások területén, figyelemmel az adatbiztonsági és jogszabályi követelményekre.

Az Önkormányzat által történő valamennyi fejlesztés hozzájárul az önkormányzati vagyon értékének megőrzéséhez, gyarapításához, fenntartható üzemeltetéséhez és a közfeladat-ellátás színvonalának javításához.

IV.3.2. Az önkormányzati törzsvagyonba és a korlátozottan forgalomképes vagyoni körbe tartozó vagyonelemekre vonatkozó középtávú vagyongazdálkodási célkitűzések

IV.3.2.1. Az önkormányzati törzsvagyonba tartozó vagyonelemek helyzetképe és a középtávú vagyongazdálkodási célkitűzések

Az Önkormányzat törzsvagyona a kizárólagos önkormányzati tulajdonba tartozó vagyonelemekből és a nemzetgazdaságilag kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonba sorolt vagyonelemekből áll.

Az Nvt. alapján az Önkormányzat kizárólagos önkormányzati tulajdonba sorolt vagyonelemeinek köre:

a) a helyi közutak és műtárgyaik,

b) a helyi önkormányzat tulajdonában álló terek, közparkok, közkertek,

c) a helyi önkormányzat tulajdonában álló – külön törvény rendelkezése alapján részére átadott – vizek, közcélú vízlétesítmények, ide nem értve a víziközműveket,

Az Önkormányzat nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyoni körbe sorolta a levéltári anyagokat, tervtárakat, térképtárak terv-, térkép- és iratanyagait. A levéltári anyagok a Polgármesteri Hivatal által üzemeltetett irattárakban kerültek elhelyezésre. A levéltári anyagok terjedelme kb. 12-13 ifm, a tervtár iratanyaga 1212 ifm, amelyek mellett az ún. tubákban elhelyezett A0 méretű tervek anyaga mintegy 6265 db.

A kizárólagos önkormányzati tulajdonú vagyonelemeket 2025. december 31. napi állapot szerint az alábbi táblázat tartalmazza:

Sorszám	Ingatlan csoport	Db. szám	Földterület m^2	Bruttó érték (eFt)
1	Helyi közutak és műtárgyaik	2 150	4491748	42 392 701
2	Közterek	20	85669	1 396 255
3	Közparkok	321	1714176	15 567 768
4	Közterületek	2 263	5900792	70 022 486
5	Vizek, árkok	329	1179760	4 970 557
6	Közcélú vízilétesítmények és 64 db. albetét	24	197795	1 619 057
Összesen:		**5 107**	**13569940**	**135 968 824**

a) A helyi közutak és műtárgyaik helyzetképe, középtávú célkitűzések

A helyi közutak és a műtárgyaik üzemeltetési feladatait az Önkormányzat és a Miskolci Városgazda Nonprofit Kft. között fennálló közszolgáltatási szerződés alapján a Miskolci Városgazda Nonprofit Kft. látja el, az Önkormányzat költségvetésében számára a feladatellátáshoz rendelt finanszírozási keretből.

Tekintettel arra, hogy az úthálózat állapota az elmúlt évtizedek során olyan mértékben leromlott, hogy annak karbantartás keretében történő rendezése már nem megoldható, így szükségessé vált a Gazdasági Programban rögzített útburkolat-csere program meghirdetése és a korábbiakban rögzített területeken ez a folyamat el is indult. Ezzel párhuzamosan azonban szükséges az alábbi program végrehajtása is:

Közúti infrastruktúra felújítási és fejlesztési program

- Közlekedési létesítmények egységes tervezési és arculati kézikönyvének kidolgozása
- Közúti forgalomirányító berendezések technológiai fejlesztése
- Útpálya-szerkezeti felújítások, az útosztályok és a közösségi közlekedési hálózat szerinti prioritással
- Gyalogos közlekedési létesítmények közlekedésbiztonsági és akadálymentesítési szempontú fejlesztése
- Forgalomcsillapított övezetek kiépítése (korlátozott sebességű övezetek és lakó-, pihenő övezetek)
- Kerékpárhálózati infrastruktúra bővítése, integrált kerékpárforgalmi létesítmények kialakítása
- Közintézmények környezetének közlekedésfejlesztése (iskolautcák és „SULI ZÓNÁK” kialakítása)
- Turisztikai desztinációk közlekedésből származó környezeti terhelésének csökkentése

A közutakkal összefüggésben fontos kérdés a parkolási helyzet is. Miskolc városában a parkolási szabályokat Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Miskolc Megyei Jogú Város közigazgatási területén járművel történő díjköteles várakozás szabályairól szóló 9/2024. (IV. 22.) önkormányzati rendelete határozza meg.

A parkolási rendszer szabályozását nehezíti, hogy a parkolóhelyek iránti igény mind térben, mind pedig időben egyenetlen. Más igények jelentkeznek a belvárosban, a lakóövezetekben, az intézmények és kereskedelmi központok környezetében, illetve a turisztikai célterületeken, például Miskolctapolcán vagy Lillafüreden. A hosszú ideig parkoló munkavállalói és lakossági

autók ugyanazért a közterületért versenyeznek a rövid idejű ügyintézési, vásárlási vagy turisztikai célú parkolással.

Miskolc fenntartható mobilitási és városfejlesztési dokumentumai ezért a parkolást nem önálló problémaként, hanem a közlekedési rendszer részeként kezelik. A cél nem a parkolóhelyek korlátlan bővítése, hanem a parkolás tudatosabb szabályozása, a közterületek hatékonyabb használata, valamint az autózás alternatíváinak erősítése. Ebben kiemelt szerepet kap a közösségi közlekedés fejlesztése, a P+R rendszer, a gyalogos- és kerékpáros közlekedés, a forgalomcsillapítás és a belvárosi autóforgalom mérséklése.

Különösen fontos a város térségi szerepe. Miskolcra naponta jelentős számú ingázó érkezik a környező településekről, akik számára az autó sok esetben gyorsabbnak és kiszámíthatóbbnak tűnik, mint a közösségi közlekedés. Emiatt a belvárosi parkolási probléma részben a városon kívül kezdődik. A P+R parkolók önmagukban csak akkor lehetnek hatékonyak, ha azokat gyors, megbízható és versenyképes közösségi közlekedés kapcsolja össze a város célterületeivel.

A jövőbeli parkoláspolitika egyik kulcskérdése ezért az lehet, hogy a parkolóhelyeket ne korlátlanul rendelkezésre álló közterületi adottságként, hanem szűkös és értékes városi erőforrásként kezeljük. Ehhez szükség van a parkolóhelyek kihasználtságának folyamatos mérésére, a lakossági és látogatói parkolás differenciált szabályozására, a parkolóházak és P+R létesítmények jobb kihasználására, valamint korszerű digitális és tarifális megoldásokra.

Miskolc teljes területén szükséges a parkolási helyzet felmérése és újragondolása. Ezzel összhangban javasolt a meglévő parkolási zónák számának és kiterjedésének felülvizsgálata és bővítése.

A már meglévő parkolóházak és mélygarázsok kapacitását optimalizálni szükséges, a környezetükben található felszíni parkolókhoz képest eltérő, kedvezőbb díjszabással szükséges előnybe hozni ezen létesítményeket.

Új közterületi parkolórendszer kialakítása szükséges,

- a város egészére,
- a belvárosra (strukturált P+R rendszer, egyben szakítani a téves városkapu-rendszerrel),
- a lakótelepekre,
- a turisztikai desztinációkra (Tapolca, Diósgyőr, Lillafüred, Avas-Belváros),
- a nagyforgalmú intézményekre (pl. Megyei Kórház, Sportcsarnok),
- a tömegrendezvényekre.

A parkolási rendszer részletszabályozásának irányelveit, és kereteit a Város Fenntartható Mobilitási Tervének mindenkor hatályos felülvizsgálata szabályozza.

Az Önkormányzat a közterületi besorolású ingatlanokat is a kizárólagos önkormányzati tulajdonú ingatlanok között tartja nyilván. Üzemeltetésük szintén az Önkormányzat és a Miskolci Városgazda Nonprofit Kft. között fennálló közszolgáltatási szerződés alapján történik.

A közterületek, közutak tekintetében felmerülő súlyos probléma az illegális hulladék elhelyezése és annak az Önkormányzatra háruló felszámolási és ártalmatlanítási kötelezettsége. Az Önkormányzat évente több százmillió forintot költ a közterületeken elhelyezett illegális hulladék elszállíttatására és ártalmatlanítására. A Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal hatósági jogkörben szólítja fel az ingatlan tulajdonosát a területén található hulladék elszállítására és ártalmatlanítására. Amennyiben ezt a tulajdonos a megadott határidőben nem végzi el, a hatóság a tulajdonos költségére elvégezteti és a felmerült költség megfizetésére kötelezi a tulajdonost, amely fizetési kötelezettség adók módjára behajtandó köztartozásnak minősül és a megfizetés biztosítékaként az ingatlanra jelzálogjog kerül bejegyzésre.

Az önkormányzati tulajdonú ingatlanokra vonatkozó kötelezések és végrehajtások elkerülése érdekében szükséges kidolgozni egy intézkedési tervet, amelyben bemutatásra kerül, hogy az illegális hulladék elhelyezése iránt eddig tett intézkedések hatékonysága milyen módon növelhető tovább, valamint az elhelyezett hulladék ártalmatlanításának költsége milyen módon csökkenthető.

b) a helyi önkormányzat tulajdonában álló terek, közparkok, közkertek,

Az Önkormányzat tulajdonában álló terek, közparkok, közkertek üzemeltetési feladatait szintén az Önkormányzat és a Miskolci Városgazda Nonprofit Kft. között fennálló közszolgáltatási szerződés alapján a Miskolci Városgazda Nonprofit Kft. látja el, az Önkormányzat költségvetésében számára a feladatellátáshoz rendelt finanszírozási keretből.

Javasolt a jelenleg hatályos közszolgáltatási szerződés felülvizsgálata elsősorban a műszaki és technológiai előírások és a naturáliák aktualizálása érdekében. Ennek alapjául szolgálhatna egy ún. zöldkataszter elkészítése, amely nem csak a vagyonnyilvántartás alapját, de az elvárt és megrendelt feladatok számszaki alapját hivatott képezni. Ennek tartalmaznia kellene a zöldterületek nagyságát (gyep, cserjeágy, sövény virágfelület, fák), a zöldinfrastruktúra elemek mennyiségét és a parkberendezési tárgyak (hulladékgyűjtők, padok, virágtartók, játszóeszközök, kültéri fitness eszközök, kerékpár támaszok, stb.) volumenét.

c) a helyi önkormányzat tulajdonában álló – külön törvény rendelkezése alapján részére átadott – vizek, közcélú vízlétesítmények, ide nem értve a víziközműveket,

Az előzőekhez hasonlóan ezen vagyonelemek esetében is a Miskolci Városgazda Nonprofit Kft. látja el az üzemeltetési feladatokat, kivéve a zárt csapadékcsatorna hálózat üzemeltetését, amely tevékenységet a Miskolc Holding Zrt. végzi.

Az Önkormányzat törzsvagyonába tartozó vagyonelemekre vonatkozóan meghatározott középtávú vagyongazdálkodási célkitűzések:

1. Miskolc város területén a közutak állapotának felmérése, komplex intézkedési terv kidolgozása a felújítások, karbantartások ütemezésére és a források biztosítására.
2. A közutakra vonatkozó fejlesztési lehetőségek komplex kezelése, hatékony együttműködés kialakítása az állami közútkezelő szervezetekkel. Összehangolt cselekvési terv megvalósítása.
3. A települési zöld infrastruktúra felmérése, értékelése és fejlesztése. A klímaváltozás kihívásaihoz alkalmazkodó fenntartási, technológiai és műszaki leírás elkészítése, környezetalapú megoldások alkalmazása, klímaadaptáció és klímareziliencia javítása, meglévő zöldvagyon elemeinek megóvása, fejlesztése.
4. Települési kék infrastruktúra felmérése, értékelése és fejlesztése. Városi környezet fenntartását, klímaváltozás hatásainak ellensúlyozását, vizes élőhelyek állapotjavulását támogató vízgazdálkodási projektek. A hagyományos vízelvezetési gyakorlattal szemben, korszerű települési vízgazdálkodási szemlélet alkalmazása, mely a helyben tartásra, szivárogtatásra és tárolásra és hasznosításra preferálja.
5. Új egységes parkolófelület hasznosítási terv kidolgozása,
6. Az illegális hulladékelhelyezés megakadályozására, valamint az azzal összefüggő terhek csökkentésére intézkedési terv kidolgozása.

IV.3.2.2. A korlátozottan forgalomképes vagyoni körbe tartozó vagyonelemek helyzetképe és a középtávú vagyongazdálkodási célkitűzések

Az Önkormányzat korlátozottan forgalomképes vagyoni körébe tartoznak

a) mindazon vagyontárgyak, amit az Nvt. annak nyilvánít azaz

aa) a helyi önkormányzat tulajdonában álló közmű,

ab) a helyi önkormányzat tulajdonában álló, a helyi önkormányzat képviselő-testülete és szervei, továbbá a helyi önkormányzat által fenntartott, közfeladatot ellátó intézmény, költségvetési szerv elhelyezését, valamint azok feladatának ellátását szolgáló épület, épületrész,

ac) a helyi önkormányzat többségi tulajdonában álló, közszolgáltatási tevékenységet vagy parkolási szolgáltatást ellátó gazdasági társaságban fennálló, helyi önkormányzati tulajdonban lévő társasági részesedés,

b) műemlék épületek, építmények,

c) védett természeti területek,

d) kulturális javak,

e) sportpályák és sportlétesítmények,

f) köztemetők,

g) erdők,

i) helyi közforgalmú vasúti pálya és tartozékai.

Az Önkormányzat korlátozottan forgalomképes vagyoni körbe sorolt ingatlan vagyonelemeit a 2025. december 31. napi állapot szerint az alábbi táblázat tartalmazza:

Sorszám	Ingatlan csoport	Db. szám	Földterület m^2	Bruttó érték (eFt)
1	Önkormányzat és szervei elhelyezésére szolgáló középületek	13	78198	3 018 101
2	Önkormányzati költségvetési szervek használatába adott ingatlanok	122	763135	27 426 862
3	Műemlék épületek, építmények	15	14298	661 482
4	Védett természeti területek	19	517214	2 415 755
5	Sportpályák és sportlétesítmények	13	192820	5 263 848
6	Köztemetők	27	449020	2 027 168
7	Erdők	56	1263514	3 062 694
8	Helyi közforgalmú vasúti pálya és tartozéka	5	28184	326 539
9	Egyházak kezelésébe átadott ingatlanok	3	13960	196 901
10	Önkormányzati gazdasági társaságok használatába adott ingatlanvagyon	31	143295	8 235 303
11	Állami kezelésbe átadott ingatlanok	1	1109	55 058
Összesen:		**305**	**3 464 747**	**52 689 711**

a) mindazon vagyontárgyak, amit az Nvt. annak nyilvánít azaz

aa) a helyi önkormányzat tulajdonában álló közmű.

Az Önkormányzat a víziközmű vagyont átadta a Magyar Állam részére. Azok a víziközmű vagyonelemek maradtak az Önkormányzat tulajdonában, amelyek projektből kerültek megvalósításra és a támogató szervezet a fenntartási idő végéig nem járult hozzá a vagyonelemek tulajdonjogának átadásához. Ezen vagyonelemek vagyonkezelését a Magyar Állam képviseletét ellátó Nemzeti Vízművek Zrt.-n keresztül az ÉRV. Zrt. látja el.

A fenntartási idő leteltével ezen vagyonelemek tulajdonjoga törvény alapján kerül átadásra a Magyar Állam részére. Az Önkormányzatnak az átadáson kívül egyéb feladata a vagyonelemekkel összefüggésben nem merül fel.

ab) a helyi önkormányzat tulajdonában álló, a helyi önkormányzat képviselő-testülete és szervei, továbbá a helyi önkormányzat által fenntartott, közfeladatot ellátó intézmény, költségvetési szerv elhelyezését, valamint azok feladatának ellátását szolgáló épület, épületrész.

Az Önkormányzat ebben a vagyoni körben tartja nyilván az intézményei használatában, vagy vagyonkezelésében álló ingatlanokat, valamint az oktatási közfeladat ellátásra vagyonkezelésbe átadott ingatlanokat. Ide tartoznak a kulturális közszolgáltatási feladatokat ellátó gazdasági társaságok használatába adott ingatlanok is. (a továbbiakban: intézményi vagyon)

Az önkormányzati fenntartású intézmények, kulturális gazdasági társaságok, állami feladatellátók, oktatási intézményt fenntartó szervezetek által bármely jogcímen (ingyenes használat, vagy vagyonkezelés) használt ingatlanállományt az alábbi táblázat tartalmazza.

Intézmények	**Ingatlanok bruttó értéke (Ft)**	**Ingatlan**
Miskolci Integrált Óvodai Intézmény	2 605 724 492	32 db óvoda
Miskolci Egészségfejlesztési Intézet	1 836 246 001	34 db orvosi rendelő
Miskolci Egyesített Szociális, Egészségügyi és Gyermekjóléti Intézmény	3 189 084 144	29 db ingatlan
Miskolci Közintézmény-működtető Központ	44 158 110	Sütö János u.2.
Miskolci Önkormányzati Rendészet	184 669 513	Győri kapu 27/A. Győri kapu 27/B.
Herman Ottó Múzeum	1 252 198 000	11 db ingatlan
II.Rákóczi Ferenc Könyvtár	1 107 084 000	6 db ingatlan
Miskolc Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala	2 864 914 000	Városház tér 8. Hunyadi János utca 2. Bükkszentkereszt, Napsugár u. 19. Petőfi Sándor utca 39. Bársony János utca 29/A. Balatonmáriafürdő, Ady E. út 19. Aradi út 15. Debreczeni Márton tér 1.
Miskolci Kulturális Központ NKft.	3 644 803 000	11 db ingatlan
Miskolci Nemzeti Színház Nkft.	1 635 226 000	Déryné utca 1. Déryné utca 3.
Miskolci Csodamalom Bábszínház Nkft.	286 569 000	Kossuth Lajos utca 11.
Miskolci Szimfonikus Zenekar Nkft.	25 234 000	Fábián utca 6/A
Magyar Evangélikus Egyház	150 787 000	Kis-Hunyad utca 7. Dayka Gábor utca 6. Reményi Ede utca 2.
Miskolci Tankerületi Központ	8 153 439 000	36 db ingatlan
Miskolci Szakképzési Centrum	9 069 625 369	13 db ingatlan
Miskolci Egyetem	1 923 332 000	Szighety M. utca 8, Kelemen Didák utca 5.
Észak Agrár Szakképzési Centrum	167 416 590	Bolyai Farkas utca 10 Kabar utca 12.
Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal	53 881 000	Dayka Gábor utca 6. Petőfi Sándor utca 23.
Összesen:	38 194 391 219	

A vagyonkezelők minden évben beszámolnak a vagyonkezelt ingatlanok állapotáról, az Mötv. és Nvt. alapján a vagyonkezelőket terhelő kötelezettségek teljesítéséről.

Az intézményi vagyon állapotáról elmondható, hogy felújításra szánt saját forrással a vagyonkezelők, használók, vagy az Önkormányzat csak korlátozott mértékben rendelkeznek, így elsősorban csak azokat a felújítási munkálatokat tudják elvégezni, amelyre pályázati, vagy külső forrást tudnak bevonni.
Az intézmények fogalmát a továbbiakban tágan értelmezzük és az önkormányzati fenntartású intézmények mellett beleértjük a kulturális gazdasági társaságokat, az oktatási, állami egyéb feladatellátást szolgáló intézményeket fenntartó állami szervezeteket is. Mindazon szervezeteket, akik korlátozottan forgalomképes vagyont használnak, vagy kezelnek.

Az intézmények által használt/vagyonkezelt ingatlanállomány helyzetképe:

- **Miskolc Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala**

Miskolc Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala az alábbi ingatlanokat használja:

- Városház tér 8., és Hunyadi út 2. szám Miskolc Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala,
- Petőfi Sándor út 39. szám, jelenleg az MKMK, MEFI, és a Polgármesteri Hivatal belső szervezeti egységei által használt épületnek, valamint a régi házasságkötő terem épületnek helyet adó ingatlan,
- Aradi út 15. szám Vendégház,
- Bükkszentkereszt, Napsugár u. 19. Vendégház,
- Balatonmáriafürdő, Ady Endre u. 5. Balatonmáriafürdői Gyermektábor
- Debreczeni Márton tér 1. szám Irattár
- Bársony János u. 29. szám üresen álló irattári épület.

Szinte az összes ingatlanra jellemző, hogy külső, belső felújítás, valamint energetikai felújítás szükséges annak érdekében, hogy a közfeladatellátás hosszú távon biztosított legyen.

- **Miskolci Egészségfejlesztési Intézet (MEFI)**

A MEFI 2022. október 1. napjával kapta meg az egészségügyi alapellátási (háziorvosi, házi gyermekorvosi, fogorvosi alapellátási és területi védőnői) feladatok végzésére szolgáló önkormányzati tulajdonú ingatlanok vagyonkezelésének kötelezettségét.
A vagyonkezelési és üzemeltetési tevékenység összesen 35 telephelyen 34 db külön álló önkormányzati és 1 db állami tulajdonú (Kerpely A. u. 1. sz.) ingatlant érint.

Az elmúlt csaknem 15 év során 17 ingatlan teljes körű felújításon esett át, 3 telephelyen az épület (illetve konténer) új építésű ingatlannal (Szentgyörgy u. 25, Lyukóbánya 77591 hrsz. és Kempelen F. u. 1.) került kiváltásra, 4 telephelyen történtek részleges felújítások (amortizált lépcsők, nyílászárók cseréje). Jelenleg folyamatban van a Miskolctapolcai utca 13. szám alatt lévő háziorvosi rendelő felújítása TOP Plusz pályázat keretében. Továbbá tervezés alatt áll a Kerpely A. u. 1. szám alatti épület kiváltását szolgáló rendelők elhelyezésére alkalmas épület, amelynek kivitelezése önkormányzati forrásból valósul meg.

A tervszerű megelőző karbantartási feladatokra forrás allokáció szükséges annak érdekében, hogy mind a régi, mind a felújított épületek hosszú távú, költséghatékony fenntartása biztosított legyen.

Mielőbbi megoldást igényel a régi épületek akadálymentesítésének megvalósítása, amelyet 2027. december 31. határidő tűzésével az Alapvető Jogok Biztosa írt elő az EBF-AJBH-205-3/2024. számú határozatában.

A régi épületek felújításának folytatása indokolt, ami egyaránt szolgálhatná az épületek állagmegóvását, műszaki hiányosságainak megoldását és nem utolsó sorban az energetikai korszerűsítést, ami hosszú távon költséghatékonyabb működést eredményezhetne.

- **Miskolci Egyesített Szociális, Egészségügyi és Gyermekjóléti Intézmény (MESZEGYI)**

A MESZEGYI 29 önkormányzati tulajdonú telephelyen lát el közfeladatot.

Általánosságban megállapítható, hogy az épületek jelentős része elavult, többségük 40–50 évvel ezelőtt épült. Az elmúlt időszakban átfogó korszerűsítésre, illetve jelentősebb fejlesztésekre csak néhány telephelyen került sor; az elvégzett karbantartási és beruházási munkálatok elsősorban az épületek rendeltetésszerű és folyamatos működésének biztosítását szolgálják.

A legjelentősebb műszaki problémát az elavult villamoshálózat, a korszerűtlen nyílászárók, valamint a víz-, szennyvíz- és csapadékvíz-elvezető rendszerek elhasználódott, műszakilag kifogásolható állapota jelenti. További problémát okoz, hogy az épületek nem rendelkeznek megfelelő hűtési, illetve légkondicionáló rendszerekkel.

Az elmúlt években uniós és egyéb forrásból megvalósult beruházások:

- TOP-6.2.1-16-MI1-2017-00003 Miskolc, Heim Pál Bölcsőde férőhely bővítése
- TOP-6.5.1-19-MI1-2020-00005 Miskolc, Kassai utca 19. szám alatti Heim Pál Bölcsőde energetikai korszerűsítése
- TOP-6.2.1-16-MI1-2017-00011 Miskolc, Margaréta Bölcsőde férőhely bővítése

- TOP-6.6.2-16-MI1-2017-00001 Miskolc, Mátyás király úti Családsegítő és Gyermekjóléti Központ kialakítása
- RRF-1.1.2-21-2022-00060 Diósgyőri bölcsőde fejlesztése

A TOP Plusz program keretében megvalósuló „A Bulgárföldi Tagóvoda és a Szolgáltatási Központ infrastrukturális fejlesztése" című projektben felújításra fog kerülni a Miskolc, Fazola utca 4. szám alatt működő Fazola Úti Területi Szolgáltatási Központ és a Bulgárföldi Szolgáltatási Központ és Gondozóház.

Az elmúlt években saját forrásból megvalósult beruházások, karbantartások:

- Aranykor Idősek Otthona (Miskolc, Kiss tábornok u. 32.) társalgók, étkezők és lakószobák PVC padlóburkolat cseréje
- Avasi Területi Szolgáltatási Központ (Miskolc, Szentgyörgy u. 42-44.) fűtési rendszer korszerűsítése, leválasztása a társasház közös fűtési köréről
- Avasi Területi Szolgáltatási Központ (Miskolc, Szentgyörgy u. 42-44.) ivóvíz és használati melegvíz, valamint cirkulációs vezetékek cseréje
- Családok Átmeneti Otthona (Miskolc, Kiss tábornok u. 84.) melegvíz rendszer átalakítása új kazán beépítésével
- Hámori Szolgáltatási Központ (Miskolc, Palota u. 26.) kazáncsere
- Hámori Szolgáltatási Központ (Miskolc, Palota u. 26.) tetőgerendák megerősítése és tetőátfedés
- Mesemalom Bölcsőde (Miskolc, Dózsa Gy. u. 36.) épülettel egyidős beépített szekrényeinek cseréje
- Őszi Napsugár Otthon (Miskolc, Szentpéteri kapu 101.) alsó három szintjén (alagsor, földszint, 1. emelet) a villamoshálózat teljes felújítása és helyreállítási munkálatok, illetve a villámvédelmi rendszer rekonstrukciója
- Őszi Napsugár Otthon (Miskolc, Szentpéteri kapu 101.) földszint, 1. emelet, 2. emelet „A" részlegén PVC padlóburkolat cseréje
- Őszi Napsugár Otthon (Miskolc, Szentpéteri kapu 101.) kazánház rendszerszintű átalakítása, a fűtési és melegvíz ellátó rendszer felújítása kazáncserékkel, melynek utolsó fázisa (pótkazán csere) jelenleg is zajlik
- Őszi Napsugár Otthon (Miskolc, Szentpéteri kapu 101.) mentőbejáró akadálymentesítése mozgáskorlátozott feljáró kialakításával
- Petneházy Bölcsőde (Miskolc, Petneházy u. 10-12.) akadálymentes szülői mosdó kialakítása
- Segítő Kezek Szolgáltatási Központ (Miskolc, Szondi u. 50.) kazáncsere

- Szent Hedvig Otthon (Miskolc, Kórház u. 1.) használati ivóvíz szakaszának és tűzivíz vezeték teljes szakaszának cseréje, a tűzivíz leválasztása a használati ivóvízről
- Vár-sétány Szolgáltatási Központ (Miskolc, Bartók u. 7.) kazáncsere.

- **Miskolci Integrált Óvodai Intézmény (MIÓVI)**

A MIÓVI 32 telephelyen tart fenn és működtet óvodát. Az üzemeltetési feladatokat a Miskolci Közintézmény-működtető Központ látja el.

A Borsod-Abaúj Zemplén Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Miskolci Katasztrófavédelmi Kirendeltsége 10 óvoda tekintetében átfogó ellenőrzést végzett. A vizsgálat eredményeként megállapításra került, hogy 6 tagóvodában szükséges a tetőszerkezetek felújítása, a vizsgált óvodákban a villamoshálózat, a fűtési rendszer, a vízvezeték rendszer korszerűsítés, a villámvédelem szabványoknak megfelelő felújítása. Továbbá szükséges az óvodai kültéri játszóeszközök felülvizsgálata.

- **Miskolci Közintézmény-működtető Központ (MKMK)**

Az MKMK alapító okirata szerint 89 telephelyhez köthető önkormányzati ingatlanban végez feladatellátásához kapcsolódó tevékenységet.

Jelentős a Miskolci Tankerületi Központ vagy a Miskolci Szakképzési Centrum vagyonkezelésében lévő ingatlanokban a közétkeztetési feladat ellátásához kapcsoló telephelyek száma. A közétkeztetési feladatot a Gasztvital Közétkeztetés Zrt. látja el. A konyhák tekintetében a bérlő kötelezettségét képező karbantartási, állagmegóvási feladatokat Gasztvital Közétkeztetési Zrt. köteles ellátni. A főzőkonyhák és tálalókonyhák állapotára vonatkozóan elmondható, hogy a műszaki, épületállagi, valamint elektromos, víz- szennyvíz hálózati és gázüzemi berendezések a vállalt folyamatos étkeztetési szolgáltatás biztosítása érdekében rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban vannak.

Általános probléma a konyhák tekintetében, hogy többségük a Miskolci Tankerületi Központ, vagy a Miskolci Szakképzési Centrum által vagyonkezelt oktatási intézményben helyezkedik el, így a tetőszerkezeti problémák megoldása közös feladat a használók számára, amely hosszú és időigényes együttműködést igényel.

Az MKMK a Sütő J. u. 2 szám alatti telephelye kapcsán elmondható, hogy az intézmény folyamatosan gondoskodik a vagyonkezelésében lévő ingatlan állagmegóvásáról, gondot fordít a megelőző karbantartásokra és a működést veszélyeztető javításokra, az önkormányzati vagyon védelmére.

- **II. Rákóczi Ferenc Könyvtár**

A Görgey Artúr u. 11. szám alatti Központi Könyvtár 1972-ben épült.
1984-ben volt egy részleges homlokzati felújítás, de az azóta eltelt évek alatt további beavatkozás az épület ezen részén forráshiány miatt nem történt. Ennek következtében az utóbbi években ugrásszerűen felgyorsult az időjárásnak kitett vasbetonszerkezet állagromlása és az intézményen körbefutó fakönyöklő is korhadásnak indult.
A Központi Könyvtárban 17 évvel ezelőtt fejeződött be kisebb beruházó és fejlesztő korszerűsítés, amely energetikai szempontból érintette a nyílászárók cseréjét, az azóta eltelt időszak alatt több ablak zárszerkezete elromlott, nem nyitható és nem javítható.
Az épület szennyvíz-elvezető csatornái is sürgős felújítás igényelnek.

Szabó Lőrinc Idegennyelvi Könyvtár és a Lévay József Muzeális Könyvtár
Az épület utoljára 1994-ben volt felújítva. 2015-ben egy statikai felmérés alapsüllyedést állapított meg. Az elmúlt időszakban ez rohamosan felgyorsult. Új statikai felmérés keretében szükséges megállapítani a süllyedés mértékét.
A könyvtár homlokzati elemeinek egy része 12 éve, helyszíni szemle után eltávolításra kerültek. Ezek újbóli átvizsgálást igényelnek.

József Attila Könyvtár
2024-ben a TOP-6.5.1-19-MI1-2020-00003 azonosító számú energetikai korszerűsítési projekt keretében a József Attila Könyvtár külső homlokzati felújítása megtörtént. A beruházás nem érintette a hőközpont rekonstrukcióját. A hőközpontot a MIHŐ Kft. szakemberei megvizsgálták és szakmai javaslatot tettek a rendszer felújítására, mely beruházás az Önkormányzat, a MIHŐ Kft. és a könyvtár együttműködésében valósítható meg.
Az intézmény által elvégzett, vagy folyamatban lévő munkálatok:

2025-ben a Petőfi Sándor Könyvtár és a Tompa Mihály Könyvtár villámvédelmi rendszerének norma szerinti felújítása megtörtént.
A Mindszent tér 2. szám alatti épület tetőtéri, meggyengült, balesetveszélyes falszakaszának (macskalépcső) javítására 2025-ben került sor.
Mind a Központi Könyvtárban, mind a 7 tagkönyvtárban folyamatosan végzi az intézmény az elavult világítótestek cseréjét kis fogyasztású, korszerű LED fényforrásokra.
A Szabó Lőrinc Idegennyelvi Könyvtár és a Lévay József Muzeális Könyvtár, valamint a Tompa Mihály Könyvtár gázkazánjainak cseréje folyamatban van.

- **Herman Ottó Múzeum**

1. Herman Ottó Múzeum Központi épület

Az épület 1954-55 évben épült. 1991 óta a B.-A.-Z. Megyei Múzeumi Igazgatóság (ma Herman Ottó Múzeum) központi épülete. Az épület pince, földszint, + 2 emelet kialakítású.

2023-ban egy új 2 szintes 650 nm alapterületű - az Új Képtárnak és a Miskolc anno kiállításnak helyet adó - épületszárny került átadásra.

2023 decemberében a központi épület régi „pártház" fűtését ellátó 2 db ipari kazán cseréje megtörtént.

A restaurátor műhely 2021-2023. év során teljeskörűen felújításra került az új épületszárny építésével azonos időben.

A „Pannon Tenger Múzeuma", az épület korából adódóan csak kisebb karbantartási feladatokat igényel, melyeket az intézmény el tud végezni az épület állagmegóvása érdekében.

2. Papszeri kiállító épület (3530 Miskolc, Papszer 1.)

A kiállítóhely az épület állapota miatt 2019. március 31-től zárva tart.

3. Tímármalom utca raktárépület I-II. (Tímármalom utca 3. és 5. / korábban Tímármalom utca 12. és 32.)

Ingatlanok jellege: műhelyek.

A Tímármalom utca 3. szám alatti épület korából adódóan nagy felújításokra nem szorul. Állagmegóvása érdekében a kisebb karbantartási feladatokat külső vállalkozók bevonása nélkül, saját karbantartóikkal el tudja végeztetni az intézmény.

A Tímármalom utca 5. szám alatti épület engedélyes kiviteli tervei 2016-ban készültek (korábbi iskolai tanműhely régészeti raktár épületté történő átalakításához), majd 2019-2020-ban átadták az épületet. 2024. január 22-én ebben az épületben nyílt meg a Régészeti Látványraktár (régészeti állandó kiállítótér), amely a nagyközönség számára látogatható kiállítás.

Az épületek állapota általánosan jónak tekinthető, azonban az épületek lapos tetejének szigetelése évről-évre rosszabb állapotba kerül. Szükséges lenne egy általános tetőszigetelés állapotfelmérés megrendelése és felkészülni egy esetleges szigetelés javítás/karbantartás/csere esetére forrás elkülönítésére.

4. Herman Ottó Emlékház / Gondnoki lakás (3517 Miskolc, Lillafüred Erzsébet sétány 3.)

A Herman Ottó Emlékház (Pele-lak) két részből áll. Elsőként a jelenlegi kiállítási épület készült el, amely Herman Ottó életében lakásként szolgált, majd később az épület keleti oldalához építettek egy lapos tetős tégla anyagú épületrészt. Stílusában a két épület teljesen eltérő, és az utólagos hozzáépítés egyértelműen kitűnik. 2022 májusában megnyílt az újragondolt és modernizált Herman Ottó állandó kiállítás az épületben.

2016 tavaszán elkészültek a látványtervek az Emlékház és környezetének teljes körű átalakítására vonatkozóan, az engedélyes tervekkel együtt. A tervek szerint 2017–2018. évben kezdődött volna el a teljes felújítás/átalakítás (kiviteli tervek alapján) városi beruházás keretében, amely forráshiány miatt nem valósult meg. A kiállító épület látogatható állapotban volt, de teljes felújítására/megújítására/modernizálására volt szükség, amely a Kubinyi pályázat keretében a kiállítás megújításának erejéig meg is valósult.

A gondnoki lakás jelenleg lezárt, műszaki állapota miatt használhatatlan.

5. Ásványtár (3525 Miskolc, Kossuth utca 13.)

A raktárhelyiségben belső javítási munkálatok elvégzése, és az épület külső utcafronti homlokzatának javítása szükséges.

Összefoglalásként leírható, hogy épületek többsége energetikai szempontból nem megfelelő, ezek megoldása komplex és nagy anyagi ráfordítást igénylő feladat. A jelenlegi helyzet jelentős javulása, a szigetelések (hő- és víz), nyílászárók, héjazatok, épület-gépészet felújítása után lenne várható.

A Herman Ottó Múzeum költségvetése az épületek felújítására elegendő felhalmozási előirányzatot nem tartalmaz sem a vagyonkezelésben, sem a használatban álló épületeket érintően.

Állagmegóvási tevékenységük – úgy a vagyonkezelésben, mint a használatban álló épületeink tekintetében - gyakorlatilag az azonnal szükséges javításokra korlátozódik, esetenként a „jó gazda” gondosságától elvárható javításokon, karbantartásokon túl is.

- **Miskolci Önkormányzati Rendészet**

Főépület (Győri kapu 27/b.)

Az épület teljes energetikai felújításra szorul, tekintettel arra, hogy 2013 óta nem történt meg a 2014-ben már megtervezett felújítás.

Műveleti Központ épülete (Győri kapu 27/a.)

A tetőszigetelés javítása szükséges, valamint javasolt a központi klimatizálás lehetőségének megteremtése, légcserélő berendezés beépítésével.

- **Miskolci Kulturális Központ Nonprofit Kft.**

A Miskolci Kulturális Központ Nonprofit Kft. 11 önkormányzati ingatlanban végez közfeladat ellátó tevékenységet, ezek állapota összességében kielégítőnek mondható, azonban éves szinten az állagmegóvás és a folyamatos karbantartás sem megoldott tekintve a társaság költségvetési lehetőségeit.

Az elmúlt években projektből felújítások nem valósultak meg.

- **Miskolci Tankerületi Központ**

A vagyonkezelésbe vétel óta a Miskolci Tankerületi Központ a vagyonkezelésében álló 36 telephelyen összesen 2 824 996 638.-Ft értékű beruházást, felújítást végzett 1 545 804 637.-Ft-tal magasabb összeget, mint a visszapótlási kötelezettsége.

- **Miskolci Szakképzési Centrum**

A vagyonkezelésbe vétel óta a Miskolci Szakképzési Centrum 5.222.400.949,- Ft beruházást végzett az ingatlanokon, 4.233.054.332,- Ft-tal magasabb összeget, mint a visszapótlási kötelezettség.

- **Észak Agrár Szakképzési Centrum**

A vagyonkezelésbe vétel óta az Észak Agrár Szakképzési Centrum 142.954.750,- Ft beruházást végzett a vagyonkezelésében álló ingatlanokon. A visszapótlási kötelezettsége 116.625. 261,- Ft. volt 2025. december 31. napjával bezárólag.

- **Miskolci Egyetem**

A Miskolci Egyetem a vagyonkezelői beszámolójában tájékoztatta az Önkormányzatot arról, hogy a vagyonkezelésbe kapott Földes Ferenc Gimnázium épületének műszaki állapota rendkívül rossz, és a biztonságos használat érdekében több területen felújítás vált szükségessé. Az Egyetem, mint vagyonkezelő elvégezte az épület tetőszerkezetének részletes műszaki vizsgálatát. A tetőszerkezet mielőbbi, átfogó felújítása elengedhetetlen a további károk megelőzése érdekében.

- **Miskolci Nemzeti Színház Nonprofit Kft.**

A Miskolci Nemzeti Színház Nonprofit Kft. által üzemeltetett épületek a Színház épületegyüttese és jegyirodája, a színészház és a Széchenyi u. 24 alatti lakásszínház.

A színházi épületegyüttesen utóbbi években projekt jellegű felújítás a Széchenyi utcai homlokzaton történt, ahol a rossz állapotú párkányzat kijavításra került. Az épületegyüttes állapota összességében felújítandó. A közönségforgalmi terek és kiszolgáló létesítmények belső kialakítás (falak, burkolatok állapota) és épületgépészeti szempontból is felújításra szorulnak. A felújítások elmaradása hosszú távon már a feladatellátást veszélyeztetheti.

- **Miskolci Csodamalom Bábszínház Nonprofit Kft.**

A Miskolci Csodamalom Bábszínház épülete a Kossuth utca 11. szám alatt a színházterem kivételével évek óta felújításra, festésre szorul. A nem közönségforgalmi területek évek óta nagyon rossz állapotban vannak.

- **Miskolci Szimfonikus Zenekar Nonprofit Kft.**

A Miskolci Szimfonikus Zenekar Nonprofit Kft. a Fábián utca 6/A. szám alatti önkormányzati tulajdonú ingatlanban végez feladatellátó tevékenységet, amely teljes felújításra szorul. Az épületen a 80-as évek óta csak a halaszthatatlan karbantartási munkákat végezték el. Az elmúlt években projektből az elektromos hálózat teljes felújítása valósult meg.

Még megoldásra váró felújítási területek, karbantartási problémák: az épület körbástyája vízelvezetésének megoldása, külső hőszigetelés, nyílászárók teljes cseréje, vízhálózat felújítása, fűtési rendszer korszerűsítése.

- **Magyar Evangélikus Egyház**

A Magyar Evangélikus Egyház oktatási feladatellátás céljából használja a Kis-Hunyad utca 7., a Dayka Gábor utca 6., és a Reményi Ede utca 2. szám alatti ingatlanokat. Az Egyház a fenntartási, állagmegóvási kötelezettségének eleget tesz.

- **Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal**

A Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal állami feladatellátásra használja a Dayka Gábor utca 6. és a Petőfi Sándor utca 23. szám alatti ingatlanokat. A Kormányhivatal a fenntartási, állagmegóvási kötelezettségének eleget tesz. A Dayka Gábor utca 6. szám alatti ingatlanban osztott használat valósul meg a Magyar Evangélikus Egyház és a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal között.

Az intézményi vagyon része az ingatlanállományon kívül a feladatellátáshoz rendelt ingó vagyonelemek összessége is, amelyek tekintetében a használó szervezetek rendelkeznek önálló rendelkezési joggal.

Az intézményi vagyonnal összefüggésben meghatározott középtávú vagyongazdálkodási célkitűzések:

1. A közfeladat ellátást szolgáló intézményi vagyon állapotának pontos felmérését meg kell kezdeni és cselekvési tervet kell kidolgozni az ingatlanállomány fejlesztésére, de legalább az állagmegóvására vonatkozóan.
2. Kiemelten kell kezelni a közfeladat ellátást szolgáló intézményi vagyon fejlesztésére szolgáló forráslehetőségek keresését.
3. A költségvetés tervezésénél kiemelt figyelmet kell fordítani a közfeladat ellátást szolgáló intézményi vagyon állagmegóvásához szükséges források biztosítására.
4. A közfeladat ellátás céljára feleslegessé váló vagyon hasznosításáról gondoskodni szükséges, amelyből származó bevételt vissza kell forgatni a közfeladat ellátást szolgáló intézményi vagyon állagmegóvására, felújítására.

ac) a helyi önkormányzat többségi tulajdonában álló, közszolgáltatási tevékenységet vagy parkolási szolgáltatást ellátó gazdasági társaságban fennálló, helyi önkormányzati tulajdonban lévő társasági részesedés.

Tekintettel arra, hogy jelenleg a közszolgáltatási tevékenységet, vagy parkolási szolgáltatási tevékenységet ellátó gazdasági társaságok részesedései a Miskolc Holding Zrt. tulajdonában vannak, így az Önkormányzatnak közvetlenül ilyen feladatot ellátó gazdasági társaságban nincs részesedése, amelyet a korlátozottan forgalomképes vagyonelemek között kellene nyilvántartani és kezelni. Az üzleti vagyonba tartozó önkormányzati részesedésekkel kapcsolatban megfogalmazható vagyongazdálkodási tervek külön fejezetben kerülnek ismertetésre.

b) műemlék épületek, építmények.

A műemlék épületek, építmények jogi helyzete speciális, mivel korlátozottan forgalomképes vagyoni körbe tartoznak, azonban hasznosításuk, elidegenítésük lehetséges, amennyiben az ágazati jogszabályokban rögzített követelmények teljesülnek. Hasznosításuk a Miskolc Holding Zrt. feladatkörébe tartozik.

c) védett természeti területek.

A védett természeti területekre is igaz, hogy a korlátozottan forgalomképes vagyoni körbe tartoznak, azonban hasznosításuk, elidegenítésük lehetséges, amennyiben az ágazati jogszabályokban rögzített követelmények teljesülnek. Hasznosításuk a Miskolc Holding Zrt. feladatkörébe tartozik. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a Miskolc helyi jelentőségű védett természeti területeiről és védett természeti emlékeiről szóló 16/2025. (X. 20.) önkormányzati rendelete tartalmazza a Miskolc Megyei Jogú Város közigazgatási területén található helyi jelentőségű védett természeti területekre és védett természeti emlékekre vonatkozó szabályokat.

d) kulturális javak

A kulturális javak fogalmát a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 7.§ 10. pontja határozza meg az alábbiak szerint:

„10. Kulturális javak: az élettelen és élő természet keletkezésének, fejlődésének, az emberiség, a magyar nemzet, Magyarország történelmének kiemelkedő és jellemző tárgyi, képi, hangrögzített, írásos emlékei és egyéb bizonyítékai – az ingatlanok kivételével –, valamint a művészeti alkotások."

Az Önkormányzat a kulturális javak körében tartja nyilván a képzőművészeti gyűjteményeket, pl. a Petró, a Feledy, a Szalay a Rubik, Várady, a Népviseleti és a Kismesterségek gyűjteményeket, valamint a köztéri műalkotásokat.

Az önkormányzati tulajdonú gyűjteményi vagyonelemek a Herman Ottó Múzeum vagyonkezelésében állnak.

A köztéri műalkotásokra vonatkozóan elkészült egy kataszter, amely feltérképezte a közterületen található műalkotásokat. A következő feladat a műalkotások tulajdoni viszonyainak tisztázása, amely a műalkotások korából adódóan rendkívül összetett feladat.

e) sportpályák és sportlétesítmények,

A sportpályák és sportlétesítmények jogi helyzete is speciális, mert hasznosításukra és elidegenítésükre az ágazati jogszabályok tartalmaznak előírásokat. A sportpályák többsége, valamint a szintén ebbe a vagyoni körbe tartozó Kemény Dénes Sportuszoda a Miskolci Sportcentrum Nonprofit Kft. üzemeltetésében áll, azonban a Jégcsarnok és a Generáli Aréna a Miskolci Szabadidőközpont Nonprofit Kft. használatában és üzemeltetésében van. A sportszervezetek, az ingatlanokon főként TAO támogatásokból hajtanak végre beruházásokat.

f) köztemetők,

A köztemetők üzemeltetési feladatait az Önkormányzat és a Miskolci Városgazda Nonprofit Kft. között fennálló kegyeleti közszolgáltatási szerződés alapján a Miskolci Városgazda Nonprofit Kft. látja el, amely alapján a feladatellátáshoz az Önkormányzat minden évben a költségvetésében biztosít forrást.

g) erdők,

Az erdő művelési ágú ingatlanokat az Önkormányzat és a Miskolci Városgazda Nonprofit Kft. között fennálló vagyonkezelési szerződés alapján a Miskolci Városgazda Nonprofit Kft. kezeli. A Miskolci Városgazda Nonprofit Kft. vagyonkezelésébe 109,71 ha erdőterület tartozik. A vagyonkezelt erdők nagy része a Bedegh-völgyben és a Bábonyibérc területén található. A fő uralkodó fafaj a Fehér akác (Robinia pseudoacacia), melynek fatömege 2017 óta megduplázódott.

A helyszíni bejárások alkalmával rögzítésre került, hogy erőteljes az illegális fakitermelés, ezen vagyonelem védelme nehezen biztosítható. Az illegális fakitermelések, továbbá az illegális hulladék és törmelék elhelyezésének visszaszorítását a Miskolci Önkormányzati Rendészettel közösen tovább folytatja a társaság. Az ezirányú vagyonvédelmi, ellenőrzési tevékenységet fokozni kell, minden lehetséges technikai és személyi tartalék mozgósítása révén.

A tettenérés során keletkező faanyag a rászorulók részére a Miskolci Egyesített Szociális, Egészségügyi és Gyermekjóléti Intézményen keresztül kerül kiosztásra.

Az erdőgazdálkodással érintett területeken a társaság erdészeti szakirányító segítségével ütemezi és tervezi a munkafolyamatokat, tartja a kapcsolatot a szakhatósággal. 2020 évtől saját állományú jogosult erdészeti szakszemély irányításával működik az erdőgazdálkodás.

2026. évben az Országos Erdőleltár szerint erdőként nyilvántartott közösségi tulajdonú területek erdőtervei lejárnak. Az új erdőtervekkel kapcsolatban az erdőtervezési irodával az első egyeztetések 2025 év végén megtörténtek. Az új erdőtervekhez részletes szakmai állásfoglalás készült.

2025 évben bekövetkezett nyári viharkárok miatt az erdészeti szakirányító irányításával Favizsgálati Munkacsoport alakult a veszélyesfa kataszter elkészítéséhez.

h) helyi közforgalmú vasúti pálya és tartozékai.

Az Önkormányzat tulajdonában jelenleg csak olyan iparvasút megnevezésű ingatlanok állnak (5 db.) amelyeken vagy már nem található vasút, vagy az harmadik személy tulajdonában áll. A villamospálya nyomvonala önkormányzati tulajdonú közterületeken, vagy közutakon halad

végig, önállóan nem különül el, mint pálya ingatlan. A pálya szerkezeti elemei az MVK Zrt. tulajdonában állnak.

Az intézményi vagyonon kívüli korlátozottan forgalomképes vagyonelemekkel történő gazdálkodásra vonatkozóan meghatározott középtávú vagyongazdálkodási célkitűzések:

1. A projekttámogatással érintett önkormányzati tulajdonba maradt víziközmű vagyon Magyar Állam részére történő átadását a fenntartási időszak lejártát követően haladéktalanul át kell adni az egységes tulajdonviszonyok mielőbbi megteremtése érdekében.
2. A műemléki vagyoni körbe tartozó vagyonelemek hasznosítása során fokozott figyelmet kell fordítani a műemlékvédelem előírásainak a betartására, a műemlékek megfelelő karbantartására, állagvédelmének biztosítására.
3. A védett természeti területek hasznosítása során fokozott figyelmet kell fordítani a területek jogszabályokban rögzített megfelelő védelmének biztosítására.
4. A kulturális javak tekintetében szükséges elvégezni a közterületi műalkotások felmérését, megfelelő nyilvántartás felvételével és folyamatos vezetésével.
5. A sportpályák és sportlétesítmények állapotát folyamatosan figyelemmel kell kísérni és az ingatlanokon harmadik személyek, szervezetek által végzett beruházások műszaki megvalósításának ellenőrzését, valamint azok vagyonjogi rendezését kiemelt feladatként kell kezelni.
6. A köztemetőkre vonatkozóan figyelemmel kell kísérni a temetők állapotát, telítettségét, megfelelő időben gondoskodni szükséges az esetleges temetőbővítéshez szükséges eljárások megindításáról.
7. Az erdőkre vonatkozóan szükséges elkészíteni az új erdőtervet, valamint intézkedési tervet szükséges kidolgozni az illegális fakitermelés visszaszorítása érdekében.
8. A helyi vasúti pályaként nyilvántartott ingatlanokat szükséges felülvizsgálni.

IV.3.3. Az önkormányzati tulajdonú üzleti vagyonra vonatkozó középtávú vagyongazdálkodási célkitűzések

IV.3.3.1. Az önkormányzati tulajdonú üzleti ingatlanvagyonra vonatkozó középtávú vagyongazdálkodási célkitűzések

A 2025. december 31. napján nyilvántartott állapot szerint Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában lévő forgalomképes ingatlanvagyon könyv szerinti értéke meghaladta a 43 Mrd Ft-ot.

Az ingatlanvagyon jelentős vagyoneleme az Önkormányzatnak, hasznosítása komoly bevételi forrást jelent, fenntartása azonban jelentős forrást is igényel. Ilyen értékű vagyon felelős gazdálkodást követel, elengedhetetlen a hatékony hasznosítás és üzemeltetés megszervezése, figyelemmel az Önkormányzat (köz) feladatainak ellátására is.
Az önkormányzati üzleti vagyonba tartozó ingatlanokkal való gazdálkodás körében külön kitérünk a lakásokkal, üzleti célú ingatlanokkal történő gazdálkodásra, valamint az ingatlanértékesítésre, amelyek vonatkozásában külön középtávú vagyongazdálkodási célkitűzések kerülnek megfogalmazásra.

Az üzleti vagyon körébe tartozó ingatlanokkal történő gazdálkodás tekintetében az alábbi általános középtávú célkitűzések kerülnek megfogalmazásra:

1. Az ingatlankarrier-tervezés keretében javaslatot kell kidolgozni a stratégiai, értékesítésre javasolt, egyedi projektelemzés keretében értékesíthető és megszerzendő ingatlanok körére.
2. Javaslatokat kell megfogalmazni az ingatlanportfolió átalakítására, optimalizálására.
3. A hatékonyságnövelés érdekében cselekvési tervet szükséges kidolgozni a hasznosítás, üzemeltetés és követeléskezelés területén.
4. Ingatlanfejlesztés érdekében cselekvési tervet kell kidolgozni.

Az önkormányzati üzleti vagyon hasznosítását, valamint az üzemeltetési feladatainak ellátását az Önkormányzat és a Miskolc Holding Zrt. között fennálló megbízási szerződés alapján a Miskolc Holding Zrt. végzi. A Miskolc Holding Zrt. elkötelezett az önkormányzati vagyon értékének megőrzése és az ingatlanállomány minőségi fejlesztése mellett. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának üzleti célú ingatlanvagyona nem kizárólag vagyonelem, hanem a város gazdaságfejlesztési politikájának egyik legfontosabb eszköze. Az ingatlanportfólió megfelelő működtetése egyszerre szolgálhatja az Önkormányzat bevételtermelő képességének

növelését, a helyi vállalkozások fejlődését, a munkahelyteremtést, valamint a városi környezet megújulását.
A következő évtizedben az önkormányzati ingatlangazdálkodás elsődleges célja már nem kizárólag az ingatlanok bérbeadása, hanem azok aktív piaci pozicionálása, amely hosszú távon növeli Miskolc gazdasági versenyképességét.
A Miskolc Holding Zrt.-nek a hagyományos vagyonkezelő szerepből fokozatosan aktív városfejlesztő befektetésösztönző szervezetté kell válnia.

Jelen helyzet, ami a rendszerváltás óta eltelt évtizedek ingatlangazdálkodásának köszönhető, azonnali lépéseket igényel.
Az 1989 óta eltelt időszakban az Önkormányzat az ingatlanállomány fejlesztésére, karbantartására, felújítására egyik ciklusban sem fordított vissza megfelelő mértékű forrást. Ez a kijelentés igaz a lakáshasznosítási és az üzletek hasznosításának területére is. A felújítási költségek ezért javarészt a bérlőkre hárultak, évről évre emelkedtek, emiatt nem lehet piaci bérleti díjjal kiadni a lakásokat. Habár nagyon sok tényező hat az üzleti ingatlanok megürülésére, ma már szabad szemmel látható a sok üres üzlethelyiség Miskolcon, különösen a belvárosban, ahol magas, a piaci árnál kissé magasabb bérleti díjjal próbál az Önkormányzat bérbe adni leromlott állapotú épületekben található üzleteket.
Az elmúlt évek gazdasági folyamatai alapvetően átalakították az üzleti ingatlanpiac működését. Az inflációs időszakot követően ugyan a kamatkörnyezet várhatóan fokozatosan mérséklődik, azonban az építőipari kivitelezési költségek tartósan magasabb szinten stabilizálódhatnak, mint a 2020-as évek előtti időszakban.
Ugyanakkor tény, hogy ezzel párhuzamosan jelentősen megváltoztak a vállalkozások ingatlanhasználati szokásai is.
Megfigyelhető:

- kisebb alapterületű üzletek iránti kereslet,
- rugalmas bérleti konstrukciók előretörése,
- rövid távú szerződések növekedése,
- közösségi funkciók felértékelődése,
- élményalapú szolgáltatások térnyerése,
- digitális értékesítési csatornák dominanciája.

Ennek következtében a hagyományos üzlethelyiségek önmagukban egyre kevésbé jelentenek versenyelőnyt.
Miskolc gazdasági szerkezete az elmúlt húsz évben jelentős átalakuláson ment keresztül.

A nagy ipari beruházások mellett a kis- és középvállalkozások szerepe folyamatosan erősödött, ugyanakkor a belvárosi kereskedelmi funkciók egy része fokozatosan áthelyeződött bevásárlóközpontokba. Ennek következtében a Széchenyi István utca már nem klasszikus bevásárlóutcaként működik.

A jövőben versenyelőnyt nem a hagyományos kereskedelem, hanem

- gasztronómia,
- egészségügyi szolgáltatások,
- kreatív ipar,
- kulturális szolgáltatások,
- turizmus,
- coworking,
- startup vállalkozások jelenthetnek.

Ennek megfelelően a belvárosi ingatlanállomány funkcióváltása stratégiai jelentőségű.

Fontos megjegyezni, hogy a nemzetközi gyakorlat alapján az önkormányzatok már nem egyszerű bérbeadók.

Feladatuk a befektetők bevonzása, az üzleti ökoszisztéma kialakítása, a vállalkozásfejlesztés támogatása, a városmarketing, a digitális szolgáltatások biztosítása.

Ennek megfelelően a Miskolc Holding Zrt.-nek is fontos feladata az, hogy egyfajta egyablakos ügyintézést biztosít az érdeklődő vállalkozások számára.

A következőkben bemutatásra kerül a belvárosi ingatlanok műszaki állapota, valamint középtávú célkitűzések kerülnek megfogalmazásra a helyzet javítására. Ezen kívül bemutatásra kerül a lakás- és üzletállomány állapota, problémái.

Egy jó ingatlangazdálkodás lényege, hogy a befolyó bevétel egy része visszaforgatásra kerül az ingatlanállományra, legyen ez a hasznosításból, vagy a már hasznosíthatatlan ingatlanállomány értékesítéséből befolyó bevétel. Nagyon fontos megállítani a bérbeadott ingatlanok számának a csökkenését, hiszen hosszú távú bevételt nem az értékesítésből, hanem bérbeadásból tud elérni az Önkormányzat.

Megállapítható, hogy az önkormányzati üzleti ingatlanállomány legnagyobb kihívását nem kizárólag a magas üresedési ráta, hanem az ingatlanállomány eltérő műszaki állapota, a piaci igények gyors változása és a hagyományos bérbeadási modell korlátai jelentik.

A középtávú stratégia célja ezért nem kizárólag a bérleti bevételek növelése, hanem egy olyan rugalmas, piaci szemléletű ingatlanportfólió kialakítása, amely egyszerre szolgálja:

- az önkormányzati vagyon értéknövelését,

- a helyi gazdaság élénkítését,
- a belváros funkcionális megújulását,
- valamint a magántőke bevonását.

A stratégia megvalósítása során minden fejlesztési döntésnél az értékteremtés–megtérülés–fenntarthatóság hármas követelményrendszerét szükséges alkalmazni.

A stratégia végrehajtása során elsődleges cél a külső források és a magántőke bevonása. A fejlesztések finanszírozásának lehetséges forrásai: a bérlői beruházások, az állami támogatások, az európai uniós pályázatok, az energiahatékonysági programok, a PPP konstrukciók, a zöld finanszírozási lehetőségek, az önkormányzati fejlesztési alap.

IV.3.3.1.1. Lakásgazdálkodás

Helyzetkép

A szem előtt tartandó mottó – A jó gazda gondossága

Az ingatlanvagyon – ezen belül a lakásvagyon – kiemelt vagyoneleme az Önkormányzatnak. Hasznosítása komoly bevételi forrást teremt, ugyanakkor fenntartása jelentős összeget igényel. Ilyen értékű vagyon felelős gazdálkodást követel. Elengedhetetlen a hatékony hasznosítás és üzemeltetés megszervezése, figyelemmel az önkormányzati feladatok ellátására is.

A lakásállomány jelenlegi helyzetének feltárása során vizsgálnunk kell a lakásgazdálkodás jogi környezetét, a lakásállomány jelenlegi helyzetét, a jelenlegi lakásállományból üresen álló ingatlanok számát és az üresen állás okait, valamint a bérbeadás folyamatát. Szükséges kitérnia speciális bérbeadási struktúrára és az azzal összefüggésben lefolytatott Állami Számvevőszék ellenőrzésére. Mindezek ismeretében van lehetőség középtávú célkitűzések megfogalmazására.

Lakáshasznosítás jogszabályi környezete

A lakáshasznosításra vonatkozó alapjogszabály a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény), valamint az e törvény felhatalmazó rendelkezésének megfelelően hozott alábbi önkormányzati rendeletek:

1. a lakások bérletéről szóló 30/2021. (VIII. 31.) önkormányzati rendelet, amely a bérbeadásra, az ehhez kapcsolódó döntési jogkörökre, hatáskörökre, valamint a bérleti jogviszonyra vonatkozó szabályokat tartalmazza,
2. az Önkormányzat tulajdonában lévő lakás-és nem lakás célú helyiség bérlemények elidegenítéséről szóló 48/1997. (IX. 29.) önkormányzati rendelet, amely az önkormányzati lakások értékesítésére vonatkozó szabályokat tartalmazza, valamint

3. a Vagyonrendelet, amely a korábbiakban ismertetettek szerint általános szabályként az értékesítéshez kapcsolódó jogkörökre, hatáskörökre vonatkozó szabályokat tartalmazza.

A lakások bérletéről szóló 30/2021. (VIII. 31.) önkormányzati rendelet jelentős változást hozott az önkormányzati lakások bérbeadási folyamataiban.

A lakások bérletéről szóló 30/2021. (VIII. 31.) önkormányzati rendelet kiemelendő elemei

Elektronikus lakáspályázat bevezetése

Az önkormányzat a tulajdonában álló lakásokat elsősorban lakáspályázat útján adja bérbe, mely lakáspályázatok kizárólag elektronikus úton nyújthatók be. Ennek érdekében sor került egy egyszerűen használható webes pályázati felület kialakítására, melyet a pályázók már megismertek és a pályázatok számából láthatóan több éve problémamentesen használnak. Fontos célkitűzés az elektronikus lakáspályázatok eljárási szabályainak az elmúlt öt év tapasztalatain alapuló olyan irányú felülvizsgálata és módosítása, amely biztosítja a pályázatok gyorsabb, hatékonyabb lebonyolítását. A pályázati határidők ésszerű, de reálisan tartható csökkentése megteremtheti a pályázati kampányok gyakoribb kiírásának lehetőségét, melynek célja, hogy a bérbe adható lakások a lehető legrövidebb ideig álljanak üresen, kihasználatlanul.

Speciális pályázati formák bevezetése

A rendelet hatályba lépését követően a korábbi pályázati formák (szociális, költségelvű és piaci) keretén belül fiatalok és nyugdíjasok lakáspályázatának kiírása is lehetővé vált.

Értékelési szempontrendszer bevezetése

Az értékelési szempontrendszer lényegében objektív pontozási rendszer bevezetését jelentette, mely biztosítja a pályázatok elbírálásának átláthatóságát és a korrupció veszélyének elkerülését.

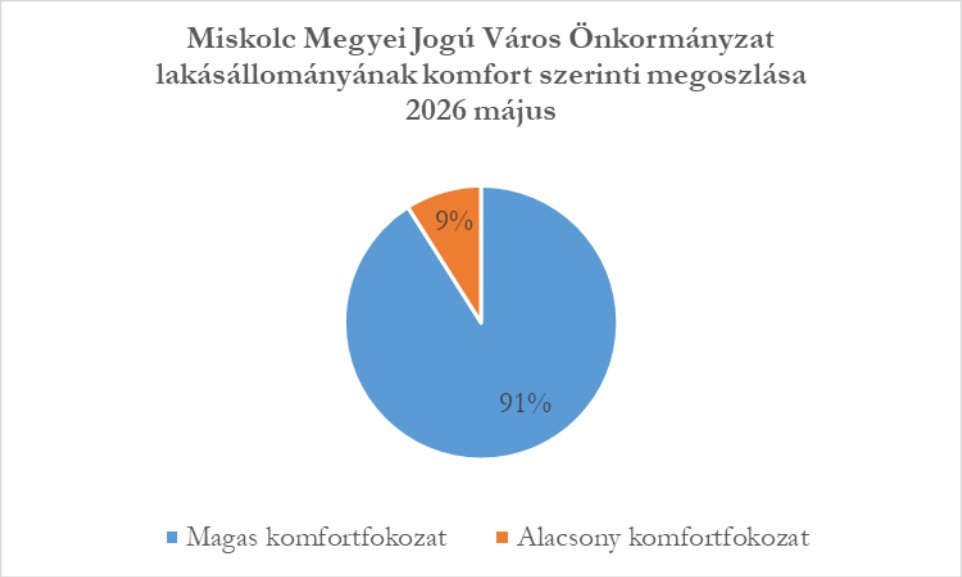
Lakbértámogatási rendszer bevezetése

Az önkormányzati bérlők teljes körét érintően alkalmazható támogatás az akár huzamosan, akár időszakosan alacsony jövedelemmel rendelkező bérlők fizetési nehézségeinek kiküszöbölése érdekében jött létre. A lakbértámogatás a háztartások jövedelmi helyzetéhez mérten több lépcsős, mind a jövedelemhatárok, mind a lakbértámogatás mértéke tekintetében.

Lakásállomány jelenlegi helyzete

Az önkormányzati tulajdonú lakások rendkívül vegyes képet mutatnak abból a szempontból, hogy milyen komfortfokozatú lakások, milyen tulajdonú (100%-os önkormányzati, vagy vegyes) épületekben helyezkednek el. Ez a megoszlás rendkívül fontos abból a szempontból, hogy az épületek milyen módon újíthatóak fel, milyen tulajdonosi szerkezet hozhat döntést az ingatlanokról.

Teljes lakásállomány: 4.312 db amelynek 91%-a magas komfortfokozatú, 9%-a alacsony komfortfokozatú.



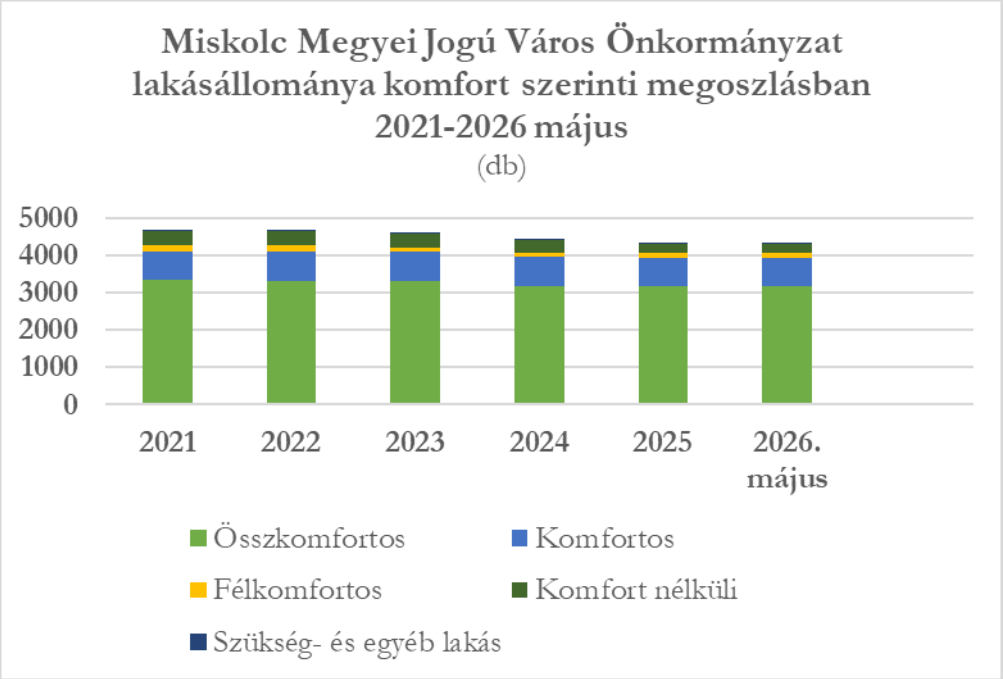
Magas komfortfokozatú (komfortos, összkomfortos) 3.934 db lakás tekintetében

1. 100%-os önkormányzati tulajdonú épületben van a teljes magas komfortfokozatú lakásállomány 27%-a.
2. 50% feletti önkormányzati tulajdonú épületben van a teljes magas komfortfokozatú lakásállomány 6%-a.
3. 50% alatti önkormányzati tulajdonú épületben van a teljes magas komfortfokozatú lakásállomány 76%-a, ahol az önkormányzati tulajdoni hányad többnyire nem éri el a 30%-ot.

Alacsony komfortfokozatú (félkomfortos, komfort nélküli, szükséglakás) lakások 378 db tekintetében fordított a helyzet

1. 100 %-os önkormányzati tulajdonú épületben van a teljes alacsony komfortfokozatú lakásállomány 70%-a.
2. 50% feletti önkormányzati tulajdonú épületben van a teljes alacsony komfortfokozatú lakásállomány 17%-a.

3. 50% alatti önkormányzati tulajdonú épületben van a teljes alacsony komfortfokozatú lakásállomány 12%-a (ahol az önkormányzati tulajdoni hányad többnyire nem éri el a 30%-ot.)



Az önkormányzati tulajdonú lakásszám tekintetében megállapítható, hogy az elmúlt 5 évben az önkormányzati tulajdonú lakások száma folyamatosan csökkent. Ez egyrészt az értékesítési folyamatok, másrészt az avult telepek felszámolásához kapcsolódó bontások következménye. Az avult területen lévő lakások bontása szakmailag jó iránynak tekinthető, hiszen ez az alacsony komfortfokozatú, sokszor már épületszerkezeti problémákkal terhelt, korszerűtlen lakásállomány szükséges csökkentését jelenti.

Az értékesítésre elsősorban azok a lakások kerülnek, melyek felújítása aránytalanul nagy költségű, illetve alapterületére, vagy elhelyezkedésére tekintettel nehezen kiadható.

A szociális alacsony komfortfokozatú üres lakások esetében elsődleges célként szakmailag a bontás javasolt, mert ezzel lazíthatók az avult területek és így elindulhat azok rehabilitációja. Ez nem mindig oldható meg, mert tipikus építési szerkezetük szerint általában több lakás képez egy házegységet, így a lakások külön nem bonthatók el. Ezekben az esetekben mindig gondosan mérlegelni kell, hogy melyik út a célravezetőbb, az óvatos értékesítés - ami esetleg konzerválhatja az általános rossz állapotot - vagy lehetőség van a teljes ház kiürítésére (önkormányzati bérlemény esetén elköltöztetés, magántulajdon esetén megvásárlás, vagy kisajátítás) melyet követhet a bontás.

Általában a forráshiányos lakásgazdálkodás az értékesítést preferálja, hiszen az közvetlen bevételt biztosít, míg a bontás jelentős költségeket terhel, de ezt a kérdést mindig a várospolitika, illetve a lakhatáspolitika szempontjai szerint kell értékelni.

A megfelelő elvek mentén haladó értékesítés és a bontás az ingatlan-portfólió tisztításának fontos elemei.

Ez akkor hatékony eszköz, ha az értékesítési, vagy bontási lista összeállítása az ingatlanok pontos műszaki állapotának ismeretében történik és az ennek alapján meghatározott értékesítési, vagy bontási feladat konzekvensen végrehajtásra kerül. A műszaki állapot felmérése jelenleg – műszaki állagmutatók rögzítése mellett – a teljes lakásállomány tekintetében folyamatban van és várhatóan 2027. év végéig lezajlik. Ennek értékelését követően lehet felelősen dönteni a lakások sorsáról.

A lakások számának csökkenése mellett az Önkormányzatnak a vagyonmegőrzés követelményeinek megfelelően gondoskodni kellene a lakások pótlásáról, illetve a megmaradó lakásállomány folyamatos felújításáról, karbantartásáról.

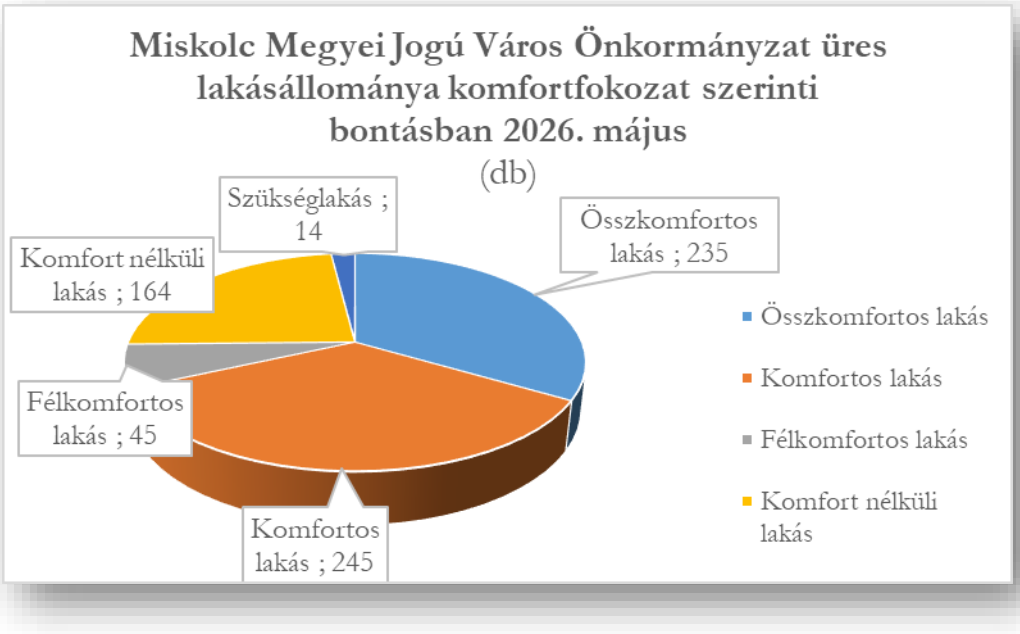
A lakásszámok elemzéséből látható, hogy az elmúlt években a lakások pótlásáról az Önkormányzat nem gondoskodott, hiszen hasznosítható lakás vásárlására nem került sor, vagyis az értékesített lakások vételárának visszaforgatása csak részben történt meg.

Alapvető jogszabályi kötelezettség a Lakástörvény 62. §-a értelmében, hogy minden olyan lakóépület (illetve az abban lévő lakás) ami állami tulajdonból került önkormányzati tulajdonba (gyakorlatilag a teljes önkormányzati lakásállomány) értékesítése esetén a vételárat elkülönített számlán kell kezelni és azt lakhatási célra kell fordítani. Ez az általános elv. Minden évben a rövidtávú ingatlangazdálkodási tervekben kell meghatározni, hogy mire fordítandó az előző évben felhalmozott lakásalap.

Arra kell törekedni, hogy az értékesítésből befolyó összeg egyik része lakásfelújításra, másik része a lakásállomány visszapótlása érdekében lakásvásárlásra fordítódjon..

Az elmúlt időszakban 42 db alacsony komfortfokozatú lakásban került sor komfortemelésre TOP-os projekt keretében. Az Önkormányzat önerőből komfortfokozatot nem emelt.

Az Önkormányzat 2026. májusi adatok alapján rögzített üres lakásállományát az alábbi diagram szemlélteti.



Üres lakásállomány elemzése

Debreceni Márton tér 86 db üres, változó alapterületű lakás, ebből

összkomfortos 9 db

komfortos 76 db

félkomfortos 1 db

Az üresen állás okai: a lakások leromlott, rendeltetésszerű használatra alkalmatlan műszaki állapotúak, jelen állapotukban kiadhatatlanok, többnyire végrehajtási eljárások eredményeként, kilakoltatás útján kerültek visszavételre. Több lépcsőházban a közüzemek is teljes körűen lezárásra kerültek. A belvárosi részektől távol esik, infrastruktúrája csekély.

Cél: Az üres lakások nagy száma, valamint a szép természeti környezet miatt alkalmas lehet projekt keretében, egy ütemben történő célhoz kötött (pl. nyugdíjasházi lakópark) fejlesztésére. Ehhez erőteljes infrastrukturális fejlesztés szükséges.

Király u. 1-3/A-3-5/A-5 100 üres összkomfortos 28 m^2 alapterületű lakás

Az üresen állás okai: A 3 db tízemeletes és 2 db négyemeletes tömbből álló épületegyüttes 19-20 éve nyert teljes körű felújítást. A lakások változó állapotúak. Itt nyertek jelentős számban elhelyezést a Szondi telepi, valamint az Álmos utcai szegregátum felszámolása érdekében kiköltözött családok. Az épületegyüttes közvetlenül a belvárosban fekszik, infrastrukturája megfelelő.

Cél: Az üres lakások nagy száma, valamint a központi elhelyezkedés miatt alkalmas lehet projekt keretében, egy ütemben történő, célhoz kötött (pl. fiatalok-, nyugdíjasok lakóparkja) fejlesztésére. Ehhez szükséges a bent lakó bérlők elhelyezése (174 bérlő).

Hunyadi u. Kis-Hunyad utca (Vasalótömb) 93 db üres lakás, ebből
összkomfortos 4 db
komfortos 34 db
félkomfortos, komfort nélküli 55 db
Az üresen állás okai: A Vasalótömb önkormányzati tulajdonú lakásai már kiürítésre kerültek az értékesítés előkészítéseként. A lakóépületek felújítása gazdasági-ésszerűségi szempontok miatt már nem lehetséges.

Széchenyi u. 75 db. üres lakás, ebből
összkomfortos 8 db
komfortos 43 db
félkomfortos, komfort nélküli 24 db
Az üresen állás okai: A Széchenyi utcai lakások közül jelenleg is 35 db értékesítés alatt áll. Nemcsak az üresen álló lakások, a házak műszaki állapota is rossz.
Cél: A műszaki felmérés alapján az értékesítendő lakások kiválasztása. Az értékesítésből befolyó bevétel visszaforgatása egyrészt a tulajdonban maradó épületek felújítására, másrészt a bennük található lakások ésszerű felújítására, amely magában foglalja a nagy alapterületű lakások esetleges szétválasztását, teljes energetikai korszerűsítését.

Egyéb üres ingatlanok:
Az alacsony komfortfokozatú lakások a város szlömös területein találhatók (Vasgyár, Tiszai pályaudvar környéke, Annabánya, József A. utca) műszaki állapotuk nagyon leromlott, a lakások nagyobb részének felújítása gazdasági-ésszerűségi szempontok miatt már nem lehetséges. A felújításra esetleg kiválasztott lakások is nagyobb korszerűsítésen, komfortfokozat növelésen, energetikai fejlesztésen kell, hogy átessenek. A felújításra már nem javasolt lakások esetében bontás szükséges.

Az avult telepek felszámolása kapcsán jelentős előrelépés mutatkozott az elmúlt időszakban. A korábban nyilvántartott 7 avult telep közül gyakorlatilag 6 teljes egészében felszámolásra került (legutóbb a számozott utcai telep, ami 2025. szeptemberében ürült ki). Egyedüli avult telepként

már csak az Annabánya területe maradt fenn, ahol 6 üres lakás mellett 5 lakás van jelenleg bérbe adva, tehát ezen telep megszüntetése is várható.
A hivatalosan szegregátummá nyilvánított területeken (ezek száma is csökkent 2011-ben 11 volt, 2022-ben már csak 5 volt nyilvántartva) az Annabányai lakások kivételével az önkormányzat lakásállománnyal nem rendelkezik.

Nyugdíjasház

Az önkormányzat 2 nyugdíjasházzal rendelkezik, melyek nyugdíjasok elhelyezésére szolgáló apartmanok, szociális ellátás nélkül.
Az Eperjesi utcai nyugdíjasházban összesen 38 apartman található (31 db 25 m^2-es és 7 db 31 m^2-es). A nyugdíjasház az elmúlt 20 éven belül teljes körű felújítást nyert, jelenleg is még jó műszaki állapotú. Valamennyi lakása bérbe van adva.
A Szentpéteri kapu 101/A. nyugdíjasházban összesen 42 apartman található (35 db 28 m^2-es és 7 db 26 m^2-es). A ház műszaki állapota átlagos. Valamennyi lakása bérbe van adva.
Mindkét nyugdíjasház esetében várólista van, ami mutatja, hogy az ilyen jellegű lakásokra nagy igény mutatkozik.

Bérbeadási folyamatok

Az önkormányzati lakások elsősorban lakáspályázat útján adhatók bérbe. A pályázati adatok elemzése elengedhetetlen az önkormányzati lakásgazdálkodás kereteinek meghatározása során, mivel a bérbeadás legnagyobb számban pályázati úton történik. A pályázati feltételek időszakonkénti felülvizsgálata és módosítása szükségszerű pl. az érvényes pályázat benyújtásához szükséges jövedelemhatárok tekintetében – hiszen a reáljövedelmek, valamint a lakásfenntartási költségek is folyamatosan változnak.
Az elektronikus lakáspályázat bevezetését követően (az első pályázat kivételével) megállapítható, hogy a pályázók számát tekintve nagyjából 10-szeres túljelentkezés van a meghirdetett lakásokra. Általános tapasztalat, hogy 100 körüli lakást lehet pályáztatni egy évben 2-3 pályázati kampány keretében. A pályáztatott lakások kb. 10 %-át nem sikerül kiadni. Ez egyrészt a lakások rossz műszaki állapotára, a bérlői lehetőségeket már meghaladó mértékű felújítási költségekre, másrészt a pályázók átgondolatlan pályázati szokásaira vezethető vissza.

A lakbérek jelenlegi helyzetéről elmondható, hogy a jelenleg alkalmazott bérleti díjak mellett a piaci lakbér a szabadpiaci albérleti díjak 40-50%-a, a költségelvű lakbér a szabadpiaci albérleti díjak 20-30%-a, míg a szociális lakbér a szabadpiaci albérleti díjak 15-20%-a.

Biztosítani kell a lakbérek folyamatos „karbantartását". Lehetőleg automatizmus beépítése szükséges, ami alapján mindig, kisebb lépésekben tudja az Önkormányzat igazítani a lakbéreket a piaci mozgásokhoz.
Szakmailag javasolt lakbéremelési konstrukció kidolgozása.
A korábbi bérlők tekintetében ki kell szélesíteni a szociális lakbértámogatást, hogy az alacsony jövedelemmel rendelkező bérlők is tudják fizetni a bérleti díjat.
Szakmailag javasolt, hogy cselekvési tervben a folyamatos és előre tervezhető lakásfelújításra vonatkozóan kerüljön kidolgozásra egy eljárási rend. A lakásfelújítási cselekvési tervben felül kell vizsgálni a jelenlegi bérlői felújítási rendszert, valamint ezzel párhuzamosan a bérleti díj rendszert.

Szociális bérlakás helyzet

A lakások bérletéről szóló 30/2021. (VIII. 31.) önkormányzati rendelet alapján az Önkormányzat az előbbiekben részletezettek szerint 3 féle bérbeadási elv szerint adja bérbe lakásait. Szociális alapon, költségelven, illetve piaci alapon.

A jelenleg hasznosított, összesen 3.608 db lakásból 2.371 db piaci alapon, 1.037 db költségelven, míg 200 db szociálisan bérbe adott.
Látható, hogy a szociális alapon történő bérbeadás aránya a teljes bérlői kört tekintve nagyon alacsony, ráadásul a szociális lakások mindegyike alacsony komfortfokozatú (félkomfortos, vagy komfort nélküli). Míg Miskolcon a szociális lakások a teljes lakásállomány 6%-át teszik ki, addig ez pl. Szegeden 65 %, Győrben 86 %, mely jelentős részben magas komfortfokozatú. Bár jogszabályi előírás nincs arra, hogy egy önkormányzat a lakásállományának hány százalékát köteles szociális lakhatásra felhasználni, de a Miskolcon élő emberek társadalmi összetétele, szociális viszonyai alapján szükségesnek mutatkozik a szociális jellegű bérbeadás folyamatainak átgondolása, módosítása és a szociális lakáskeret bővítése a magas komfortfokozatú lakások irányába is. Erre irányul az Állami Számvevőszék „Önkormányzati tulajdonú lakások hasznosításának célzott ellenőrzése" című, 24167. számú jelentésében megfogalmazott azon javaslat is, miszerint Miskolc alakítson ki visszamérhető, a város szociális viszonyaihoz igazodó lakáspolitikát.
Miskolcon az önkormányzati lakások lakbére mindhárom bérbeadási kategóriát tekintve alacsony, tehát az önkormányzati bérlakásban lakók mindegyike jelentősen „támogatott" lakhatással rendelkezik. A Miskolc méretű nagyvárosok tekintetében nagyjából a nálunk alkalmazott költségelvű lakbér felel meg a magas komfortfokozatú szociális bérleti díjnak.

Költségelvű lakások bérleti díja a Lakástörvény értelmében a lakásra fordított költségekhez kötött, tehát erősen behatárolt.

A magas komfortfokozatú szociális lakások lakbérének nagyjából a költségelvű lakbérrel azonos szinten kellene lennie. Nagy különbség a két bérbeadási elv között, hogy a költségelvű lakások esetén óvadékfizetési kötelezettség áll fenn, míg a szociális bérbeadás esetén (kötelező törvényi szabályozás alapján) nem, ami kétségkívül jelentős hátrány a bérbeadónak, hiszen nincs biztonsági tartaléka az esetleges lakbértartozások, illetve rongálásokból eredő károk megtérülésére.

Az önkormányzati lakások műszaki állapota változó és (a jelenlegi helyzetet nézve) megfelelő felújítási forrás hiányában többnyire csak bérlői felújítási kötelezettséggel adhatók ki. A szociális lakásba költöző, alacsonyabb jövedelemmel rendelkező bérlők azonban nem rendelkeznek olyan tartalékokkal, ami alapján a felújítást el tudnák végezni. Tehát szociális bérbeadásra a rendeltetésszerű használatra alkalmas műszaki állapotú lakások kerülhetnek.

A Lakástörvény az önkormányzati tulajdonú lakás bérbeadására két alapvető formát ismer. A lakáspályázatot, valamint a névjegyzékes formát. A szociális bérbeadás alapjaként pedig kizárólag a vagyoni-, jövedelmi helyzetet határozza meg.

A tapasztalatok azonban azt mutatják, hogy az alacsony jövedelmi és vagyoni helyzethez gyakran egyéb társadalmi problémák is társulnak (pl. munkahely elvesztése, családon belüli erőszak, családi tragédiákkal összefüggő rendkívüli élethelyzet, egyszülős családok gyermeknevelési nehézségei, idős életkor, súlyos egészségi állapot stb.) melyek csak közvetlen, személyes kapcsolatok útján mérhetők fel. A lakáspályázatok, valamint a névjegyzék automatikus rendszere nem alkalmas ezek felderítésére, hiszen nem lehet minden pályázó/kérelmet benyújtó élethelyzetét, rászorultságát egyenként vizsgálni. Akár pályázatról, akár névjegyzékről legyen szó, kevés a bérbeadó eszköze arra is, hogy pontosan feltárja/ellenőrizze egy-egy pályázó/kérelmező jövedelmi-, vagyoni helyzetét, tényleges szociális jogosultságát.

Ezért a szociális bérbeadási folyamatokat célszerű komplex módon kezelni, bevonva olyan szociális-, civil és egyházi szervezeteket, akik személyes kapcsolatban vannak a nehéz szociális helyzetben lévő és lakhatási segítségre rászoruló családokkal és a lakások biztosítása mellett folyamatos odafigyelést, támogatást is tudnak biztosítani számukra.

A helyzet megoldására szakmailag javasolt egy cselekvési terv kidolgozása, amelyben megfogalmazásra kerülnek a szociális, támogató szervezetekkel történő együttműködés jogi keretei.

Ez a lakhatási konstrukció hangsúlyozottan nem ingyenes lakhatási lehetőség biztosításáról szól. A cél a szervezetekkel folyamatosan együttműködő, a lakhatás költségeit megfizetni képes és

akaró, az együttélés szabályait betartó, szerényebb jövedelmi és vagyoni helyzetben lévő családoknak történő segítségnyújtás.

A szociális bérbeadás szervezeten keresztül történő megvalósításában már vannak jó tapasztalatok. A Magyar Vöröskereszt Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Szervezete évek óta bérlője több magas komfortfokozatú önkormányzati lakásnak, amelyekben felnőttképzésben részt vevő, folyamatos munkaviszonnyal rendelkező, de korábban hajléktalansággal küzdő személyeknek biztosít lakhatást minden problémától mentesen. A lakások tekintetében a lakbér- és rezsiköltség fizetése mindig határidőben történik, az együttélés szabályainak betartása példaszerű, melynek kulcsa a bérlők folyamatos felügyelete, életvezetésük támogatása.

A cselekvési tervben fontos vizsgálandó kérdés, hogy a szervezetek a jelenlegi helyzetben rendelkeznek-e olyan forrással, ami lehetővé teszi, hogy bekapcsolódjanak egy ilyen lakhatási programba (lesz-e esetleg felújítási forrásuk, tudnak-e felelősen kezességet vállalni az általuk beköltöztetett személyekért, lesz-e megfelelő humán erőforrásuk a feladatok ellátására), valamint mennyi lakást tudnak ilyen céllal átvenni. Ez utóbbi kérdés az Állami Számvevőszék „visszamérhető" lakásgazdálkodási politikára vonatkozó megállapítása szempontjából jelentős.

A cselekvési terv másik részeként vizsgálandó a közvetlenül a bérbeadó által történő szociális elhelyezés lehetőségének a megteremtése is (klasszikus szociális bérbeadás), amely esetben szintén hangsúlyos lenne az elhelyezési kérelmet benyújtó személy, vagy család helyzetének szociális szakmai szempontok alapján történő feltárása, a lakhatás biztosítása mellett életvezetésének figyelemmel kísérése, szükségszerű támogatása.

A cselekvési terv harmadik részeként vizsgálandó egy lakásügynökség kialakítása, amelynek célszerűségét alátámasztja a TOP_Plusz-1.3.3-26 pályázati tervezethez kapcsolódó kérdőív, ami a nem szegregátumból költöztetett, de alacsony jövedelmű családok elhelyezésére szolgáló lakások felújítására biztosítana forrást, melyek kizárólag lakásügynökségi keretek között kerülhetnének bérbeadásra.

Lakásügynökség előnye, hogy jól kombinálható a társadalmi integrációt segítő szolgáltatásokkal (szociális munka, mentorálás, egyéb segítő tevékenység) és keretei között többféle konstrukció is megvalósítható különböző célcsoportok megjelölésével (pl. szociális bérbeadás, nagycsaládosoknak való bérbeadás, nyugdíjasoknak való bérbeadás, helyi közszolgáltatóknál dolgozók részére történő bérbeadás stb.).

Lakásgazdálkodással összefüggésben meghatározott középtávú célkitűzések

A helyzetkép fejezetben ismertetettek alapján a lakásgazdálkodással összefüggésben az alábbi középtávú célkitűzések fogalmazhatóak meg

1. Az elektronikus lakáspályázatok eljárási szabályainak az elmúlt öt év tapasztalatain alapuló olyan irányú felülvizsgálata és módosítása, amely biztosítja a pályázatok gyorsabb, hatékonyabb lebonyolítását.
2. A jelenlegi lakásállomány műszaki felmérésének 2027. december 31. napjáig történő befejezése és ezzel összefüggésben egy cselekvési terv kidolgozása a lakásállomány gazdaságossági és hasznosíthatósági elvek alapján történő megtisztítására. A cselekvési terv tegyen konkrét javaslatot a portfóliótisztításból származó bevétel felhasználásának módjára és feltételrendszerére.
3. Intézkedési terv készítése a lakásbérleti díjak módosítására, a Lakásrendelet módosítási javaslatainak kidolgozása, a lakásbérleti rendszer teljes felülvizsgálata a támogatási rendszer tekintetében.
4. A szociális alapon bérbe adható ingatanok bérleti rendszerének felülvizsgálata, erre vonatkozó cselekvési terv készítése. Szakmai vizsgálata egy lakásügynökség felállításának.

IV.3.3.1.2. Üzleti ingatlanhasznosítás

Helyzetkép

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata jelentős volumenű üzleti célú ingatlanvagyonnal rendelkezik. Az ingatlanállomány rendkívül sokszínű, magában foglalja az üzlethelyiségeket, irodákat, garázsokat, garázshelyeket, pincéket, földterületeket, építési telkeket, reklámfelületeket, antennaelhelyezési területeket, valamint egyéb üzleti célra hasznosítható vagyonelemeket.

Az önkormányzati üzleti ingatlanvagyon nem csupán bevételi forrást jelent, hanem a város gazdaságfejlesztési és városfejlesztési céljainak megvalósításában is fontos szerepet tölt be. Az ingatlanállomány megfelelő kezelése hozzájárulhat a vállalkozások letelepedésének ösztönzéséhez, a munkahelyteremtéshez, a belvárosi környezet megújításához, valamint a város gazdasági versenyképességének erősítéséhez.

Az üzleti ingatlanállomány összetételét tekintve különösen jelentős szerepet töltenek be a belvárosi üzlethelyiségek, amelyek a város kereskedelmi, turisztikai és kulturális életének meghatározó helyszínei. Emellett kiemelt jelentőségűek az ipari, logisztikai és fejlesztési célú területek, amelyek a város gazdasági növekedésének hosszú távú alapját képezik.

Kihasználtsági mutatók

A jelenlegi nyilvántartási adatok alapján az önkormányzati üzleti ingatlanállomány összesen 2589 ingatlant foglal magában, amelyből 1 299 rendelkezik aktív bérleti jogviszonnyal, míg 1

290 ingatlan jelenleg üresen áll. Az adatok azt mutatják, hogy az állomány közel fele nem hasznosított, amely az egyik legjelentősebb vagyongazdálkodási kihívást jelenti a következő időszakban.

Üzleti ingatlanállomány darabszám szerinti megoszlása:

Megnevezés	Darabszám (db)
Összes üzleti ingatlan	2 589
Bérelt ingatlan	1 299
Üres ingatlan	1 290

Az üzleti célú ingatlanállomány összterülete meghaladja az 1 millió m²-t. Ebből a bérbe adott terület 105 493,62 m², míg az üresen álló terület nagysága 43 547,73 m². Az állomány jelentős részét ugyanakkor földterületek alkotják, amelyek hasznosítási sajátosságai eltérnek a klasszikus üzlethelyiségekétől, önálló hasznosítási kategóriát képviselnek. Az üres földterületek nagysága 904 736 m², amely jelentős fejlesztési és hasznosítási potenciált jelent a következő időszakban.

Önkormányzati üzleti ingatlanállomány területi összesítő adatai:

Megnevezés	Terület (m²)
Összes üzleti terület	1 053 777,35
Kiadott terület	105 493,62
Üres terület	43 547,73
Üres földterület	904 736

A kihasználtsági adatok alapján megállapítható, hogy az önkormányzati ingatlanvagyonban jelentős tartalékok találhatók. A hosszabb ideje üresen álló helyiségek esetében a jövőben új hasznosítási formák, ösztönző eszközök és rugalmasabb bérbeadási konstrukciók alkalmazása válhat szükségessé.

Bérleti díjbevétel alakulása

Az önkormányzati üzleti ingatlanállomány nettó havi bérleti díjbevétele 123,5 millió Ft. A bevételek közel fele, 60,3 millió Ft a Széchenyi István úti ingatlanállományból származik, amely jól mutatja a belváros kiemelt gazdasági jelentőségét. Az egyéb üzleti célú ingatlanokból származó nettó havi bevétel 63,2 millió Ft, amely az üzleti ingatlanportfólió diverzifikált bevételi szerkezetét tükrözi.

Üzleti ingatlanállomány nettó díjbevételeinek megoszlása:

Megnevezés	Nettó bérleti díj (Ft/hó)
Összes nettó bérleti díj	123 525 811
Ebből Széchenyi utcai nettó bérleti díj	60 348 185
Egyéb nettó bérleti díj	63 177 626

A Széchenyi István út helyzete

A Széchenyi István út Miskolc történelmi főutcája, amely a város gazdasági, kereskedelmi és kulturális életének egyik legfontosabb helyszíne. Az önkormányzati üzleti ingatlanállomány jelentős része ezen a területen található, ezért a főutca állapota és működése kiemelt jelentőségű a vagyongazdálkodási stratégia szempontjából.

„Belváros 2030"

A Széchenyi István út fejlesztését önálló városfejlesztési programként célszerű kezelni. A cél nem a hagyományos kereskedelem visszaállítása, hanem egy **élményalapú városi főutca** kialakítása.

A javasolt funkciók:

- kézműves üzletek;
- prémium vendéglátás;
- egészségügyi szolgáltatások;
- coworking irodák;
- kreatív stúdiók;
- galériák;
- kulturális terek.

A program során előnyben kell részesíteni azokat a vállalkozásokat, amelyek jelentős gyalogosforgalmat generálnak, vagy növelik a belváros turisztikai vonzerejét.

A Széchenyi István utcában összesen 352 önkormányzati tulajdonú üzleti ingatlan található, amelyek közül 213 bérelt, míg 139 jelenleg üres. Az adatok jól mutatják, hogy a belvárosi üzlethelyiségek esetében továbbra is jelentős kihasználatlan kapacitás áll rendelkezésre.

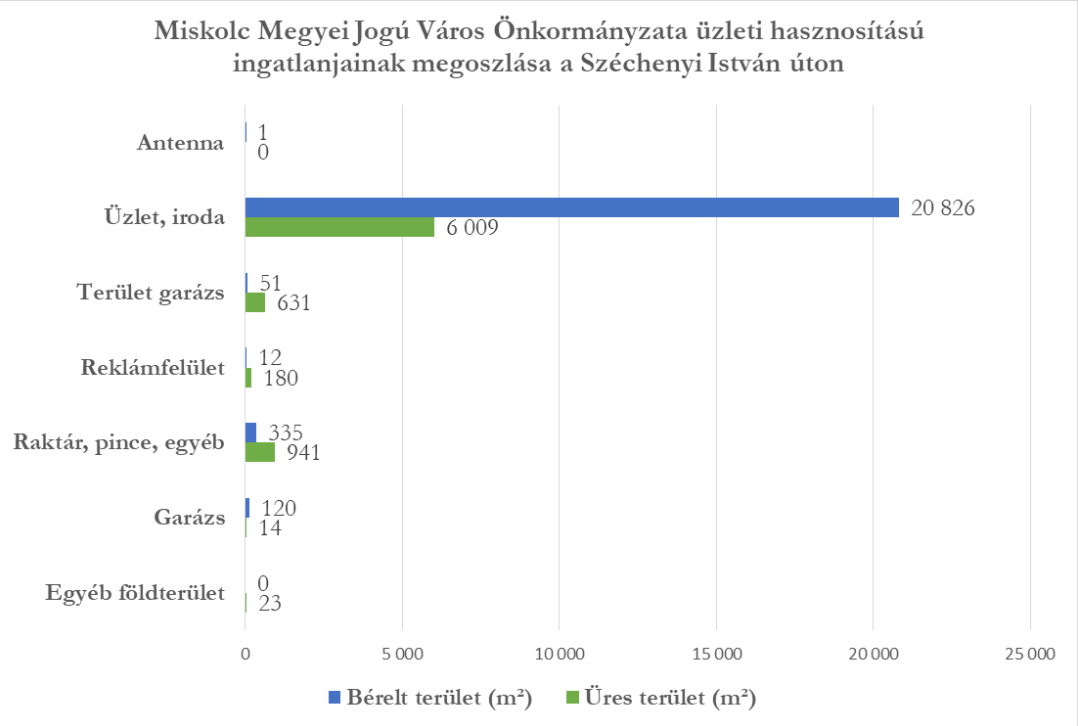
Széchenyi István úti ingatlanállomány darabszám szerinti megoszlása:

Megnevezés	Darabszám (db)
Összes ingatlan	352
Üres ingatlan	139
Bérelt ingatlan	213

A főutca kereskedelmi szerepe az elmúlt két évtizedben jelentősen átalakult. A bevásárlóközpontok megjelenése, a fogyasztói szokások változása és az online kereskedelem térnyerése következtében a hagyományos kiskereskedelmi funkciók visszaszorultak. A korábban meghatározó üzletek egy része megszűnt vagy más helyszínre költözött, miközben a vendéglátó, szolgáltató és közösségi funkciók szerepe fokozatosan felértékelődött.

A jelenlegi piaci tapasztalatok alapján a belváros vonzerejét ma már egyre inkább a gasztronómiai szolgáltatások, a kulturális programok és a közösségi terek határozzák meg. Ennek megfelelően a főutca jövőbeni fejlesztése során olyan funkciók támogatása indokolt, amelyek hozzájárulnak a városi életminőség javításához, a gyalogosforgalom növeléséhez és a belváros identitásának erősítéséhez.

A Széchenyi István út sajátos szerepe miatt indokolt annak elkülönült kezelése a vagyongazdálkodási stratégián belül. A főutca és közvetlen környezete olyan városképi és gazdasági jelentőséggel bír, amely eltérő hasznosítási és fejlesztési szemléletet igényel a város egyéb területeihez képest.



Széchenyi István úti ingatlanállomány hasznosítási adatai:

Ingatlan típus	Darabszám (db)	Üres terület (m²)	Bérelt terület (m²)	Nettó havi bérleti díj (Ft)
Egyéb földterület	1	23	–	–
Garázs	1	14	–	–
Raktár, pince, egyéb	37	941	–	–
Reklámfelület	31	180	–	–
Terület garázs	10	631	–	–
Üzlet, iroda	59	6 009	–	–
Antenna	1	–	1	25 793
Garázs	8	–	120	136 705
Raktár, pince, egyéb	10	–	335	661 377
Reklámfelület	11	–	12	35 673
Terület garázs	3	–	51	8 235
Üzlet, iroda	180	–	20 826	59 480 402
Összesen	**352**	**7 798**	**21 345**	**60 348 185**

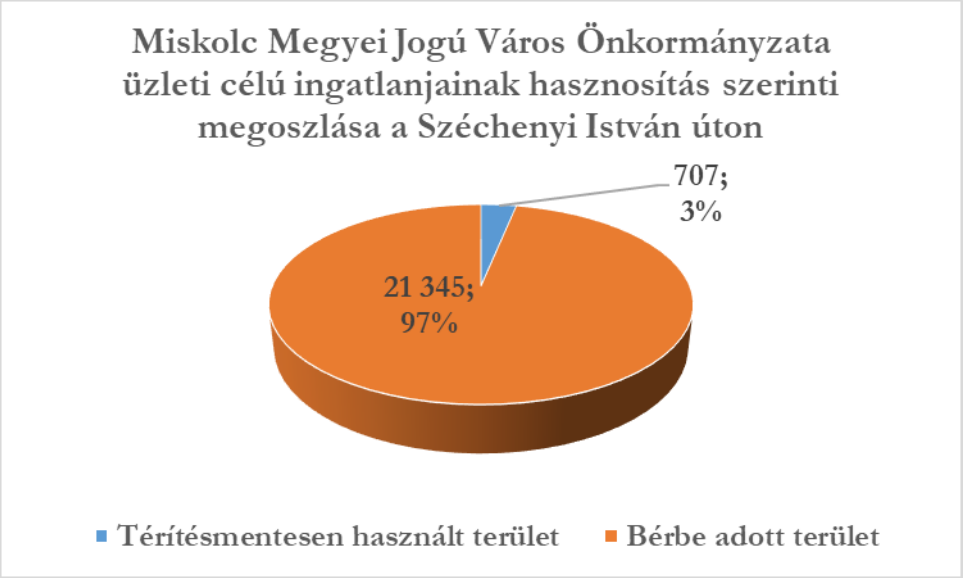
Az ingatlanhasznosítás hatékonyságának növelése érdekében a Miskolc Holding Zrt. folyamatosan fejleszti és alakítja ki az üzleti ingatlanok esetében is teljes körű digitális portfóliókezelési rendszerét. A rendszer tartalmazza: a műszaki állapotot; a bérleti díjat; fotókat; alaprajzot; közműveket.

Térítésmentesen bérbe adott ingatlanok

Fontos és kezelendő probléma a térítésmentes bérbeadás, különösen a turisztikailag kiemelt vagy központi területen található ingatlanok esetében.

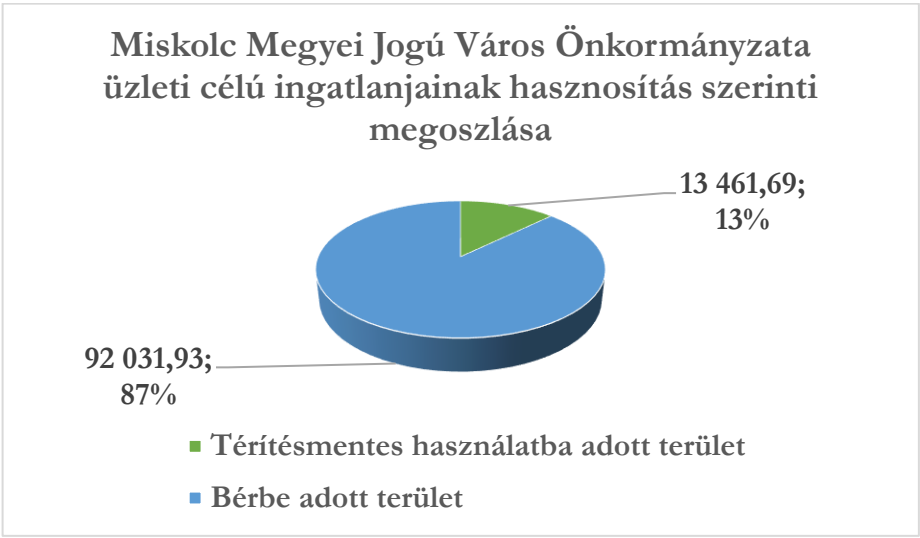
A Széchenyi István utcában jelenleg 707 m² alapterületű ingatlan áll térítésmentes használatban, miközben a bérbe adott terület nagysága 21 345 m². A térítésmentes használatok indokoltságának időszakos felülvizsgálata szükséges annak érdekében, hogy a közérdekű célok érvényesítése mellett a vagyongazdálkodási szempontok is megfelelő hangsúlyt kapjanak. A kiemelt elhelyezkedésű ingatlanok esetében különösen fontos annak vizsgálata, hogy a térítésmentes használat milyen mértékben szolgálja a város kulturális, közösségi vagy turisztikai érdekeit.

Széchenyi István úton térítésmentesen használatba adott és bérbe adott területek megoszlását az alábbi diagram szemlélteti.



Az önkormányzati üzleti ingatlanállományból hasznosított terület összesen 105 493,62 m². Ebből 92 031,93 m² bérbe adott, míg 13 461,69 m² térítésmentes használatba adott ingatlan. A térítésmentes használatok aránya meghaladja a hasznosított állomány 12%-át, ezért indokolt azok rendszeres felülvizsgálata, különösen a kiemelt elhelyezkedésű és magas piaci értéket képviselő ingatlanok esetében. A felülvizsgálat célja annak biztosítása, hogy a térítésmentes használatok továbbra is igazolható közérdeket szolgáljanak, és összhangban álljanak az önkormányzat vagyongazdálkodási célkitűzéseivel.

Az összes kiadott üzleti ingatlanból a térítésmentesen és bérbe adott területek megoszlását az alábbi diagram szemlélteti:



Az ingatlanállomány műszaki állapota

Az üzleti ingatlanállomány egyik legjelentősebb problémáját az épületek és helyiségek műszaki állapotának folyamatos romlása jelenti.

Az elmúlt években rendelkezésre álló karbantartási és felújítási források nem minden esetben tették lehetővé az állomány műszaki színvonalának megőrzését. Ennek következtében egyre nagyobb számban találhatóak olyan üzlethelyiségek, amelyek korszerűsítés nélkül csak korlátozottan vagy egyáltalán nem hasznosíthatóak.

A leggyakrabban jelentkező problémák közé tartozik:

- az elavult villamos hálózat,
- a korszerűtlen fűtési rendszerek,
- a hiányzó vagy nem megfelelő vizesblokkok,
- az energetikai szempontból kedvezőtlen műszaki állapot,
- valamint az általános állagromlásból eredő problémák.

A műszaki hiányosságok közvetlen hatással vannak az ingatlanok bérbe adhatóságára és piaci versenyképességére. Az induló vagy kisebb vállalkozások számára gyakran nem vállalható a jelentős összegű felújítások finanszírozása, ezért az ilyen állapotú helyiségek hosszabb ideig üresen maradhatnak.

A következő időszak egyik legfontosabb feladata az értékmegőrzés és az értéknövelés feltételeinek megteremtése. Ennek érdekében szükséges a műszaki állapot folyamatos felmérése, a felújítási prioritások meghatározása, valamint olyan finanszírozási rendszer kialakítása, amely biztosítja az üzleti ingatlanállomány hosszú távú fenntarthatóságát és versenyképességét.

Az Önkormányzat számára az ingatlanok hosszú távú befektetése elsősorban vagyonmegőrzést, a közszolgáltatások biztosítását (pl. szociális bérlakások, intézmények) és városfejlesztési célokat szolgál, nem pedig közvetlen és azonnali profitmaximalizálást. A stratégia kulcsa az értékállóság és a helyi gazdaság élénkítése.

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a helyiségek bérletéről szóló 10/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Helyiségrendelet) részletesen szabályozza a bérbeadás során adható kedvezményeket, bérbeszámítás lehetőségeit, ezek azonban nem minden esetben jelentenek megoldást arra, hogy egy adott főleg frekventált helyen található ingatlan hosszú távú és megbízható bérlőt találjon.

A belvárosi tömbrehabilitáció

Az 1980-as években a szocializmusban elindított építészeti szemléletű tömbrehabilitáció a megváltozott viszonyok között nem alkalmazható, a tisztán ingatlanfejlesztői szemlélet pedig nem alkalmas az értékek megtartására. Ezért egy olyan, működőképes vegyes megoldás szükséges, amely szakszerű priorizálás alapján meghatározza a megőrizhető értékeket, s emellett vonzó lehetőséget kínál a befektetői tőke számára.

Az elmúlt években az alábbi tömbök rehabilitálására készültek ingatlanfejlesztési koncepciók :

- Vasaló-tömb
- Széchenyi-Pátria tömb
- Ferenczy-udvar
- Kazinczy-tömb
- Bazár-tömb (Zsupán köz)
- Centrum-tömb
- Bajcsy-Zsilinszky („Vasudvar") tömb
- Bató-Munkácsy tömb
- Royal-tömb (Arany János utcai Szinva-part)
- Európa-tér
- Főtér / Avalon-tömb

Az üzleti ingatlanhasznosítással összefüggésben meghatározott középtávú célkitűzések

A helyzetkép fejezetben ismertetettek alapján az üzleti ingatlanhasznosítással összefüggésben az alábbi középtávú célkitűzések fogalmazhatóak meg:

1. Cselekvési terv kidolgozása a Széchenyi István utcai üzletek bérlőinek bevonásával a belvárosi üzletek helyzetének és a belvárosi üzleti stabil működés fellendítése érdekében.
2. A tömbrehabilitációs koncepciók felülvizsgálata.
3. Az üzleti hasznosítású ingatlanállomány műszaki állapotának felmérése, intézkedési terv kidolgozása a portfólió tisztítás érdekében.
4. Szakmai javaslat kidolgozása az üzleti ingatlanhasznosításból származó bevétel visszaforgatásának módjára és eljárási rendjére vonatkozóan, megtérülési számításokkal alátámasztva.
5. Szakmai javaslat kidolgozása a Helyiségrendelet és kapcsolódó határozat módosítására az üzleti ingatlangazdálkodás hatékonyságának növelése érdekében.

IV.3.3.1.3. Ingatlangazdálkodás, értékesítés, létesítményüzemeltetés

Helyzetkép

Mind a lakásgazdálkodás, mind pedig az üzleti ingatlanhasznosítás területén bemutatásra került, hogy a legjelentősebb probléma az ingatlanok műszaki állapota, amely már jelentős mértékben gátolja és nagyrészt ellehetetleníti a jelenleg üresen álló lakások és üzleti célú ingatlanok bérbeadás útján történő hasznosítását. Azon ingatlanok esetében, amelyek gazdaságosan még a forrás rendelkezésre állása esetében sem újíthatóak fel, javasolt az ingatlanértékesítés azzal, hogy a befolyó bevétel egy része a gazdaságosan felújítható és hasznosítható ingatlanok fedezeteként szolgáljon.

Az ingatlanértékesítési szakterület jelenlegi legfőbb feladata ennek a célnak az elérése azzal, hogy az értékesítés mellett egy portfólió tisztítás keretében az Önkormányzat a bevételek egy részét új, hasznosítható ingatlanok vásárlására fordíthatja.

Az előző fejezetekben már részletesen bemutatásra került az Önkormányzat ingatlanállományának helyzete, összetétele különös tekintettel a belvárosi területekre.

Ingatlangazdálkodási szempontból a város egyéb területein található önkormányzati tulajdonú ingatlanok is kiemelten fontosak, amelyek közül megemlíthető Pereces városrész, vagy a város egyéb területein található beépítetlen területek. Ezekkel összefüggésben is szükséges stratégiai javaslatokat tenni.

Az üzemeltetési területen elmondható, és az elmúlt évek tapasztalatai is azt mutatják, hogy a rendelkezésre álló források jelentős részét a gyors hibaelhárítás és az állagromlásból eredő azonnali beavatkozások kötötték le, miközben egyre kevesebb lehetőség nyílt a tervszerű és komplex felújítások megvalósítására.

Ingatlangazdálkodással, értékesítéssel, létesítményüzemeltetéssel összefüggésben meghatározott középtávú célkitűzések

Az ingatlangazdálkodással, értékesítéssel és létesítményüzemeltetéssel összefüggésben az alábbi középtávú célkitűzések fogalmazhatóak meg:

1. **(Sz)épülj Miskolc! program**, mint önálló ingatlangazdálkodási- ingatlanértékesítési tervcsomag részletes kidolgozása, amely az alábbi részelemeket tartalmazza:
   - a felelős ingatlangazdálkodás elvárásainak megfelelően kidolgozott tervcsomag, azoknak az ingatlanoknak az értékesítésére, amelyek adottságaik, állapotuk és/vagy elhelyezkedésük miatt nem hasznosíthatóak, amelyeknek gazdaságosan megtérülő felújítására nincs lehetőség, az értékesítésből befolyó összegeket vissza kell forgatni a

gazdaságosan felújítható és felújítás után hasznosítható ingatlanokra, valamint olyan ingatlanok megvásárlására, amelyek jelenleg hiányként jelennek meg a portfólióban j, és amelyeket azonnal lehet hasznosítani, vagy amelyekre a fejlesztési elképzelések miatt szükség van,

- a belvárosi ingatlanok tekintetében főként a vegyes tulajdonban álló épületekben található, több éve nem hasznosítható tulajdonrészek, albetétek vonatkozásában intézkedési csomag, amely az értékesítésre jelöléssel egyidejűleg szakmai javaslatot tesz a befolyó bevétel belvárosi területen történő felhasználásának módjára és mértékére,
- javaslatcsomag kidolgozása a 100%-os önkormányzati tulajdonú ingatlanok esetében a társasházzá alakításra és a tetőtér értékesítés és beépíthetőség megvalósíthatóságára,
- Pereces városrész tekintetében külön intézkedési terv kidolgozása,
- Intézkedési terv kidolgozása az önkormányzati tulajdonú építési telkek értékesítésére, valamint az abból befolyó bevétel további telkek közművesítéssel történő fejlesztésére, bemutatva annak várható megtérülését,
- Konkrét szakmai javaslat kidolgozása az értékesítésből befolyó bevétel felhasználásának mértékére, figyelemmel a költségvetési egyensúlyra, valamint az önkormányzat kötelezően ellátandó feladatainak forrásigényére,

2. Olyan vagyongazdálkodási szemlélet kialakítása, amely a reaktív beavatkozások helyett a megelőző karbantartásra, az állapotalapú felújítási programokra és a hosszú távú értékmegőrzésre helyezi a hangsúlyt.
3. Az önkormányzati tulajdoni illetőséget tartalmazó társasházi közösségekkel együttműködve támogatni kell az épületek állapotának javítását, különös tekintettel azokra a beruházásokra, amelyek az épületek szerkezeti biztonságát, energiahatékonyságát, használhatóságát és városképi megjelenését szolgálják.
4. Olyan kiszámítható finanszírozási modellt szükséges megteremteni, amely biztosítja a beruházásokra a forrásokat, és lehetővé teszi a felújítási programok több évre előre történő tervezését.
5. Olyan intézkedési terv kidolgozása, amelynek eredményeként az Önkormányzat pályázatok útján ösztönözni tudja a bérlők és a tulajdonos közötti együttműködést, valamint támogatni tudja azokat a műszaki fejlesztéseket, amelyek a vagyon állapotának javítását és az üzemeltetési kockázatok csökkentését szolgálják.
6. Az ingatlankezelési tevékenység hatékonyságának növelése érdekében szükséges a digitális megoldások és az adatvezérelt működés fokozatos bevezetése. Olyan korszerű nyilvántartási és ellenőrzési rendszer kialakítása, amely valós idejű információkat biztosít az

ingatlanállomány műszaki állapotáról, a szükséges beavatkozásokról, valamint a vagyonkezelési döntések megalapozásához szükséges adatokról.

7. Olyan ellenőrzési rendszer kidolgozása, fejlesztése és működtetése, amely egyszerre támogatja a tulajdonosi érdekek érvényesítését, a vagyonelemek védelmét és a bérlőkkel való együttműködés erősítését.

VI.3.3.3.1.4. Mezőgazdasági célú földterületek hasznosítása

A mezőgazdasági célú földterületek hasznosítását az Önkormányzat és a Miskolci Városgazda Nonprofit Kft. között fennálló vagyonkezelési szerződés alapján a Miskolci Városgazda Nonprofit Kft. látja el, a mezőgazdasági művelésre alkalmas földterületek bérbe-, használatba- és haszonbérbe adására vonatkozó eljárási rendről szóló 12/2015. (IV. 17.) önkormányzati rendelet alapján. A Társaság, mint vagyonkezelő kezelésében áll 461,64 ha mezőgazdasági hasznosításra kijelölt terület, 167,29 ha rekreációs célra kijelölt és akként hasznosított terület, valamint 112,65 ha belterületi beépítetlen terület.

A Miskolci Városgazda Nonprofit Kft. mint vagyonkezelő, minden évben beszámol a vagyonkezelt területeken végzett tevékenységéről.

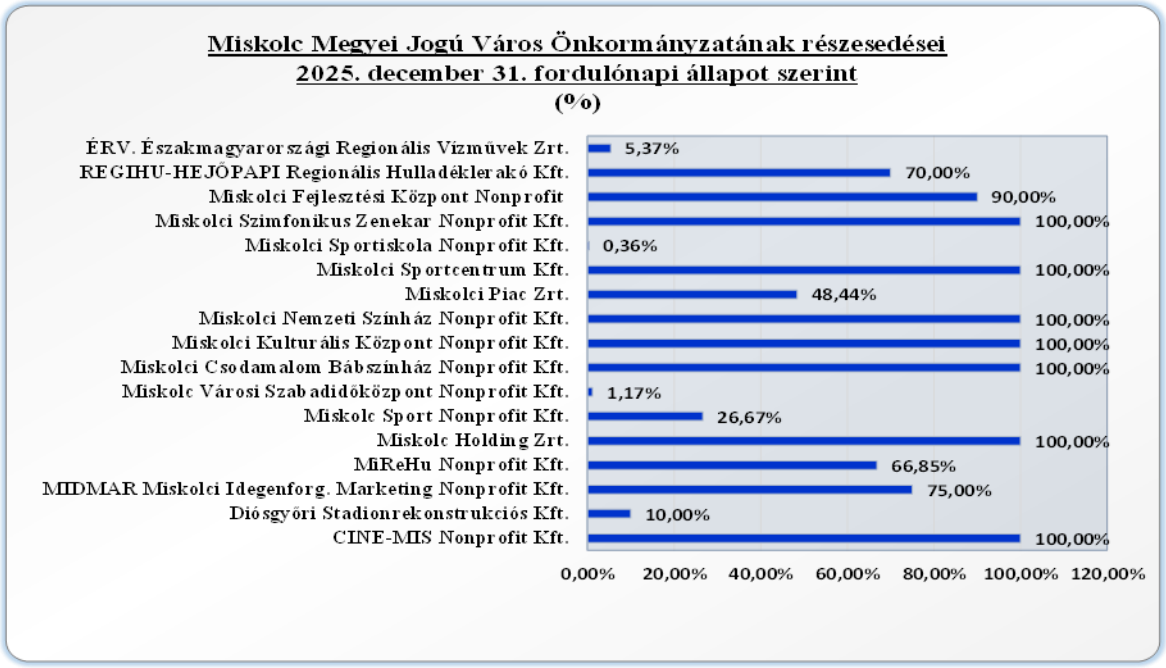
Javasolt felülvizsgálni a mezőgazdasági területek hasznosításának rendszerét a magasabb hasznosítási hatékonyság elérése érdekében.

IV.3.3.2. Önkormányzati tulajdonú részesedésekkel kapcsolatos középtávú vagyongazdálkodási célkitűzések

Az önkormányzati tulajdonú részesedéseket az alábbi táblázat tartalmazza:

Társaság neve	Jegyzett tőke (Ft)	Tulajdoni hányad %	Törzsbetét (Ft)	Könyv szerinti érték (Ft)
CINE-MIS Nonprofit Kft.	18 580 000	100,00%	18 580 000	18 580 000
Diósgyőri Stadionrekonstrukciós Kft.	7 000 000	10,00%	700 000	228 510 236
MIDMAR Miskolci Idegenforg. Marketing Nonprofit Kft.	3 000 000	75,00%	2 250 000	2 632 250
MiReHu Nonprofit Kft.	5 400 000	66,85%	3 610 000	3 610 000
Miskolc Holding Zrt.	12 444 000 000	100,00%	12 444 000 000	12 444 000 000
Miskolc Sport Nonprofit Kft.	3 000 000	26,67%	800 000	800 000
Miskolc Városi Szabadidőközpont Nonprofit Kft.	8 550 000	1,17%	100 000	100 000
Miskolci Csodamalom Bábszínház Nonprofit Kft.	10 780 000	100,00%	10 780 000	10 780 000
Miskolci Kulturális Központ Nonprofit Kft.	20 210 000	100,00%	20 210 000	20 210 000
Miskolci Nemzeti Színház Nonprofit Kft.	25 000 000	100,00%	25 000 000	25 000 000
Miskolci Piac Zrt.	1 748 744 000	48,44%	847 099 000	790 139 000
Miskolci Sportcentrum Kft.	39 350 000	100,00%	39 350 000	39 350 000
Miskolci Sportiskola Nonprofit Kft.	28 000 000	0,36%	100 000	100 000
Miskolci Szimfonikus Zenekar Nonprofit Kft.	50 430 000	100,00%	50 430 000	50 430 000
Miskolci Fejlesztési Központ Nonprofit	3 000 000	90,00%	2 700 000	2 700 000
REGIHU-HEJŐPAPI Regionális Hulladéklerakó Kft.	1 247 400 000	70,00%	873 180 000	873 180 000
ÉRV. Északmagyarországi Regionális Vízművek Zrt.	4 963 540 000	5,37%	266 700 000	185 408 600
Részesedés összesen:	**20 625 984 000**		**14 605 589 000**	**14 695 530 086**

Az Önkormányzat részesedéseinek százalékos megoszlását az alábbi diagram szemlélteti.



A gazdasági társaságokban lévő önkormányzati részesedéseket figyelembe véve középtávú vagyongazdálkodási célként az alábbiak kerültek megfogalmazásra:

- egységes önkormányzati kontrolling- és beszámolási rendszer kialakítása a nonprofit társaságok feletti valós tulajdonosi felügyelet érdekében,
- annak felülvizsgálata, hogy a társaságok kizárólag a kötelező vagy önként vállalt önkormányzati közfeladatok ellátására fókuszálnak-e,
- párhuzamosan működő vagy hasonló profilú önkormányzati társaságok/intézmények/közalapítványok összeolvasztása a működési költségek csökkentése érdekében,
- a társaságok vagyoni helyzetének, hitelállományának, szerződéses kötelezettségeinek és humánerőforrás-struktúrájának részletes felmérése,
- a társaságok háttérfunkcióinak (könyvelés, bérszámfejtés, jogi képviselet, IT) összevonása egyetlen szervezetbe a párhuzamos működési költségek felszámolására,

Jelenleg az Önkormányzatnak 7 közalapítványa van:

1. Miskolci Speciális Felderítő és Mentőcsoportért Közalapítvány, (megszüntetés alatt)
2. Miskolc Város Sportjáért Közalapítvány, (megszüntetés alatt)
3. Miskolc Város Kultúrájáért Közalapítvány (döntés szükséges)
4. Dr. Hilscher Rezső Szociális Közalapítvány a Miskolci Családokért,
5. Miskolc Város Közoktatásáért Közalapítvány,

6. Bükk-térség Fenntartható Vízkészletgazdálkodásáért Közalapítvány,
7. Szeleta Kultúráért Közalapítvány.

A Szeleta Kultúráért Közalapítvány esetében alapítói döntés szükséges a közalapítvány szükségességéről, vagy új cél meghatározásáról, tekintettel arra, hogy az alapítvány legfőbb célja megvalósult. Minimális a támogatási igénye.

A Dr. Hilscher Rezső Szociális Közalapítvány a Miskolci Családokért és a Miskolc Város Közoktatásáért Közalapítvány aktívan és tevékenyen működik, megvalósítja az Alapító Okiratban megfogalmazott célokat, részükre támogatást nyújt az Önkormányzat.

A Bükk-térség Fenntartható Vízkészletgazdálkodásáért Közalapítvány esetében is alapítói döntés szükséges, a beszámolók szerint a közalapítvány tárgyévi eredménye 2020. évtől minden évben negatív volt, támogatást nem igényelt.

IV.3.3.3. Önkormányzati követelések, kötelezettségekkel összefüggésben meghatározott középtávú vagyongazdálkodási célkitűzések

A). Az Önkormányzat 2025.12.31. fordulónapi követelés állományát az alábbi táblázat mutatja be:

Főkönyv	Megnevezés	Összeg (Ft-ban)
3511-3517	Költségvetési évben esedékes vevőállomány	1 275 121 795
3511-3517	Költségvetési évben esedékes egyéb követelés állomány	521 050 643
3513	Költségvetési évben esedékes közhatalmi bevételek	2 448 752 852
35811	Közhatalmi bevételek értékvesztése	-1 595 669 897
D/I	**Költségvetési évben esedékes követelések**	**2 649 255 393**
3521-3527	Költségvetési évet követően vevőállomány	45 755 270
3521-3527	Költségvetési évet követően egyéb követelés állomány	207 204 696
3523	Költségvetési évet követően közhatalmi bevételek	9 025 451 494
D/II	**Költségvetési évet követően esedékes követelések**	**9 278 411 460**
D/III	**Követelés jellegű sajátos elszámolások**	**3 312 598 609**
D)	**KÖVETELÉSEK**	**15 240 265 462**

Követelések kezelésével kapcsolatos középtávú vagyongazdálkodási célkitűzések

A követelésállomány nagyságrendje alapján az Önkormányzat középtávú vagyongazdálkodásában a követeléskezelés pénzügyi és likviditási szempontból kiemelt prioritású. A 2026-os költségvetési évben esedékes követelések összege 2,65 Mrd Ft, míg a költségvetési évet követően esedékes követelések állománya 9,28 Mrd Ft. Emellett 3,31 Mrd Ft követelés jellegű sajátos elszámolás jelenik meg. A hosszabb távú állományon belül meghatározó, 9,03 Mrd Ft a közhatalmi

bevételekhez kapcsolódó követelés, ezért a középtávú intézkedések súlypontját ennek minősítése és realizálhatósága kell, hogy képezze.

A követelések névértéke önmagában nem tekinthető középtávon szabadon felhasználható vagyoni forrásnak. Ezt jól mutatja, hogy a 2026-os költségvetési évben esedékes közhatalmi bevételek 2,45 Mrd Ft-os állományához 1,60 Mrd Ft értékvesztés kapcsolódik. A magas értékvesztési arány azt mutatja, hogy a követelésállomány egy része nehezen behajtható. A bruttó követelésállomány mellett a várható megtérülési értéket, a követelések korosítását, jogcímét és behajthatósági státuszát is célszerű lenne rendszeresen bemutatni.

A követelések között meghatározó a Miskolc Holding Zrt-vel szemben fennálló, bérleményszolgáltatásból, ingatlanértékesítésből és a lakásalap elszámolásából származó követelésállomány.

- Középtávú célként indokolt évente legalább egyszer a követelések felülvizsgálatát elvégezni. Ennek keretében külön kell választani a rövid időn belül realizálható, az egyezséggel vagy részletfizetéssel rendezhető, a végrehajtási/behajtási eljárásba adandó, valamint a bizonyíthatóan behajthatatlan tételeket. A vevőkövetelések esetében következetes fizetési felszólítási és jogi behajtási rend, a közhatalmi bevételeknél pedig az adóhatósági végrehajtási eszközök, az elévülési kockázat és az adós fizetőképességének további rendszeres vizsgálata szükséges.
- A középtávú vagyongazdálkodás szempontjából a cél nem pusztán az állomány számviteli csökkentése, hanem a pénzügyileg realizálható követelések lehetőség szerinti pénzzé tétele. A befolyó összegek javíthatják az önkormányzat likviditását, mérsékelhetik a külső finanszírozási igényt, és közvetetten növelhetik a vagyongazdálkodási mozgásteret.
- A Miskolc Holding Zrt-vel szemben fennálló követelésállomány tekintetében a folyamatos monitoring mérsékelheti a követelések felhalmozódását, gyorsíthatja az önkormányzati bevételek realizálását, és átláthatóbbá teheti az ingatlanvagyon hasznosításából származó pénzügyi folyamatokat.
- A követeléskezelés gazdaságosságának biztosítása érdekében a behajtási intézkedések során érvényesíteni kell a költség-haszon elvét, figyelemmel a követelés összegére, jogcímére, megtérülési valószínűségére és a behajtás várható költségeire. A követelés elengedése, törlése vagy egyéb rendezése kizárólag a jogszabályok és az önkormányzati belső szabályozás alapján történhet.
- A követelések behajthatóságát rendszeresen értékelni szükséges. Az értékvesztés elszámolásának a tényleges megtérülési kockázatot kell tükröznie, és a pénzügyi tervezés során a könyv szerinti állomány helyett a reálisan várható pénzügyi realizálódásból indokolt kiindulni.

- Az adók, díjak, pótlékok, bírságok és egyéb közhatalmi bevételek tekintetében középtávú cél a követelésállomány folyamatos nyomon követése, korosítása és a hátralékok növekedésének megelőzése. A fizetési határidőt elmulasztó kötelezettek esetében indokolt a felszólítások és a jogszabályok szerinti behajtási, illetve végrehajtási intézkedések megfelelő időben történő megtétele. Rendszeresen vizsgálni szükséges a követelések behajthatóságát, az elévülés kockázatát, valamint a részletfizetés, fizetési halasztás és egyéb fizetési könnyítések hatását. A középtávú pénzügyi tervezésben a közhatalmi követelésekből kizárólag a reálisan realizálható bevételek vehetők figyelembe, különös tekintettel a régebb óta fennálló és bizonytalan megtérülésű állományokra.

B). Az önkormányzat 2025.12.31 fordulónapi kötelezettség állományát az alábbi táblázat mutatja be:

Főkönyv	Megnevezés	Összeg (Ft-ban)
42111	Költségvetési évben esedékes személyi juttatások	2 197 770
4213-4218	Költségvetési évben esedékes szállítói kötelezettségek	1 706 355 757
4213-4218	Költségvetési évben esedékes egyéb kötelezettségek	1 306 120 878
4219	Költségvetési évben esedékes finanszírozási kötelezettségek	515 110 479
H/I	**Költségvetési évben esedékes kötelezettségek**	**3 529 784 884**
4221	Költségvetési évet követően esedékes személyi juttatások	32 261 573
4223-4228	Költségvetési évet követően esedékes szállítói kötelezettségek	640 551 512
4223-4228	Költségvetési évet követően esedékes egyéb kötelezettségek	288 087 048
4225	Költségvetési évet követően esedékes kötelezettségek (MIVÍZ)	1 575 880 070
4225	Költségvetési évet követően esedékes kötelezettségek (MVK)	9 375 364 000
4229	Költségvetési évet követően esedékes finanszírozási kötelezettségek	6 860 828 064
H/II	**Költségvetési évet követően esedékes kötelezettségek**	**18 772 972 267**
H/III	**Kötelezettség jellegű sajátos elszámolások**	**1 782 155 815**
H)	**KÖTELEZETTSÉGEK**	**24 084 912 966**

Kötelezettségek kezelésével kapcsolatos középtávú vagyongazdálkodási célkitűzések

A kötelezettségállomány középtávon lényegesen nagyobb pénzügyi kötöttséget jelent. A 2026-os költségvetési évben esedékes kötelezettségek összege 3,53 Mrd Ft, a 2026-os költségvetési évet követően esedékes kötelezettségek állománya pedig 18,77 Mrd Ft; ehhez további 1,78 Mrd Ft kötelezettség jellegű sajátos elszámolás kapcsolódik. A hosszú lejáratú állományon belül kiemelkedő az MVK Zrt-vel szembeni 9,38 Mrd Ft-os kötelezettség, valamint a 6,86 Mrd Ft-os finanszírozási kötelezettség. Ezek a tételek a következő évek költségvetési és vagyongazdálkodási mozgásterét érdemben korlátozhatják.

A MIVÍZ Kft-vel szembeni 1 473 245 467 Ft összegű kötelezettség 10 éves átütemezés keretében, 2035. évi lejárattal kerül rendezésre. Ez középtávon kedvezőbb likviditási profilt eredményez, mert a teljes összeg egyszeri kifizetése helyett több költségvetési évre oszlik a teher. A középtávú cél a 2035. évig tartó részletek kockázatmentes teljesítése úgy, hogy az éves törlesztés ne eredményezzen likviditási feszültséget és ne szorítsa ki az alapfeladatok, illetve a szükséges beruházások finanszírozását. Kedvező pénzügyi helyzet esetén vizsgálható az előtörlesztés gazdaságossága is, de csak akkor, ha az nem veszélyezteti a működési likviditási tartalékot.

Az MVK Zrt. 2025.12.31. fordulónapi 9,38 Mrd Ft-os, hosszabb ideje felhalmozódott közszolgáltatás ellentételezésből fennálló kötelezettsége ennél nagyobb szerkezeti kockázatot képvisel. Középtávon indokolt ennek, esedékesség és finanszírozási forrás szerinti részletes rendezési tervét kialakítani, és – amennyiben a költségvetési helyzet ezt szükségessé teszi – többéves átütemezési vagy konszolidációs megoldást kidolgozni.

- A finanszírozási kötelezettség esetében a lejárati szerkezet, a kamatteher és a refinanszírozási kockázat éves felülvizsgálata szükséges.
- Összességében a középtávú vagyongazdálkodási cél a kötelezettségállomány tervezhető pályára állítása: a lejáratok időbeli szétterítése, a rövid távú likviditási csúcsok mérséklése, a nagy összegű tételek egyedi rendezési terve és az új kötelezettségvállalások szigorú fenntarthatósági vizsgálata. A követelésbehajtásból származó többletbevételek és az esetleges vagyonhasznosítási bevételek csak óvatosan, tényleges realizálhatóságuk alapján rendelhetők hozzá a kötelezettségek finanszírozásához.
- Új, több költségvetési évet érintő kötelezettség vállalása előtt vizsgálni szükséges annak tárgyévi és középtávú költségvetési, likviditási és vagyoni hatását, különös tekintettel az Önkormányzat kötelező feladatainak finanszírozhatóságára és a későbbi évek költségvetési mozgásterére.
- A beruházási hitelállomány tekintetében indokolt a futamidők, kamatfeltételek, törlesztési ütemezések és előtörlesztési lehetőségek időről időre történő felülvizsgálata, amennyiben a pénzügyi feltételek lehetővé teszik.
- A jelentősebb és kockázatos követelés- és kötelezettségtételeket elkülönítetten indokolt figyelemmel kísérni. A döntéshozók számára rendszeres információt szükséges biztosítani az állományok alakulásáról, korosításáról, a várható megtérülésről és a kötelezettségek teljesítésének pénzügyi fedezetéről.
- Az Önkormányzat kötelezettségállományára tekintettel középtávú cél az állomány fokozatos mérséklése, az egyes tételek jogcím, esedékesség és finanszírozási kockázat szerinti felülvizsgálata, valamint olyan többéves intézkedési és finanszírozási terv kialakítása, amely a költségvetés éves terhelését kiszámíthatóvá teszi és mérsékli a likviditási kockázatokat.

V. Végrehajtás és ellenőrzés

Egy terv, így az Önkormányzat közép-és hosszú távú vagyongazdálkodási terve is akkor érheti el célját, ha az abban foglaltak megvalósítása nyomon követhető és visszamérhető.

Fontosnak tartjuk, hogy a célkitűzésekben meghatározott cselekvési programokkal, intézkedési tervekkel szemben meghatározásra kerüljenek az elvárt tartalmi követelmények.

Az alábbiakban a középtávú vagyongazdálkodási célkitűzésekben előírt fő intézkedési tervek és cselekvési programok kerülnek nevesítésre és azokkal szemben határozunk meg tartalmi követelményeket.

1. Intézkedési terv az önkormányzati közúthálózat fejlesztésére.

   Követelmények:

   - Az intézkedési tervhez el kell végezni a közutak állapotának teljes körű felmérését, amely alapján egy átfogó és komplex felújítási ütemtervet kell készíteni.
   - Az intézkedési tervben meg kell teremteni a tervszerű útburkolatcsere és közlekedésbiztonsági modernizáció végrehajtásának lehetőségét, amelynek során prioritást kell, hogy élvezzen a gyalogos közlekedési létesítmények közlekedésbiztonsági és akadálymentesítési szempontú fejlesztése.
   - Az intézkedési terv részeként az állami közútkezelő szervekkel együttműködve ki kell dolgozni városi szinten Miskolc forgalomcsillapítási cselekvési tervét. Ennek keretében meg kell határozni a forgalomcsillapított övezeteket, beleértve a korlátozott sebességű, lakó- és pihenő övezeteket, valamint az intézmények környezetében a célzott forgalomcsillapítási területeket, mint például az „iskolautcákat".

2. Parkolófelület hasznosítási terv.

   Követelmények:

   - A parkolóhelyeket szűkös városi erőforrásként kell kezelni, ezen elv mentén szükséges megfogalmazni az intézkedési tervet.
   - Az intézkedési tervben ki kell dolgozni a SUMP felülvizsgálat keretében meghatározásra kerülő parkolóstratégiai gyakorlati alkalmazási keretit. Ennek megfelelően differenciált parkolórendszert kell kialakítani a város különböző területeire fókuszálva, többek között a belvárosra, a lakótelepekre és a turisztikai desztinációkra.
   - Az intézkedési tervben javaslatot kell tenni a meglévő parkolóházak és mélygarázsok kapacitáskihasználásának optimalizálására.

3. Intézkedési terv a zöldinfrastruktúra fejlesztésére, zöldvagyon-kataszter felállítására.

   Követelmények:

- Az intézkedési tervben javaslatot és módszertant kell kidolgozni a zöldinfrastruktúra elemek nyilvántartásának elkészíttetésére.
- Az intézkedési tervben ki kell dolgozni a zöldinfrastruktúra-elemek értéken történő nyilvántartásának egységes módszertanát.
- A zöldvagyon-kataszter egységes térinformatikai rendszerben történő működtetésére vonatkozóan javaslatot kell kidolgozni.
- Az elemek nyilvántartásba vételét követően, azok mennyiségi és minőségi vizsgálata alapján javaslatot kell tenni a Zöldinfrastruktúra Fejlesztési és Fenntartási Akcióterv (ZIFFA) aktualizálására.
- A kataszteri adatok alapján éves és többéves fenntartási programot szükséges készíteni.
- A zöldvagyon-kataszter alapján olyan értékelési rendszer kialakítása szükséges, amely meghatározza a fejlesztések és fenntartási beavatkozások sorrendjét.
- A zöldvagyon állapotának és változásának folyamatos követésére monitoring rendszert szükséges kialakítani.
- Az intézkedési tervben javaslatot kell megfogalmazni a rendszer működtetéséhez kapcsolódó feladatok ellátásának felelősére.

4. Cselekvési program az illegális hulladékelhelyezés megakadályozására.
   Követelmények:
   - A cselekvési programban meg kell határozni a legsúlyosabban szennyezett területeket.
   - Javaslatot kell kidolgozni a preventív és edukációs lehetőségek jobb kihasználására.
   - Javaslatot kell tenni a hulladékmentesítés és ártalmatlanítás hatékonyságának növelésére a költségek lehető legnagyobb mértékű optimalizálása mellett.
5. Cselekvési program az intézményi ingatlanállomány fejlesztésére.
   Követelmények:
   - A program tartalmazza az épületállomány felmérését és kategorizálását az alábbiak szerint:
     - funkció,
     - állapot,
     - elhelyezkedés,
     - stratégiai szerep,
     - érték,
     - védettség,
     - hasznosítás.

- A program részeként az épületállományra el kell készíteni egy „tervszerű megelőző karbantartás” javaslatot, valamint az egyes épületekre a megfelelő felmérés után a karbantartási és fenntartási kézikönyvet, amely tartalmazza a szükséges felújítások ütemét és költségbecslését.
- Az ingatlanállomány műszaki állapotának pontos ismeretében prioritásokat kell felállítani a megoldandó állagjavító feladatok között.

6. Intézkedési terv a lakásgazdálkodási rendszer felülvizsgálatára.

   Követelmények:

   - Az intézkedési tervben kerüljön bemutatásra az önkormányzati tulajdonú lakásállomány műszaki állapota.
   - Javaslat kidolgozása szükséges a nem hasznosított lakásállomány hasznosításba történő bevonásának módjára, valamint költségigényére.
   - Javaslat kidolgozása a bérleményellenőrzés keretében ingatlankontroll alkalmazás működtetésére.
   - Javaslat kidolgozása a lakásállomány és a lakásbérleti rendszer felülvizsgálatára, a hatékonyság növelése érdekében.
   - Kiemelt követelmény, hogy az intézkedési terv vegye figyelembe a szociális bérlakás állományra vonatkozott Állami Számvevőszék által lefolytatott ellenőrzésre adott intézkedési tervben foglaltak végrehajtásának kötelezettségét.

7. Intézkedési terv az üzleti ingatlanhasznosítási rendszer felülvizsgálatára.

   Követelmények:

   - Az intézkedési tervben kerüljön bemutatásra az önkormányzati tulajdonú üzleti hasznosítási célú ingatlanállomány műszaki állapota.
   - Külön kerüljön bemutatásra a Belváros üzleti hasznosítású önkormányzati tulajdonú ingatlanállomány műszaki állapota.
   - Javaslat kidolgozása szükséges az üresen álló ingatlanállomány hasznosításra történő alkalmassá tételére, annak költségigényére.
   - Javaslat kidolgozása az üzleti ingatlanhasznosítási rendszer átstrukturálására, új hasznosítási módok és lehetőségek bemutatása, pénzügyi megtérülési adatokkal alátámasztva.

8. (Sz)épülj Miskolc! program.

   Követelmények:

   - A programnak tartalmaznia kell az önkormányzati tulajdonú üzleti vagyonba tartozó ingatlanállomány műszaki állapotának bemutatását, külön kiemelve a több éve nem hasznosított ingatlanállományt.

- Javaslatot kell kidolgozni a gazdaságosan már nem felújítható ingatlanok értékesítésének módjára és az értékesítésből származó bevétel felhasználására.
- Javaslatot kell kidolgozni egy külső források bevonási lehetőségét figyelő rendszerre.
- A programban ki kell dolgozni egy olyan utánkövetési rendszert, amely az ingatlanok értékesítésekor meghatározott vevői kötelezettségeket figyelemmel kíséri és azok be nem tartása esetén érvényesíti a szükséges jogkövetkezményeket.

9. Intézkedési terv az önkormányzati követelés és kötelezettségállomány kezelésére.

   Követelmények:

   - Az intézkedési tervnek tartalmaznia kell az Önkormányzat pénzügyileg megtérülő követelésállományát, amely a likviditás tervezés és menedzsment alapja.
   - Javaslatot kell tartalmaznia a lejárt követelések mérséklésére, és ezáltal a behajtás eredményességének javítására.
   - Az intézkedési tervben ki kell dolgozni a kiemelt követelések és kötelezettségek kezelésének rendszerét (pl. Miskolc Holding Zrt. követelés és kötelezettség állomány, Érv. Zrt. –vel szembeni kötelezettségállomány, MVK Zrt.-vel szembeni kötelezettségállomány).
   - Javaslatot kell kidolgozni az adósságszolgálat kiemelt kezelésének módjára, valamint a többéves kötelezettségvállalások kontrolljára.

Az intézkedési tervekkel szemben meghatározott követelmények mellett fontosnak tartjuk, hogy az Önkormányzat legfőbb döntéshozó szerve, a Közgyűlés és rajta keresztül a lakosság meghatározott időközönként tájékoztatást kapjon a vagyongazdálkodási tervben meghatározott célkitűzések megvalósulásának előrehaladásáról, ezért javaslatot teszünk arra, hogy Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése minden évben egyszer tájékoztatást kapjon a vagyongazdálkodási tervben rögzített célkitűzések megvalósításának állapotáról.