

BESZÁMOLÓ

Diósgyőri Acélművek területének revitalizációja érdekében hozott döntésekről és megtett intézkedésekről

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata a 2025-2029. közötti időszakra meghatározott Gazdasági Programjában kiemelt célként fogalmazta meg a gazdaságfejlesztés és iparterületek bővítése keretében a Diósgyőri Acélművek (a továbbiakban: DAM) terület revitalizációját.

A DAM egykori területe évtizedek óta Miskolc egyik meghatározó, megoldatlan városszerkezeti, gazdasági és környezeti problémája. A 130 hektáros, rendezetlen, környezeti károkkal terhelt terület jelentős tájsebként terül el a város középpontjában.

Az Universitas Miskolcensis Alapítvány megrendelésére 2024-ben készült tanulmány részletesen bemutatja a terület jelenlegi helyzetét, a fejlesztés útjában álló, megoldásra váró problémákat, valamint a lehetséges hasznosítási irányokat. A terület jelentőségét növeli, hogy a Miskolcon található ipari parkok gyakorlatilag megteltek, ezért a DAM területe fontos szerepet tölthet be abban, hogy Miskolc további munkahelyeket teremtő és a város számára bevételt generáló vállalkozásokat fogadhasson.

A városvezetés stratégiai célja ezért a DAM területének revitalizációja, ezen belül a szükséges rekultivációs beavatkozások elvégzése és a terület fokozatos, fenntartható hasznosítása. A tervezett funkciók egyrészt ipari jellegűek lehetnek, elsősorban az elhelyezkedéshez illeszkedő, közel nulla károsanyag-kibocsátású és alacsony logisztikai igényű beruházásokkal, másrészt indokolt olyan lakossági és városi funkciók – például kereskedelmi, sport, kulturális és szórakoztató funkciók – megjelenése is, amelyek elősegítik a terület integrálását a város szövetébe.

A DAM területének revitalizációja rendkívül komplex feladat. A fejlesztési projekt egyszerre több területet érint és párhuzamosan több munkafolyamatot foglal magában, ezért szükséges az Önkormányzat és gazdasági társaságai, valamint a Miskolc Holding Zrt. és tagvállalatainak bevonása, a rendelkezésre álló szakmai kompetenciák integrálása. A kapcsolódó feladatok – a teljesség igénye nélkül – érintik különösen az üzemeltetési, hulladékgazdálkodási, közmű- és energiaellátási, vagyonkezelési, valamint befektetésösztönzési területeket (pl. Miskolci Városgazda Nonprofit Kft., MiReHu Nonprofit Kft., MIHŐ Kft., Miskolc Holding Zrt.).

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése várhatóan több éves folyamat, amelyre tekintettel az Önkormányzat kizárólagos tulajdonába kerülő, hosszútávon hasznosítható területek pontos lehatárolása csak a későbbi telekalakítási és tulajdonrendezési eljárások eredményeként válhat véglegessé. Ezzel párhuzamosan szükséges kialakítani az ipari célú hasznosítást támogató szolgáltatásokat és infrastruktúrát, továbbá megvizsgálni a felmerült lakossági célú fejlesztési javaslatokat indokoltsági és fenntarthatósági szempontok alapján.

A további tulajdonszerzés, valamint a terület rekultivációjának mértéke jelentős részben függ a rendelkezésre álló kormányzati támogatásoktól és egyéb fejlesztési forrásoktól. Ennek érdekében indokolt mielőbb felvenni a kapcsolatot az érintett szakminisztériumokkal, és kialakítani a hosszútávú fejlesztési program megvalósításához szükséges együttműködési kereteket. Emellett aktív pályázati tevékenység szükséges a barnamezős fejlesztéseket támogató európai uniós források elérése érdekében.

A DAM helyzete 2025-ig:

A Diósgyőr körül kiépült ipari központ, az Ógyár és az Újgyár, egykor meghatározó szerepet töltött be Miskolc és a környező településrészek gazdasági és társadalmi életében. A gyár nemcsak az ország egyik legjelentősebb acéltermelő központja volt, hanem lakótelepek, közösségi és szociális intézmények létrehozásával is formálta a városrész fejlődését. A gyár működésének csúcsidejében közel húszezer embert foglalkoztatott.

1987-ben, a gazdasági és társadalmi változásokkal összefüggésben, átalakulási folyamatok kezdődtek a gyár életében. Leányvállalatokká szervezték a két legnagyobb késztermékgyártó gyáregységet, majd 1991. után megindult a teljes vertikum részekre bontása. A 2000-es évek végére a DAM területe már csak korlátozottan őrizte korábbi ipari szerepét. Több sikertelen privatizációs kísérletet követően a termelés megszűnt, a csarnokok és épületek egy részét bezárták, értékesítették vagy lebontották.

2009. tavaszán az akkori tulajdonos a gazdasági válságra hivatkozva bejelentette a felszámolást. A felszámolási folyamat végén a korábbi dunaújvárosi tulajdonosi kör érdekltségébe tartozó ÖKO-FERR Környezetvédelmi Nonprofit Kft. vásárolta meg a DAM 2004 Kft. ingó és ingatlan vagyonát, azonban a terület ipari működtetését már nem tervezte folytatni.

Az ÖKO-FERR Kft. 2021-ig megtartotta és őriztette a csarnokokat, illetve irodaházakat. Ezt követően, a tulajdonosi kör pénzügyi helyzetének romlásával, megkezdődött az ingatlanok értékesítése. 2022 decemberében, a Dunaferr Zrt. felszámolását követően, az ÖKO-FERR Kft. és az ISD Power Kft. tulajdonosai is a végelszámolás, illetve felszámolás mellett döntöttek. Ennek következtében a terület működtetése és kezelése rendezetlenné vált, a kapuk őrzése pedig megszűnt.

Jelenleg a DAM, mint a 23365/43 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan osztatlan közös tulajdonban van. A 2024-es ingatlan-nyilvántartási állapot szerint az ingatlanok 144 tulajdonosa volt, amelyből 75 vállalkozás, 64 magánszemély, 5 pedig állami, önkormányzati vagy egyéb szervezet. A 130 hektáros terület mintegy 90%-a vállalkozások tulajdonában állt, 6%-a magánszemélyekhez, míg 4%-a állami, önkormányzati vagy egyéb szervezeti szereplőkhöz kapcsolódott.

Szintén 2024-es adat alapján a DAM területén 41 vállalkozás végez érdemi termelő vagy szolgáltató tevékenységet. Ezek a vállalkozások mintegy 650 főt foglalkoztatnak, a területen realizált teljes éves árbevétel pedig megközelítőleg 25–26 milliárd forint. A legnagyobb termelő cégek – többek között a HÁMOR Zrt., a DINAS Kft., a BOSKÓ Kft., a MEGÉPSZER Kft. és a DOM Stabil Kft. – egyedi alkatrészek, acélszerkezetek, kovácsolt termékek és munkahengerek gyártásával, betonacél-feldolgozással, valamint megmunkálási tevékenységekkel foglalkoznak.

Önkormányzat tulajdonszerzése:

2025-ben az ÖKO-FERR Nonprofit Kft. „v.a.” eladásra kínálta tulajdonrészét, amellyel Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata előtt megnyílt a lehetőség a terület rendezésének megkezdésére. Kormányzati segítséggel, a 1334/2025. (IX. 18.) Korm. határozat keretében kapott nettó 550.000.000,- Ft összegű támogatásból az Önkormányzat 38 ha 7419 m² területet vásárolt meg. A megszerzett tulajdoni illetőség mértéke 7748495/26050180 volt.

A második ütemben, az 1007/2026. (I. 19.) Korm. határozat keretében az Önkormányzat nettó 6.000.000.000,- Ft összegű támogatást kapott további, mintegy 33,6 hektár nagyságú területet érintő

önkormányzati tulajdonszerzésre, az ingatlan elválaszthatatlan részét képező tárgyi eszközök megvásárlására, a rendezett tulajdonviszonyok kialakítására, valamint a megszerzett ingatlan vonatkozásában felmerülő üzemeltetési feladatok ellátására. A támogatás terhére az Önkormányzat 33 ha 5542 m² területet vásárolt meg. A megszerzett tulajdoni illetőség mértéke 6710925/26050180 volt. Az ingatlanvásárlás kapcsán felmerült számlák nettó összege 5.176.500.000,- Ft, az Áfa összege pedig 1.357.425.000,- Ft. Ebből a fordított adózás alá eső Áfa összege 1.314.549.000,- Ft, míg az egyenes adózás alá eső Áfa összege 42.876.000,- Ft. Az ügylet kapcsán a fordított adózás alá eső Áfa bevallása és levonásba helyezése tényleges pénzmozgást nem eredményez, mivel ugyanazon tárgyhavi áfabevallásban kerül szerepeltetésre. Az egyenes adózás alá eső Áfa a számla teljesítésekor kerül megfizetésre, majd a megfizetést követő havi áfabevallásban kerül visszaigénylésre.

Az Önkormányzat a két ütemben megvalósult vásárlással és korábbi tulajdonrészével együtt összesen 73 ha 1492 m² területnek megfelelő, 14630060/26050180 arányú tulajdoni illetőséggel rendelkezik. Ezáltal az Önkormányzat tulajdonostársak közötti szavazati joga 56%-ra emelkedett. A területszerzés mellett szintén az Önkormányzat tulajdonába került számos irodaház, csarnok és egyéb épület.

Az Önkormányzat célja, hogy a tulajdonszerzés eredményeként az érintett területen hosszútávon olyan fejlesztés jöjjön létre, amelynek üzleti célú hasznosítása által az Önkormányzatnak adóköteles bevétele keletkezik, amely hozzájárul a működési bevételeinek növekedéséhez, egyben javítja gazdasági, pénzügyi helyzetét.

Rövid és középtávú feladatok (2026-2030.):

A városvezetés célja a teljes terület beillesztése a város szövetébe és vérkeringésébe, hogy a hosszú idő alatt kialakult tájseb Miskolc szívében jelenlegi formájában végleg megszűnjön és nem csupán gazdaságilag hasznos területté, de virágzó közéletnek helyet adó közösségi térré is válhasson.

Ezen célokkal összhangban, a következő időszak legfontosabb feladatai:

- további tulajdonszerzési lehetőségek felmérése és előkészítése, különös tekintettel a beékelődő, illetve stratégiai jelentőségű területekre;
- a tulajdonviszonyok rendezése, ideértve a használati megállapodás előkészítését, a telekalakítási lehetőségek vizsgálatát és az utak kiszabályozását;
- a terület üzemeltetésének megszervezése és biztosítása;
- a terület felkészítése a jövőbeni hasznosításra;
- a diósgyőri kohászat tárgyi és szellemi örökségének megőrzése és bemutatása.

Miskolc Megyei Jogú Város polgármestere 2026. március 1-jétől polgármesteri biztost jelölt ki a DAM fejlesztési projekttel kapcsolatos feladatok összefogására és koordinálására. A feladatok ellátására jelenleg 823.500.000,- Ft áll rendelkezésre, amely az 1007/2026. (I. 19.) Korm. határozat keretében kapott támogatás tulajdonszerzésen felüli része. A támogatás felhasználási határideje 2027. december 31., amely egy évvel meghosszabbítható.

A tulajdonviszonyok rendezése érdekében az elmúlt időszakban elkészült a tulajdonosi regiszter. Ennek alapján a tulajdonostársak tájékoztatása megkezdhető, valamint a későbbiekben a tulajdonosi döntéshozatalhoz szükséges egyeztetések és tulajdonosi gyűlések összehívhatók.

Az ingatlan-nyilvántartás jelenleg nem tartalmaz az egyes tulajdonosok használatához kapcsolódó térképeket, továbbá a területen található épületek sem szerepelnek teljeskörűen a nyilvántartásban. A tulajdonosok között nincs írásban rögzített használati megállapodás, azonban a terület használati viszonyai egyértelműen kialakultak.

A továbblépéshez szükség van a DAM területére vonatkozó digitális alaptérkép és geodéziai felmérés elkészítésére. Ezek alapján a későbbiekben vizsgálhatók a telekalakítási lehetőségek, valamint megalapozott javaslat tehető a tulajdonostársak felé. A tervezett geodéziai felmérés feladatleírása elkészült, a szolgáltató kiválasztásának folyamata megkezdődött. A használati megállapodás kidolgozása és előzetes egyeztetése a geodéziai felméréstől függetlenül is megkezdhető.

A tulajdoni jogviszonyok rendezésével kapcsolatos folyamat célja, hogy a megfelelő földhivatali eljárás lefolytatását követően kialakításra kerüljön a végleges területmegosztás és annak ingatlannyilvántartásban történő rögzítése. Így a jelenlegi viszonyok helyébe várhatóan egy olyan állapot lép, ahol a nagyobb tulajdonnal rendelkező vállalkozások és az Önkormányzat is önálló helyrajzi számmal bíró, kizárólagos tulajdonú ingatlanokkal rendelkezik.

A tulajdonostársak a közös tulajdont érintő kérdésekben fősabály szerint szótöbbséggel határoznak, azzal, hogy minden tulajdonostársat tulajdoni hányada arányában illet meg szavazati jog. A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz, valamint az egész ingatlan tulajdonjogának átruházásához, megterheléséhez vagy az egész ingatlanra kiterjedő kötelezettségvállaláshoz ugyanakkor a tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges.

A használati megállapodás és a telekalakítás eredményes végrehajtása ezért valamennyi tulajdonostárs együttműködését igényli. Bár a jelenlegi helyzet rendezése, valamint a sikeres telekalakítás révén elérhető értéknövekedés valamennyi tulajdonostárs közös érdeke, a teljes egyetértés elérése a tulajdonosok nagy számára, valamint egyes tulajdonosok esetleges elérhetetlenségére, a tulajdonos személyében bekövetkező változásra tekintettel kockázatot hordoz. Felmerülhet bírósági eljárások megindításának szükségessége az osztatlan közös tulajdon megszüntetése érdekében.

Megtörtént az I. ütemben megszerzett vagyonelemek felmérése. A II. ütemben megszerzett vagyonelemek felmérése a 2026. május 26-án megkezdett birtokbavételi eljárás lezárását követően haladéktalanul megkezdődik.

Az Önkormányzat 2026. április 1-jétől megszervezte a terület őrzés-védelmét. Ennek célja az illegális hulladéklerakás megakadályozása, valamint a területről történő jogellenes anyag- és eszköz kivitel megelőzése. Az őrzés-védelem három fő elemből áll: a terület peremének őrzéséből, különösen a 6. és 11. kapuknál, járőrszolgálat működtetéséből, valamint vagyonvédelmi kamerák használatából.

Az Önkormányzat által megszerzett területek vonatkozásában a következő időszak feladata a nagy mennyiségű illegális hulladék fokozatos elszállítása, az épületek lomtalanítása, a növényzetirtás, a tereprendezés, valamint a zöldfelületek rendezése. A terület környezeti állapotára tekintettel további feladat a környezeti terheltség csökkentése, ideértve különösen a kárenyhítési terv, a kárenyhítési beavatkozások, valamint szükség esetén környezeti beavatkozási terv előkészítését.