



NAGYKANIZSA

MEGYEI JOGÚ VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

NAGYKANIZSA MEGYEI JOGÚ VÁROS KÖZGYŰLÉSE PÉNZÜGYI BIZOTTSÁGÁNAK
2026. szeptemberi soros ülésére

Napirend címe: Tájékoztató a Nagykánizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt.-nél végzett szabályszerűségi, irányító szervi ellenőrzésről

Készítette: Szőlősiné Törőcsik Cecília belső ellenőrzési vezető

Egyeztetve: Dr. Fodor Csaba alpolgármesterrel
Dr. Tóth-Bagó Mónika alpolgármesterrel.

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

Dr. Gyergyák Krisztina
jegyző

Tisztelt Bizottság!

A hivatal revizorai 2026. évben terv szerinti szabályszerűségi, irányító szervei ellenőrzést végeztek a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt.-nél. Az ellenőrzés tárgya az operatív gazdálkodás, bérleti díj bevételek, bérlakás nyilvántartás ellenőrzése volt. Az ellenőrzés célja annak megállapítása volt, hogy az operatív gazdálkodás szabályszerű-e.

Az ellenőrzés során készített jelentés az alábbi megállapításokat tartalmazta a jelentés összefoglalója alapján.

Az Szt. 14. §-a előírja, hogy a gazdálkodónak ki kell alakítani és írásba kell foglalni az adottságainak, körülményeinek leginkább megfelelő számviteli politikát, melynek keretében – többek között – el kell készíteni a pénzkezelési szabályzatot.

A Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. ellenőrzött időszakban hatályos pénzkezelési szabályzata 2020. március 4-én lépett hatályba, a szabályzat 1. pontját 2024. július 1-jei hatálybalépéssel módosították. A szabályzatban a pénzkezelési szabályok között rögzítették a házipénztár készpénz keretét az alábbiak szerint: pénztári napokon a készpénz jellegű összeg pénztár zárlatkor legfeljebb 1 millió Ft, mely a gazdasági vezérigazgató-helyettes engedélyével alkalmanként túlléphető, a napi készpénzellátmány felső határa 2 millió Ft.

Az ellenőrzés megállapította, hogy a pénzkezelési szabályzat 6.1. pontjában és 1. mellékletében feltüntetett bankszámlaszámok nincsenek összhangban a pénzkezelési szabályzat módosításában szereplő bankszámlaszámokkal. A feltárt hiányosság alacsony kockázatú, csekély jelentőségű. Az ellenőrök javaslatot fogalmaztak meg, hogy a pénzkezelési szabályzatot aktualizálják a bankszámlaszámok vonatkozásában.

A Zrt. Szervezeti és Működési Szabályzata rendelkezik az utalványozási jog főszabályairól, a részletes előírásokat az Utalványozási szabályzat tartalmazza. A Zrt. az ellenőrzött időszakban hatályos Utalványozási szabályzatát 2019. december 30-án adta ki a vezérigazgató, rendelkezéseit 2020. január 1-jétől kellett alkalmazni.

Az operatív gazdálkodás ellenőrzése a 2025. augusztus havi banki és pénztári bizonylatok vizsgálatával valósult meg.

A Zrt. házipénztárában az ellenőrzött időszakban 652 220 Ft nyitóegyenleg mellett 2 911 350 Ft bevételt, 2 118 630 Ft kiadást realizáltak, így az időszak végi záróegyenleg 1 444 940 Ft. Megállapítható, hogy az időszak végi záróegyenleg meghaladja a szabályzat által megengedett összeget (1 000 000 Ft), de a pénztárbizonylatok mellé a gazdasági vezérigazgató-helyettes pénztárkeret túllépését engedélyező feljegyzését csatolták a pénzkezelési szabályzatnak megfelelően. Az ellenőrzött időszakban három alkalommal került sor készpénzfelvételre a bankszámláról, melyet bevételi pénztárbizonylaton (BN00937, BN00940, KN00941 sorszámúak) vételeztek be a házipénztárba. A csatolt bizonylat alapján megállapításra került, hogy a készpénzt ATM-ből, bankkártyával vették fel annak ellenére, hogy a pénzkezelési szabályzat 6.2. pontja előírja, hogy készpénzt a bankszámláról szigorú számadású nyomtatvánnyal (készpénzfelvételi utalvánnyal) az ezzel írásban megbízott dolgozó vehet fel, az utalványt a terhelendő számla felett rendelkezésre jogosultak írják alá, a szabályzat 5.4. pontja alapján a készpénzfelvételi utalványokról nyilvántartást kell vezetni, melynek tartalmaznia kell a csekk sorszámát, a pénzfelvétel összegét, az utalványozók aláírását, a pénzfelvétel dátumát. Továbbá megállapították az ellenőrök, hogy egy készpénzfelvét bevételi pénztárbizonylatot (BN00937) a befizető nem írt alá, így a befizető (készpénzt felvevő) személye nem azonosítható.

A tranzakciókhoz kapcsolódóan hiányosságként került megállapításra, hogy a pénzkezelési szabályzatban nem rendelkeznek a bankkártyák használatával kapcsolatos részletes szabályokról, a készpénzfelvetelekről a pénztáros elmondása szerint nyilvántartást nem vezetnek. A feltárt hiba csekély jelentőségű, alacsony kockázatú. Az ellenőrök javasolták, hogy a pénzkezelési szabályzatot a készpénzfelvétel és annak nyilvántartása

vonatkozásában hangolják össze a gyakorlattal, a bankkártya használatot részletesen szabályozzák.

Az ellenőrzött időszakban három alkalommal került kifizetésre előleg utólagos elszámolási kötelezettséggel, kiadási pénztábizonylatok száma KN00924, KN00925, KN00941. az előlegfelvételt a pénzkézelési szabályzat 5.3. pontja szabályozza.

Az elszámolásra kiadott összegek nyilvántartásának vezetését a 3611 Elszámolásra kiadott előleg főkönyvi katon összevetésével ellenőrizték a revizorok 2025. évre vonatkozóan. A főkönyvi katon alapján 2025. évben 3 354 740 Ft előleg került kiadásra és visszavételezésre, az előírt nyilvántartásba 3 214 740 Ft elszámolásra kiadott összeget vezettek fel. Az ellenőrzés megállapította, hogy a nyilvántartásba kettő, 2025. augusztus hónapban kiadott összeget nem vezettek fel, továbbá a nyilvántartásból megállapítható, hogy a pénzkézelési szabályzatban előírtakkal ellentétben több esetben úgy adtak ki előleget a munkavállalónak, hogy az előző előleggel még nem számolt el. Tekintettel arra, hogy az elszámolásra kiadott előlegekkel az év során jellemzően határidőben elszámoltak, a feltárt hibákat alacsony kockázatúnak, csekély jelentőségűnek értékelték az ellenőrök. Javaslat került megfogalmazásra azzal kapcsolatban, hogy a pénzkézelési szabályzatot az elszámolásra kiadott előlegek vonatkozásában a gyakorlattal hangolják össze, a szükséges nyilvántartások vezetésére nagyobb figyelmet fordítsanak.

Az ellenőrzött időszak banki forgalmának vizsgálatát a szűrőpróbaszerűen kiválasztott, 2025. augusztus havi pénzforgalmi teljesítésű, papír alapon elérhető számlák alapján végezték el az ellenőrök. A szállítói számlák mellé minden esetben a könyvelési program által generált számlakísérő lap került, melyen ellátják az utalványozási szabályzat szerinti érvényesítés, ellenjegyzés, utalványozás, valamint – ha a számlán vagy egyéb módon nem történt meg – a teljesítés igazolási feladatokat. A vizsgált tételek esetében az ellenőrzés adminisztratív hiányosságokat tárt fel, amelyeket az érintettekkel egyeztettek a revizorok a vizsgálat ideje alatt, ezért ezekkel kapcsolatosan javaslat nem került megfogalmazásra

A gazdasági társaság tevékenységének alapját az önkormányzat és a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. között 2009. szeptember 24-én kötött (és többször módosított) üzemeltetési szerződés biztosítja, mely szerint a Zrt. az önkormányzat - elsősorban a lakás és nem lakás célú - vagyonát működteti, melyek bevételeiből biztosítja a felmerülő kiadásait. Az üzemeltető ezen tevékenységét a mindenkorli üzleti tervben elfogadottak szerint végzi, az utolsó alkalommal 2025.06.25. napon módosított Alapítói okirattal összhangban, amelyben a cég fő tevékenységének „6820'25 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése” került feltüntetésre. Az üzemeltetési szerződés 1. számú mellékletében került felsorolásra az üzemeltetésre átadott önkormányzati tulajdonú vagyon.

Az önkormányzatok tulajdonában lévő ingatlanvagyon nyilvántartási és adatszolgáltatási rendjéről szóló 147/1992. (XI. 6.) Korm. rendelet alapján kerül nyilvántartásra Nagykanizsa Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalában, a vagyongazdálkodási és szervezési ügyintéző által, az önkormányzati ASP Ingatlanvagyon-kataszter programban, a szabályozásnak megfelelő tartalommal az önkormányzati ingatlan vagyon. Az ellenőrzés alkalmával a vagyongazdálkodási és szervezési ügyintéző betekintést engedett a nyilvántartás adattartalmába az ASP programban, illetve az adattartalom alapját képező excel táblázatot (Önkormányzati vagyonkataszter) a rendelkezésünkre bocsátotta. Az Önkormányzati vagyonkataszter excel táblázat tartalmazza az ingatlanra vonatkozó adatokat. Az ügyintéző elmondása szerint a rendeletben foglaltaknak megfelelően minden év március 20. napig adatszolgáltatás történik a MÁK felé a tárgyévi ingatlan vagyonról. Ezen kötelemnnek a 2025. évre vonatkozóan a Hivatal eleget tett, a nyilvántartásban hiányosságot a MÁK nem rögzített.

A Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt.-vel kötött üzemeltetési szerződés 1. számú mellékletében felsorolt üzemeltetésre átadott önkormányzati tulajdonú vagyon listája a POLISZ programból nyomtatott 2008.12.31. fordulónapi ingatlanleltár az Ingatlankezelési Intézményre vonatkozóan.

A 2025. év vizsgálatáról megállapítható, hogy a szerződés mellékletét képező az üzemeltetett vagyon kimutatására szolgáló jegyzék az ASP-ben rögzített vagyongatászeri nyilvántartással és az önkormányzat ingatlan nyilvántartásával (Önkormányzati vagyongatászer) maradéktalanul nem egyezik.

A vizsgálat során megállapításra került, hogy a gazdasági társaság megbízott dolgozói és a hivatal ügyintézői ezen eltéréseket folyamatosan rendezik, egyeztetéseket követően annak adattartalmát pontosítják, módosítják a Korm. rendeletben foglaltaknak megfelelően. Az eltérések jellemzően az 1 helyrajzi számon nyilvántartott, de a valóságban több lakást, lakrészt jelentő ingatlanok, társasházak esetében, illetve a gazdálkodás során módosított alapterületű ingatlanoknál jelentkezik (pl.: garzon - ház, citromsziget, lebontásra ítélt épületek).

A gazdasági társaságnál a helyszínen tartott ellenőrzés során rögzítették az ellenőrök, hogy a bérleti díjak előírását és a beszedésének analitikus nyilvántartását mind a lakás mind a nem lakás célú ingatlanok esetében a HBSYS programmal végzik, ahogy a könyvelést is. A HBSYS programban rögzítik a szerződés adatait, meghatározzák, hogy milyen ütemezéssel, milyen összegű bérleti díjat kell beszédni. Ehhez a számlákat a program segítségével készítik el, a befizetéseket pedig szintén rögzítik a rendszerben. Ügyfelenként folyószámla egyeztetőt, egyenlegkérőt lehet lekérdezni. A két rendszer (főkönyvi és analitikus könyvelés) számítástechnikai szempontból összekapcsolásra került, mióta a könyvelést is ebben a rendszerben végzik, így a 2019. évi vizsgálat során tett (2/134-6/12019. iktatószámú jelentésben foglalt) javaslat szerint megvalósult az egységes nyilvántartási rendszer alkalmazása, mely biztosítja a követelések nyilvántartását, az előírások, beszédek rögzítését és kapcsolódik a főkönyvi könyveléshez, így a túlfizetések kezelése is megoldódott.

Az ingatlannyilvántartáshoz kapcsolódó táblázatokat a Zrt. megbízott dolgozói vezetik, a gazdasági társaság a nyilvántartások megbízhatóságának növelése céljából saját fejlesztésű szoftvert készített, jelenleg az adatfeltöltés folyamata zajlik.

A Zrt. 2025. évi ingatlangazdálkodásával kapcsolatban az alábbiakat állapította meg az ellenőrzés:

- Az ingatlan gazdálkodás egyik jellemző adata, hogy a lakás és nem lakás bérlemények hátralékai nagy mértékben csökkentek az előző évhez viszonyítva (12,6 %-kal). A Zrt. a hátralékok behajtására, a hátralékok csökkentésére nagy hangsúlyt fektet, több intézkedést tesz.
- A magas követelésállományra tekintettel, a számviteli törvény szerinti óvatosság elvéből kiindulva és a társaság számviteli politikájában meghatározottak szerint a 270 napot meghaladó hátralék esetében 25 %, a 360 napot meghaladó hátralék esetében 100 % értékvesztést számolt el a Zrt.
- A Zrt. analitikus nyilvántartása lehetőséget biztosít a szerződéses partnerek által érkező bevételek nyilvántartására.
- A vizsgálat során összességében megállapítható, hogy a Zrt.-re sok költséget rónak a behajtásokkal kapcsolatos kiadások, ügyvéd, közjegyző, perköltség (11 093 e Ft), közjegyzői nyilatkozat díja (190 e Ft), illetékek (1 617 e Ft), melyek összesen 12 900 e Ft-ot tettek ki 2025. évben.
- A vizsgált évben a fenti intézkedések hatására jelentősen csökkent a társaság kintlévősége az előző évhez képest, 2024.12.31. napon a lakás- és nem lakás bérlemények hátraléka 166 017 e Ft volt, ez 2025.12.31. napon 144 814 e Ft összegben realizálódott, ami összesen 12,8 %-os csökkenés.
- A nem lakás céljára szolgáló helyiségek nyilvántartásának ellenőrzése, bérleti díj bevételek nyilvántartásának vizsgálatkor megállapította az ellenőrzés, hogy az ingatlan nyilvántartással megbízott dolgozó analitikus nyilvántartásként excel táblázatot vezet. A nyilvántartásban 960 sorban rögzítettek nem lakáscélú ingatlant, aminek a számából ha kiemelésre kerül az eladott, lebontásra ítélt, használhatatlan ingatlanok száma akkor 671 nyilvántartott ingatlant kapunk, ez egyezik a 2025. évi a gazdasági osztályvezető által adott adatszolgáltatásban szereplő alábbi adatokkal.

2025. évben 671 darab nem lakás céljára szolgáló helyiséget üzemeltetett a Zrt., melynek 75,4 %-át, 506 darabot adtak bérbe. A kiadatlan üzletek között jelentős tételt képviselnek a Csarnok Üzletház helyiségei, továbbá olyan műszakilag rossz állapotban levő épületek, melyek üzleti szempontból nem frekvenciált városrészben helyezkednek el. A belvárosi üzletek túlnyomórésze kiadásra került. A bérlemények száma és összetétele az elmúlt években lényegében nem változott. A Zrt. látja el az Ipari park üzemeltetésével kapcsolatos feladatokat és az Inkubátorház és Innovációs központ irodahelyiségeinek bérbeadásával kapcsolatos szolgáltatásokat.

- A lakás céljára szolgáló helyiségek nyilvántartásának ellenőrzése, bérleti díj bevételek nyilvántartásának vizsgálatakor megállapította az ellenőrzés, hogy a bérlakásnyilvántartással megbízott dolgozó analitikus nyilvántartásként excel táblázatot vezet. A nyilvántartásban 1 371 sorban rögzítettek lakáscélú ingatlant, aminek a számából ha kiemelésre kerül az eladásra jelölt, vagy már eladott, lebontásra ítélt, használhatatlan, ingatlanok száma, akkor 1 309 nyilvántartott ingatlant kapunk, ez egyezik a 2025. évi a gazdasági osztályvezető által adott adatszolgáltatásban szereplő alábbi adatokkal. A vizsgált időszakban (2025. évben) a beszámoló alapján a Zrt. 1 309 db bérlakással gazdálkodott, melyből az év folyamán 1 001 lakás lakott volt, 308 pedig üres. Az üres lakásokból 148 db-ot inaktívnak, nem kiadhatónak ítélték meg. A bérlakások kiadhatóságát, és az abból származó bevétel alakulását több tényező befolyásolta. 2025. évben több rendezetlen jogviszonyú lakásbérleti helyzetét vizsgálták felül, több jogviszony rendezése meg is történt a tárgyévben. 2025. évben 7 üres lakás értékesítésére került sor, több üres lakás bérbeadása azok műszaki állapota, környezeti jellemzői miatt nem lehetséges, ezért több ingatlant az önkormányzatnak értékesítésre javasoltak. A lakás célú ingatlanok bérbeadása a lakások bérleti díjáról szóló 32/2023.(IX.29.) számú önkormányzati rendelet szerint valósul meg. Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének Szociális és Egészségügyi Bizottsága dönt a bérlemények kiadásáról, a Zrt. és a hivatal ügyintézői által elkészített előterjesztések, javaslatok szerint. A vizsgált időszakban a lakás célú ingatlanok esetében a hátralékosok száma és a kintlévőségek nagysága is csökkent, a tárgyévben 73 problémás bérleti által lakott ingatlan ellenőrzése történt meg jegyzőkönyv felvételével.

A revizorok a vizsgálat során csekély jelentőségű, alacsony kockázatú hiányosságokat állapítottak meg, az ellenőrzési jelentés egy összevont javaslati pontot tartalmazott.

Jelen előterjesztéshez mellékként csatolva:

- 4434/26. számú intézkedési terv (1. számú melléklet)
- 4674/26. számú végrehajtási jelentés (2. számú melléklet)
- Kimutatás az intézkedésről (3. számú melléklet)

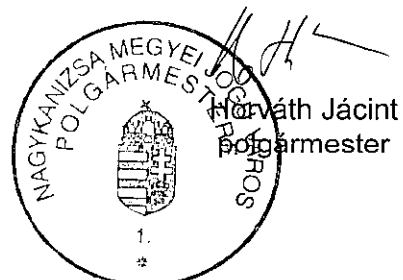
Határozati javaslat:

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének Pénzügyi Bizottsága tudomásul veszi

1. a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt.-nél végzett irányító szervi, szabályszerűségi ellenőrzésről készült jelentést,
2. a felelős beszámolóját a feladat végrehajtásáról.

(A határozat elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Nagykanizsa, 2026. SZEPTEMBER 3.



2026 AUG 17.

Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt.

Cím: 8800 Nagykanizsa Garay u. 21.

Tel: +36 93 311 241

Web: nkvg.hu

Email: nkvg@nagykanizsa.hu

Ikt.szám: 4434/26.

Ügyintéző: Horváth Istvánné

Tel: 30/7472617

Hiv: NK/02/441-9/2026.

Tárgy: intézkedési terv megküldése

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala

Dr. Gyergyák Krisztina

jegyző

Nagykanizsa

Erzsébet tér 7.

Tisztelt Jegyző Asszony!

Magykanizsa	Polgármesteri Hivatal
	itt Iktató
Érk:	2026 AUG 18.
Ikt.sz:	NK/02/441-9/2026
Előszám:	Stóber István

Mellékleten megküldöm a Nagykanizsa Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Belső ellenőrzési munkacsoportja által a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt.-nél 2026. június 29. és július 24.-a között végzett irányítószervi, szabályszerűségi ellenőrzésről készített NK/02-441-6/2026. számú jelentésben megfogalmazott javaslat alapján készített intézkedési tervet.

Nagykanizsa, 2026. augusztus 17.

Tisztelettel:



Kálmán László

vezérigazgató

Ikt.szám: 4432/26

Intézkedési Terv

A Nagykanizsa Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Belső ellenőrzési munkacsoportja által a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt.-nél 2026. június 29. és július 24.-a között végzett irányítószervi, szabályszerűségi ellenőrzés javaslataival kapcsolatban a következő intézkedéseket rendelem el:

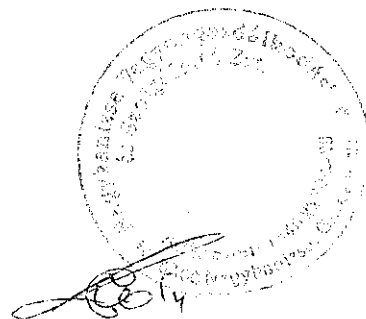
1. A pénzkezelési szabályzatot aktualizálni kell a bankszámlaszámok vonatkozásában, a készpénzfelvételre, az elszámolásra kiadott előlegekre vonatkozó előírásokat össze kell hangolni a gyakorlattal, részletesen szabályozni kell a bankkártya használatot, a szükséges nyilvántartások vezetésére nagyobb figyelmet kell fordítani.

Határidő: 2026. szeptember 15.

Felelős: Kámán László vezérigazgató

Operatív felelős: Horváth Istvánné gazdasági osztályvezető

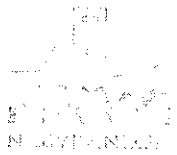
Nagykanizsa, 2026. augusztus 17.



Kámán László

vezérigazgató

2. számú melléklet



2026. szeptember 1.

NKE-2026/36134

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
1000 Nagykanizsa, Erzsébet tér 7.
Telefon: 30/7472617
Fax: 30/7472617
E-mail: hivatal@nagykanizsa.hu

Ikt.szám: 4674/26.

Ügyintéző: Horvath Istvánné

Tel: 30/7472617

Hiv: NK/02/441-9/2026.

Horvath Istvánné

Tárgy: intézkedési terv végrehajtása

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Dr. Gyergyák Krisztina
jegyző

Nagykanizsa
Erzsébet tér 7.

NK/02/441-9/2026
Székelyné Horváth

Tisztelt Jegyző Asszony!

A Nagykácsi Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Boiső ellenőrzési munkacsoportja által a Nagykácsi Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt.-nél 2026. június 29. és július 24.-a között végzett irányítószervi, szabályszerűségi ellenőrzésről készített NK/02-441-6/2026. számú jelentésben megfogalmazott javaslat alapján készített intézkedési terv végrehajtásáról az alábbiakban tájékoztatom:

1. A Boiső ellenőrzésről készített jelentésben megfogalmazott javaslat alapján aktualizált pénzkezelési szabályzat 2026. szeptember 1. napjával hatályba lépett. A szükséges nyilvántartások vezetésére nagyobb figyelemet fogunk fordítani.

Nagykanizsa, 2026. szeptember 1.

Tisztelettel:

Székelyné Horváth
vezérigazgató

Sor- szám	Ellenőrzési javaslat	Javaslat alapján előírt intézkedés	Feladat végrehajtásának		Az intézkedés teljesítésének dátuma	A megírt intézkedések rövid leírása
			felelős	határidő		
1.	Javasolt, hogy a pénzügyelési szabályzatot aktualizálják a bankszámlahasználat vonatkozásában, a készpénzfelvételre, az elszámolásra kiadott előlegekre vonatkozó előírásokat hangsúlyozza a gyakorlati, a bankkártya használati részletesen szabályozzák, a szükséges nyilvántartások vezetésére nagyobb figyelmet fordítsanak.	A pénzügyelési szabályzatot aktualizálni kell a bankszámlahasználat vonatkozásában, a készpénzfelvételre, az elszámolásra kiadott előlegekre vonatkozó előírásokat hangsúlyozza kell hangsúlyozni a gyakorlati részletesen szabályozni kell a bankkártya használatát, a szükséges nyilvántartások vezetésére nagyobb figyelmet kell fordítani.	Felelős: Kálmán László vezérigazgató, Operatív felelős: Horváth Istvánné gazdálkodási osztályvezető	2026.09.15	2026.09.01	A belső ellenőrzésről készített jelentésben megfogalmazott javaslat alapján az aktualizált pénzügyelési szabályzat 2026.09.01 napjával hatályba lépett. A szükséges nyilvántartások vezetésére nagyobb figyelmet fordítunk.