

A 27/2012 (VIII. 27.) NGM rendelet szakmai és vizsgakövetelménye alapján.

Szakképesítés, azonosító száma és megnevezése

52 814 01	Társasházkezel
-----------	----------------

Tájékoztató

A vizsgázó az első lapra írja fel a nevét!

Ha a vizsgafeladat kidolgozásához több lapot használ fel, a nevét valamennyi lapon fel kell tüntetnie, és a lapokat sorszámmal el kell látnia.

Használható segédeszköz: számológép

Értékelési skála:

91 – 100 pont	5 (jeles)
81 – 90 pont	4 (jó)
71 – 80 pont	3 (közepes)
61 – 70 pont	2 (elégséges)
0 – 60 pont	1 (elégtelen)

A javítási-értékelési útmutatótól eltérő helyes megoldásokat is el kell fogadni.

A feleletkiválasztó kérdések közül a több jó választ tartalmazó kérdések esetén az adott jó válaszok számával megegyező pontszám adható – a kérdésnél megadott pontszámig –, ha a vizsgázó nem jelölt be rossz választ is.

A vizsgafeladat értékelési súlyaránya: 40%.

1. feladat**Összesen: 20 pont****Épületszerkezetek és hibajelenségeik**

Sorolja fel a tartó-, a szakipari és a gépészeti szerkezeteket!

Nevezzen meg legalább két tartószerkezetre, valamint legalább három-három szakipari és gépészeti szerkezetre jellemző hibajelenséget!

2. feladat**Összesen: 20 pont****Társasház alapítása**

Egy belvárosi lakóépületben a következő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek találhatóak:

- 3 db 85 m² alapterületű lakás
- 4 db 62 m² alapterületű lakás
- 1 db 110 m² alapterületű lakás
- 2 db 50 m² alapterületű lakás
- 1 db 32 m² alapterületű üzlethelyiség
- 1 db 41 m² alapterületű üzlethelyiség
- 1 db 15 m² alapterületű kukatároló helyiség

Az ingatlan jelenleg a tulajdonostársak közös tulajdonában áll, akik elhatározták, hogy megszüntetik a közös tulajdont és társasházat alapítanak. A tulajdonostársak Önt bízták meg a társasház alapításának elvégzésével.

Feladatok:

1. Mutassa be, milyen fejezeteket tartalmaz egy társasházi tulajdont alapító okirat!
Írja le az egyes fejezetek rövid tartalmát!
2. A tulajdonostársak úgy határoztak, hogy a közös tulajdoni hányadokat az egyes külön tulajdoni illetékek alapterületeinek arányában kell meghatározni. Számítsa ki az egyes külön tulajdoni illetékekhez (albetétekhez) tartozó közös tulajdoni hányadokat, ha a lakások és az üzlethelyiségek a tulajdonostársak külön tulajdonába, míg a többi épületrész és nem lakás céljára szolgáló helyiség pedig közös tulajdonba kerül!
3. Mutassa be, hogyan készítené el a társasház alakuló közgyűlését! Sorolja fel az alakuló közgyűlés megtartásának szabályait!

3. feladat**Összesen: 20 pont****Kommunikáció és tájékoztatás a társasházban**

Ön a társasház kezelője és közös képviselője is. A társasház tulajdonosaival és további lakóival kommunikációs kapcsolatot kell fenntartania. Ön köteles minden hónap 15. napjáig a rezsicsökkentések eredményeként a társasház tekintetében jelentkező megtakarításokról a tulajdonostársakat hirdetmény útján tájékoztatni.

Sorolja fel, milyen kommunikációs csatornákat használ a tulajdonosokkal és a további lakókkal!

Sorolja fel, milyen adatokat és információkat kell kötelezően tartalmaznia a rezsicsökkentés hirdetménynek!

4. feladat**Összesen: 40 pont****Tesztfeladatok**

- 4.1. Melyik csoportosításba tartoznak a következő fogalmak: hagyományos, blokkos, paneles, acél vázszerkezet ! 2pont
- Épületszerkezetek.
 - Építési módok.
 - Tartószerkezetek.
- 4.2. Melyik munka nem tartozik a rendes gazdálkodás körébe a társasházak esetén? 2pont
- Felújítás.
 - B vítés.
 - Karbantartás.
- 4.3. Mikor határozatképes a közgyűlés? 2 pont
- Minden esetben.
 - Ha azon minden tag jelen van, vagy igazolni tudja távolmaradását.
 - Ha azon az összes tulajdoni hányadnak több mint felével rendelkező tulajdonosok jelen vannak.
 - Ha azon az összes tulajdonos több mint fele jelen van.
- 4.4. Jelölje meg a helyes folytatást!
A társasház szervezeti- és működési szabályzatát... 2pont
- ...az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz csatolni kell.
 - ...az ingatlanban ki kell függeszteni.
 - ...ügyvédnek kell ellenjegyezni.
 - ...minden évben felül kell vizsgálni

4.5. Jelölje meg *a helyes* válaszokat! 2pont

A közgyűlés:

- határozatképességét minden határozat meghozatala előtt meg kell vizsgálni.
- határozatait 60 napon belül lehet megtámadni az önkormányzat jegyzőjénél.
- a közös képviselőt határozatával nem mentheti fel.

4.6. Egy már megkötött ingatlan adásvételi szerződés, mely 10% előleget kötött ki, az eladó hibájából meghiúsul, ezért az eladónak 2,0 millió forintot kell a vevő számára kifizetni. Mennyi volt az adásvételi szerződésben a teljes vételár? 2pont

- 20.000.000 Ft.
- 2.000.000 Ft.
- 10.000.000 Ft.

4.7. Melyik felsorolás tartalmazza az összkomfortos lakás jellemzőit? 2pont

- Legalább 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószoba, fürdőszoba, WC, közmelegvíz, melegvíz-ellátással és központos fűtési mód.
- Legalább 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószoba, fürdőszoba, WC, a lakáson kívül WC, egyedi fűtési mód, vízvételi lehetőség.
- Legalább 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószoba, fürdőszoba, WC, közmelegvíz (legalább villany- és vízellátás), egyedi fűtési mód.
- Legalább 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószoba, WC, közmelegvíz, melegvíz-ellátás, egyedi fűtési mód.

Igaz-hamis kérdések

4.8. Az alapító okirat és annak bármilyen módosítása a Földhivatalhoz benyújtandó.

1pont

igaz hamis

4.9. Ingatlan adásvételi szerződése szóban is köthet.

1pont

igaz hamis

4.10. A készfizetkező az adóssal azonos sorban felel a követelés teljesítéséért.

1pont

igaz hamis

4.11. A huszonöt lakásnál nagyobb társasházban kötelező számvizsgáló bizottságot létrehozni. 1pont

igaz hamis

4.12. A megbízási jogviszony ún. eredményköteles. 1pont

igaz hamis

4.13. A közös képviselőt a közgyűlés nevezi ki. 1pont

igaz hamis

4.14. A közös költségek felosztási módját a közmm szolgáltatókkal is engedélyeztetni kell. 1pont

igaz hamis

Relációs kérdések

4.15 Vizsgálja meg az állítás és az indoklás igazságtartalmát! 3pont

Társasház esetén a törvény nem biztosítja a tulajdonostársak elvásárlási jogát, azonban amennyiben az alapító tulajdonosok mégis elvásárlási jogot kívánnak létesíteni, azt a társasházi alapító okiratban biztosíthatják maguknak.

- Mind az állítás, mind az indoklás igaz, és közöttük ok-okozati kapcsolat áll fenn.
- Mind az állítás, mind az indoklás hamis.
- Az állítás igaz, az indoklás hamis.
- Az állítás hamis, az indoklás igaz.
- Mind az állítás, mind az indoklás igaz, de közöttük nincs ok-okozati kapcsolat.

4.16. Vizsgálja meg az állítás és az indoklás igazságtartalmát! 3pont

A vasbeton lemezalap mélyalapozási mód, mert a lemez csak a földfelszín alatt 70 cm mélyen helyezkedhet el.

- Mind az állítás, mind az indoklás igaz, és közöttük ok-okozati kapcsolat áll fenn.
- Mind az állítás, mind az indoklás hamis.
- Az állítás igaz, az indoklás hamis.
- Az állítás hamis, az indoklás igaz.
- Mind az állítás, mind az indoklás igaz, de közöttük nincs ok-okozati kapcsolat.

4.17. Vizsgálja meg az állítás és az indoklás igazságtartalmát! 3pont

A 4,5 m párkánymagasságú épületet kizárólag hungarocell típusú szigeteléssel lehet h szigetelni, mert minden más típus tömege miatt ilyen magasságban nem rögzíthet biztonságosan.

- Mind az állítás, mind az indoklás igaz, és közöttük ok-okozati kapcsolat áll fenn.
- Mind az állítás, mind az indoklás hamis.
- Az állítás igaz, az indoklás hamis.
- Az állítás hamis, az indoklás igaz.
- Mind az állítás, mind az indoklás igaz, de közöttük nincs ok-okozati kapcsolat.

Számítási feladatok

4.18. Határozza meg a társasház egyszer sített mérlegében szerepl tartalék összegét, ha

a közös költség hátralékok összege:	391 ezer Ft	
a közös költség túlfizetések összege:	80 ezer Ft	
a társasház hiteltartozása:	1,5 millió Ft	
közüzemi díjtartozás:	210 ezer Ft	
utólagos elszámolásra kiadott összeg:	10 ezer Ft	
levont, de be nem fizetett egészségbiztosítási járulék:	41 ezer Ft	
szociális hozzájárulási adókötelezettség:	73 ezer Ft	
tárgyi eszközök elszámolt értékcsökkenése:	82 ezer Ft	3pont

4.19. Mennyi közös költséget kell 2014. év második félévében az 55/1000 közös tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostársnak havonta fizetni, ha a társasházban 2014. július 1-jétől emelkedik a közös költség? A társasházban a közös költség felosztása csak a tulajdoni hányad alapján történik, a 2014. évi közös költség elírászat 1.832.000,- Ft, és 2014. év első félévében 145,- Ft/hó/tulajdoni hányad volt a fizetendő. 3pont

Rendszerezési kérdés

- 4.20. Az alábbiakban felsoroltuk
- a költségvetési javaslat,
 - a közös képvisel éves beszámolója és
 - a társasház számviteli beszámolója néhány kötelez tartalmi elemét.

Jelölje meg azon elemeket, amelyeket a társasház éves beszámolójának tartalmaznia kell!

4pont

- Tervezett bevételek források szerint.
- Tervezett kiadások költségnemenként.
- Eredménylevezetés.
- Tényleges bevételek források szerint.
- Tényleges kiadások költségnemenként.
- Tervezett üzemeltetési, karbantartási, felújítási munkák.
- Egyszer sített mérleg.
- Közös költséghez való hozzájárulás el írása tulajdonostársanként.
- Közös költséghez való hozzájárulás teljesítése tulajdonostársanként.
- Záróegyenleg a pénzeszközök kezelési helye szerint.
- Tárgyi-eszköz leltár.

Éves beszámoló kötelez elemei