

A 27/2012. (VIII. 27.) NGM rendelet (12/2013. (III. 28.) NGM rendelet által módosított szakmai és vizsgakövetelménye alapján.

Szakképesítés, azonosító száma és megnevezése

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

### Tájékoztató

**A vizgázó az els 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 (elégéses)
0 – 60 pont	1 (elégtelen)

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

**A tesztfeladatok közül a több jó választ tartalmazó kérdések esetén az adott jó válaszok számával megegyez pontszám adható – a kérdésnél megadott pontszámig –, ha a vizgázó nem jelölt be rossz választ is.**

**A vizsgafeladat értékelési súlyaránya: 40%.**

**1. feladat****Összesen: 25 pont****Az épületszerkezetek élettartama, h fizikai követelmények**

Sorolja fel az egyes építési módokat a várható élettartamaikkal!

Foglalja össze az épületek h fizikai követelményeit!

Mi a harmatpont?

**2. feladat****Összesen: 25 pont****Társasházi közös tulajdon hasznosítása. A t zfal bérbeadása reklámozás céljából**

Írja le egy társasháznál a közös tulajdon lehetséges hasznosítási lehet ségeit!

Készítsen el , fogalmazzon meg egy társasház t zfalának bérbeadására egy bérleti szerz dést jogilag helyes formában! Az ismeretlen adatokat (pl.: felek adatai, helyrajzi szám stb.) a szerz désben pontozza ki!

Határozza meg a társasházi közös tulajdon részét képez t zfal bérbeadásának adóvonzatát!

**3. feladat****Összesen: 15 pont****Közös költség tartozás kezelése a társasházaknál**

Fejtse ki a közös költség tartozás esetén megteendő lépéseket!

Milyen kommunikációs csatornákat használ?

**4. feladat****Összesen: 35 pont****Tesztfeladatok**

- 4.1. Melyik munka nem tartozik a rendes gazdálkodás körébe a társasházak esetén? 2pont
- Felújítás.
- B vítés.
- Karbantartás.
- 4.2. Melyik megállapítás nem helyes az egyedi fűtési rendszerekre? 2pont
- A hőtermelő és a hőleadó azonos berendezés.
- A hőtermelő és a hőleadó külön helyen van.
- Távfűtésvezetéken érkezik az energia.  
(Figyelem, több helyes válasz is lehetséges!)
- 4.3. A naplófőkönyv mely oszlopaiban kerül lekönyvelésre a pénzfelvétel (banki terhelési értesít alapján)? 2pont
- Bankszámla csökken – Pénztár n
- Bankszámla csökken – Átvezetési számla csökken
- Bankszámla csökken – Átvezetési számla n
- 4.4. A közgyűlési időpontja eltelte legalább hány nappal kell a meghívókat kiküldeni? 2pont
- 5 nappal.
- 8 nappal.
- 15 nappal.
- 4.5. Milyen tűzveszélyességi osztályba tartoznak a lakóépületek? 2pont
- Mérsékelt tűzveszélyes (D).
- Nem tűzveszélyes (E).
- Fokozottan tűz- és robbanásveszélyes (A).
- 4.6. Jelölje meg a helyes választ! 2pont
- A közgyűlés:
- határozatképességét minden határozat meghozatala előtt meg kell vizsgálni.
- határozatait 60 napon belül lehet megtámadni az önkormányzat jegyzőjénél.
- a közös képviselő határozatával nem mentheti fel.

4.7. Egy már megkötött ingatlan adásvételi szerződés, amely 10% foglalót kötött ki, az eladó hibájából meghiúsul, ezért az eladónak 3,4 millió forintot kell a vevő számára kifizetnie. Mennyi volt az adásvételi szerződésben a teljes vételár? 2pont

34.000.000 Ft.

24.000.000 Ft.

17.000.000 Ft.

### Igaz-hamis kérdések

4.8. Az építési módot az alapok határozzák meg. 1pont

Igaz  Hamis

4.9. Ingatlan adásvételi szerződése szóban nem köthet. 1pont

Igaz  Hamis

4.10. A fizetendő közös költséget a közgyűlési határozatban elfogadott elvek szerint is fel lehet osztani. 1pont

Igaz  Hamis

4.11. A beszámolóban nem része a tárgyi eszköz leltár. 1pont

Igaz  Hamis

4.12. A haszonélvezet nem adhatja el az ingatlant. 1pont

Igaz  Hamis

4.13. A határozott idejű munkaszerződés korlátlan ideig tarthat. 1pont

Igaz  Hamis

4.14. A társasháznak a közös tulajdon bérbeadása után nem kell személyi jövedelemadót fizetnie. 1pont

Igaz  Hamis

4.15. A költségvetés alapelvei közé tartozik az összehasonlíthatóság elve. 1pont

Igaz  Hamis

4.16. A testbeszédben való jártasság a pozitív befolyásolás technikái közé tartozik. 1pont

Igaz  Hamis

**Relációs kérdések**

4.17 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.

4.18. Vizsgálja meg az állítás és az indoklás igazságtartalmát 3pont

Az ingatlan-nyilvántartás közhitelesség elve alapján az oda bejegyzett adatok mindaddig valósnak tekintendők, amíg annak ellenkezőjét nem bizonyították, hiszen a tulajdoni lapot csak ügyvédi igazolvánnyal lehet megtekintetheti és arról másolatot kérni.

- 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**

4.19. Határozza meg a társasház egyszerűsített mérlegében szereplő tartalék összegét, ha

a közös költség hátralékok összege:	254 ezer Ft	
a közös költség túlfizetések összege:	62 ezer Ft	
a társasház hiteltartozása:	1,5 millió Ft	
közüzemi díjtartozás:	123 ezer Ft	
utólagos elszámolásra kiadott összeg:	25 ezer Ft	
levont, de be nem fizetett egészségbiztosítási járulék:	54 ezer Ft	
szociális hozzájárulási adókötelezettség:	65 ezer Ft	
tárgyi eszközök elszámolt értékcsökkenése:	16 ezer Ft.	3pont

- 4.20. Mennyi közös költséget kell a 2014. év júliusától a 45/1000 közös tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostársnak havonta fizetni, ha a társasházban 2014. július 1-jétől a rezsicsökkentés okán csökken a közös költség? A társasházban a közös költség felosztása csak a tulajdoni hányad alapján történik, a 2014. évi közös költség elírás 2.532.000 Ft, és 2014. év első félévében 220 Ft/hó/tulajdoni hányad volt a fizetendő.

3pont