

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 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 tesztfeladatok 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: 15 pont****M szaki rajz olvasása, értelmezése**

Ön egy többszintes, belvárosi lakóépület társasházkezelésének ellátására kapott megbízást. A közös képviselő rendelkezésre bocsátotta az épület épületgépészeti tervdokumentációját. A tervdokumentáció tanulmányozását követően, a helyszíni bejárás során azonosítani kell az épület közmelegvesztettségét, a gépészeti berendezéseket, valamint az építés óta történt változásokat.

1.1. Sorolja fel, hogy milyen részekből áll egy épületgépészeti kiviteli tervdokumentáció! (4 pont)

1.2. Mit jelöl az alábbi tervjel? Jelölje meg a helyes választ! (2 pont)



- Menetes cs. kötést.
- Karimás cs. kötést.
- Hegesztett cs. kötést.

1.3. Mit jelöl az alábbi tervjel? Jelölje meg a helyes választ! (2 pont)



- Tolózár.
- Kúpos csapot.
- Szelepet.

1.4. Mit jelöl az alábbi tervjel? Jelölje meg a helyes választ! (2 pont)



- A padlószintet a függ leges cs terven.
- Földelést.
- Tölt -ürít vezeték.

1.5. Döntse el, hogy igazak, vagy hamisak az alábbi állítások! (5 pont)

Állítás	Igaz	Hamis
A gépészeti tervrajzokon a méretek – ha a mértékegység nincs feltüntetve – milliméterben értend k.		
Az épületgépészeti alaprajzok szokásos léptéke M=1:100.		
A függ leges cs terven a szerelvényeket és berendezéseket lépték nélkül ábrázoljuk.		
Az épületgépészeti alaprajzon csak a vízszintes, míg a függ leges cs terven mind a vízszintes, mind a függ leges méreteket léptékhelyesen ábrázoljuk.		
A tervrajzon az Ø 1" jelölés azt jelenti, hogy a cs vezeték bels átmér je 25,4 mm.		

2. feladat

Összesen: 40 pont

Központi f t berendezések üzemeltetése

Az 1. feladatban szerepl tervdokumentáció és a helyszíni bejárás alapján megállapította, hogy az épület központi f téses (kétcsoves, alsó elosztású, szivattyús melegvíz-f tés, lemezzradiátor h leadókkal, 2 db kisnyomású gázkazánnal). Az alapító okirat szerint a központi f t berendezés a tulajdonostársak közös tulajdonában áll, így annak üzemeltetésér l a társasházkezel nek kell gondoskodnia. Ennek érdekében szükségessé válik egy kazánf t részmunkaid ben (heti 20 óra) történ foglalkoztatása.

2.1. Készítsen a fenti kazánf t i munkakör betöltésére vonatkozó, valamely internetes álláskereső portálon megjelenítend , legfeljebb fél oldal terjedelm álláshirdetést!

(5 pont)

2.2. Készítsen a kazánfűtési munkakör betöltésére vonatkozó, 2015. július 1-jétől határozatlan időtartamra létrejövő munkaszerződés-tervezetet! A szerződésben a jogszabály által megengedett maximális időtartamú próbaidő kerül kikötésre. A munkavállaló heti munkaideje 20 óra (4 óra/nap), személyi alapbére 120.000 Ft/hó. Az ismeretlen adatokat (pl.: munkavállaló személyi adatai) pontozza ki! A megoldás során vegye figyelembe, hogy a munkaköri feladatok részletezését nem a munkaszerződésnek kell tartalmaznia, mert a munkavállaló részére külön munkaköri leírás kerül majd kiadásra! Válaszát 2-3 oldal terjedelemben fejtsse ki! (15 pont)

2.3. Az előző feladatrészen kidolgozott munkaszerződés-tervezet alapján készítse el a kazánfűtési részletes munkaköri leírását! Válaszát 1-2 oldal terjedelemben fejtsse ki! (10 pont)

2.4. Számítsa ki a kazánfűtési részére havonta kifizetendő nettó bér összegét, ha a személyi alapbéréen kívül semmilyen más juttatásban nem részesül és semmilyen adókedvezményt nem vesz igénybe! A munkavállalónak nincsenek eltartottjai, és a családi állapota nem változik. Határozza meg a társasház által a kazánfűtési foglalkoztatása esetén havonta fizetendő közterhet! (10 pont)

3. feladat

Összesen: 10 pont

Karbantartási feladatok a társasházban

Az előző feladatban szereplő gázkazánok rendszeres karbantartási feladatainak ellátására szükségessé válik egy általánydíjas karbantartási szerződés megkötése. A szervezeti-működési szabályzat értelmében a feladatra legalább három árajánlatot kell bekérni. Készítsen ajánlati felhívást a feladat ellátására vonatkozóan! Az ajánlati felhívásnak tartalmaznia kell – többek között – az alábbiakat:

- a társasház adatait,
- a berendezések rövid leírását,
- az elvégzendő feladatokat, azok gyakoriságát és dokumentálását,
- a helyszín megtekintésének lehetőséget,
- az értékelési szempontokat,
- az ajánlattétel határidejét és módját,
- az Ön (mint kapcsolattartó) elérhető adatait.

Válaszát 1-2 oldal terjedelemben fejtsse ki! A hiányzó adatokat az ajánlati felhívásban pontozza ki!

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

- 4.1. Mikortól kezd dik az ember jogképessége? (2 pont)
- A születése napjától.
 - Ha élve születik, a fogantatása napjától.
 - A 14. életévének betöltését l.
 - A nagykorúvá válásának id pontjától.
- 4.2. Ki látja el a társasház szerveinek törvényességi felügyeletét? (2 pont)
- Az ügyészség.
 - A törvényszék.
 - A jegyz .
 - A polgármester.
- 4.3. Mikor tekintünk egy épít anyagot vízzárónak? (2 pont)
- Ha adott anyagvastagság és víznyomás mellett egyáltalán nem ereszt át vizet.
 - Ha az anyag pórusain a nyomás hatására a víz keresztülhatol.
 - Ha adott anyagvastagság és víznyomás mellett csak annyi víz hatol át, amennyi a víznyomással ellentétes felületen el is tud párologni.
- 4.4. A naplóf könyv mely oszlopaiban kerül lekönyvelésre a pénzfelvétel (pénztárbizonylat alapján)? (2 pont)
- Bankszámla csökken – Pénztár n
 - Bankszámla csökken – Átvezetési számla csökken
 - Átvezetési számla csökken – Pénztár n
- 4.5. Vizsgálja meg az állítás és az indoklás igazságtartalmát! (3 pont)
- Társasház esetén a törvény nem biztosítja a tulajdonostársak el vásárlási jogát, azonban amennyiben az alapító tulajdonosok mégis el vásárlási 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.

4.6 Döntse el, hogy igazak-e, vagy hamisak az alábbi állítások! (4 pont)

Állítás	Igaz	Hamis
Mind a kút-, mind a cölöpalapozás a mélyalapozási módok közé tartozik.		
Ha a társasház nem rendelkezik lakástakarék-pénztári számlával, akkor számára kötelező a felújítási alap képzése.		
Ha a képviselő és a képviselt között érdekellentét van, akkor a képviselő által tett jognyilatkozat semmis.		
A társasházi közös tulajdonban álló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű szakmai megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer (kamerarendszer) létesítéséről és üzemeltetéséről a közgyűlés egyszeri szavazattöbbséggel dönthet.		

Számítási feladatok

4.7. Egy társasház bevételei és kiadásai a 2014. évben a következőképpen alakultak:

Közös költség bevétel:	6.324.000 Ft
Bérleti díj bevétel:	524.000 Ft
Hitelfelvétel:	2.000.000 Ft
Visszatérítendő támogatás:	1.000.000 Ft
Bankkamat:	18.000 Ft
Működési költségek:	4.268.422 Ft
(ebből 1 108.247 Ft a bérbe adott helyiséggel kapcsolatban merült fel)	

Mennyi személyi jövedelemadót kell fizetnie a társasháznak 2014-ben? (3 pont)

- 4.8. Mennyi közös költséget kell a 73/1000 közös tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostársnak 2015. év második félévében havonta fizetni, ha a társasházban 2015. július 1-jétől emelkedik a közös költség? A társasházban a közös költség felosztása csak a tulajdoni hányad alapján történik, a 2015. évi közös költség elírás 1.900.000 Ft, és 2015. év első félévében 150 Ft/hó/tulajdoni hányad volt a fizetendő.
- (3 pont)

Kiegészítés, rendszerezés, párosító kérdések

- 4.9. Egészítse ki az alábbi definíciót a hiányzó kulcsszavakkal! (4 pont)

A társasházi közgyűlésről jegyzőkönyvet kell felvenni, melynek tartalmaznia kell különösen

- a , a jegyzőkönyvvezető és a jegyzőkönyvet hitelesítő nevét,
- a közgyűlésmegállapítását,
- a tárgyaltnapirendi pontok.....,
- a közgyűlés által meghozott határozatokatés a szavazás eredményét.

Értékelés: Minden jó válasz 1-1 pont, összesen 4 pont.

- 4.10. Döntse el, hogy az ingatlan-nyilvántartás mely része tartalmazza az alábbi információkat! Az egyes felsorolt információk bet jelét írja be az alábbi táblázat megfelelő oszlopába! (10 pont)

- A. Tulajdonos lakcíme
- B. Telki szolgálmi jog
- C. Ingatlan fekvése (belterület, külterület)
- D. Jelzálogjog
- E. Végrehajtási jog
- F. Adásvételi szerz. dës
- G. M. velési ág
- H. Alrészlet határvonala
- I. Helyrajzi szám
- J. Kisajátítási eljárás megindítása
- K. Méretarány
- L. Épület határvonala
- M. Min. ségi osztály
- N. Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem
- O. Elidegenítési és terhelési tilalom
- P. Tulajdonos kiskorúsága
- Q. Tulajdonjog fenntartása
- R. Kataszteri tiszta jövedelem
- S. Tulajdoni hányad

Tulajdoni lap			Földhivatali térkép	Okirattár
I. rész	II. rész	III. rész		