

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	Társasházkezelő
-----------	-----------------

### 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 feleletkiválasztós 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: 15 pont**

**Építési módok, harmatpont**

**Sorolja fel az építési módokat!**

**Hasonlítsa össze a hagyományos építési móddal épült és a paneles technológiával épített lakóépületeket főbb jellemzőik alapján!**

**Mi az a harmatpont?**

**2. feladat**

**Összesen: 15 pont**

**Társasházi közös tulajdonú lakás bérlete**

**Készítsen elő, fogalmazzon meg egy társasházi (közös) tulajdonban lévő lakásra bérleti szerződést jogilag helyes formában! Az ismeretlen adatokat (pl.: felek adatai, helyrajzi szám, stb.) a szerződésben pontozza ki!**

**3. feladat**

**Összesen: 6 pont**

**Kommunikáció és tájékoztatás a társasházban**

**Ön a társasházkezelői megbízása keretében a közös képviselői feladatok ellátását is vállalta. Közös képviselőként köteles minden hónap 15. napjáig a rezsicsökkentések eredményeként a társasház tekintetében jelentkező megtakarításokról a tulajdonostársakat hirdetmény útján tájékoztatni.**

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

**4. feladat**

**Összesen: 14 pont**

**Társasház éves terve és beszámolója**

**Írja le, hogyan készíti el a társasház éves költségvetési javaslatát!**

**Írja le, hogy mit jelent a pénzeszközök helye szerinti kimutatás!**

**Írja le, hogy mi az éves terv elfogadásának menete!**

**5. feladat****Összesen: 10 pont****Társasházi külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok****Egy lakóingatlanban a következő lakások és nem lakás célú helyiségek találhatóak:****4 db. 60 m<sup>2</sup> alapterületű lakás****4 db. 80 m<sup>2</sup> alapterületű lakás****2 db. 100 m<sup>2</sup> alapterületű lakás****1 db. 50 m<sup>2</sup> alapterületű lakás****2 db. 40 m<sup>2</sup> alapterületű lakás****2 db. 30 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség****1 db. 50 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség****4 db. 250 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség****1 db. 15 m<sup>2</sup> alapterületű szemetesedény tároló helyiség****1 db. 17 m<sup>2</sup> alapterületű tároló helyiség**

**Az ingatlan jelenleg a tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonában áll, akik elhatározták, hogy megszüntetik az osztatlan közös tulajdont és társasházat alapítanak.**

**A tulajdonostársak úgy határoztak, hogy a közös tulajdoni hányadokat az egyes külön tulajdoni illetőségek alapterületeinek arányában kell meghatározni.**

**Számítsa ki az egyes külön tulajdoni illetőségekhez (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!**

**6. feladat**  
**Tesztfeladatok****Összesen: 10 pont**

- 6.1. Melyik csoportosításba tartoznak a következők: teherhordó szerkezetek, szakipari szerkezetek, épületgépészeti szerkezetek?** 1 pont
- épületszerkezetek
  - építési módok
  - tartószerkezetek
- 6.2. Melyik megállapítás nem helyes az egyedi fűtési rendszerekre? Figyelem, több helyes válasz is lehetséges!** 2 pont
- A hőtermelő és a hőleadó azonos berendezés.
  - A hőtermelő és a hőleadó berendezés külön helyen van.
  - Távfűtésen érkezik az energia.
- 6.3. Melyik nem tartozik az épületgépészetbe?** 1 pont
- vízellátás
  - épületbádogos szerkezetek
  - tűzivíz-hálózat
- 6.4. Melyik állítás *nem igaz* az alábbiak közül?** 1 pont
- Haszonélvezeti jog fennállása esetén a tulajdonost sem a birtoklás, sem a használat, sem a hasznok szedése, sem a tulajdonnal való rendelkezés joga nem illeti meg.
  - Az önkormányzati lakás, és nem lakás célú helyiség esetén a bérlőt törvény alapján elővásárlási jog illeti meg.
  - Társasházak esetén új, közös tulajdonba kerülő épület (épületrész) létesítése rendkívüli kiadásként jelentkezik.
- 6.5. Iparűzési adót kell fizetni a társasháznak, ha** 1 pont
- a jövedelme meghaladja az önkormányzat által meghatározott bevétel mértéket.
  - bármennyi jövedelme van.
  - a jövedelme meghaladja a közös költség befizetések 50 %-át.

**6.6. Az alábbiakban felsoroltak közül melyek tartoznak a nonverbális kommunikációs formák közé?** 3 pont

*Figyelem, több helyes válasz is lehetséges!*

- e-mail
- faliújságra kitett közlemény
- gesztus
- beszélgetés
- testbeszéd
- mosoly

**6.7. Mikor hozhat a közgyűlés érvényes határozatot egy adott kérdésben?** 1 pont

- Bármikor.
- Ha a kérdést a közgyűlésen napirendi pontként helyben veszik fel.
- Ha az előzőleg a közgyűlés meghívójában napirendi pontként feltűntették.

**Igaz-hamis kérdések**

**Összesen: 6 pont**

**6.8. Az építési módot az alapok, mint tartószerkezetek határozzák meg.** 1 pont

igaz  hamis

**6.9. A költségvetés alapelvei közé tartozik az összehasonlíthatóság elve.** 1 pont

igaz  hamis

**6.10. A betört lépcsőházi ablak beüvegeztetése a hibajavítások körébe tartozik.** 1 pont

igaz  hamis

**6.11. A munkaszerződésnek tartalmaznia kell a munkavégzés helyét.** 1 pont

igaz  hamis

**6.12. A hátralékos tulajdonostárs a közgyűlésen nem szavazhat.** 1 pont

igaz  hamis

**6.13. A megbízási jogviszony ún. eredmény-kötelemmel jár.** 1 pont

igaz  hamis

**Relációs kérdések****Összesen: 9 pont****6.14. Vizsgálja meg az állítás és az indoklás igazságtartalmát!**

3 pont

A válaszfalak nem teherhordó szerkezetek, mert hosszanti tengelyük független a teherhordás irányától.

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

**6.15. Vizsgálja meg az állítás és az indoklás igazságtartalmát!**

3 pont

Az ingatlan-nyilvántartás közhitelesség elve alapján az oda bejegyzett adatok mindaddig valónak tekintendők, amíg annak ellenkezőjét nem bizonyították, ezért a tulajdoni lapot bárki megtekintheti, és arról másolatot kérhet.

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

**6.16. Vizsgálja meg az állítás és az indoklás igazságtartalmát!**

3 pont

A szervezeti-működési szabályzatot a közgyűlésen jelenlevő tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbséggel kell létrehozni illetve módosítani, mert a szervezeti-működési szabályzatban kell előírni, hogy a tulajdonostársak elővásárlási joggal rendelkeznek-e.

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



## Számítási és egyéb feladatok

Összesen: 15 pont

- 6.17. Mennyi közös költséget kell a 65/1000 közös tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostársnak 2017. év májusától havonta fizetni, ha a társasházban 2017. május 1-től változik a közös költség? A társasházban a közös költség felosztása csak a tulajdoni hányad alapján történik, a 2017. évi közös költség előirányzat 2.200.000 Ft és 2017. év első-négy hónapjában 180 Ft/hó/tulajdoni hányad volt a fizetendő. A végeredményt írja be a táblázatba! 3 pont

2017 májusától a 65/1000 tulajdoni hányadú tulajdonostárs havonta fizetendő közös költsége	Ft
--	----

- 6.18. Egy társasház bevételei és kiadásai a 2017. évben a következőképpen alakulnak:

Közös költség bevétel:	4.234.000 Ft
Bérleti díj bevétel:	876.000 Ft
Hitelfelvétel:	1.200.000 Ft
Visszatérítendő támogatás:	500.000 Ft
Bankkamat:	29.000 Ft
Működési költségek:	4.126.000 Ft
(Ebből 176.000 Ft a bérbe adott helyiséggel kapcsolatban merült fel).	

Mennyi személyi jövedelemadót kell fizetnie a társasháznak 2017. évre vonatkozóan?

3 pont

2017. évre vonatkozóan fizetendő SZJA	Ft
---------------------------------------	----

**6.19. Az alábbiakban felsoroltuk a költségvetési javaslat, a közös képviselő éves elszámolása és a társasház számviteli beszámolója néhány kötelező tartalmi elemét. Töltse ki az alábbi táblázatot a felsorolt jellemzők betűjelének megfelelő helyre való beírásával!** 6 pont

- a. Tervezett bevételek források szerint.
- b. Tervezett kiadások költségnemenként.
- c. Eredménylevezetés.
- d. Tényleges bevételek források szerint.
- e. Tényleges kiadások költségnemenként.
- f. Tervezett üzemeltetési, karbantartási, felújítási munkák.
- g. Egyszerűsített mérleg.
- h. Közös költséghez való hozzájárulás teljesítése tulajdonostársanként.
- i. Záróegyenleg a pénzeszközök kezelési helye szerint.

Költségvetési javaslat	Éves elszámolás	Számviteli beszámoló

**6.20. Egészítse ki az alábbi definíciót a hiányzó kulcsszavakkal!**

3 pont

A társasházi közgyűlés meghívójának tartalmaznia kell:

- A közgyűlés ..... és .....
- A ....., melyek közül az első a ....., a ..... és a ..... megválasztása.
- Határozatképesség hiánya esetére a ..... és .....