

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

Szakképesítés azonosítószáma 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: 37 pont****Feleletválasztó feladatok****1.1. Jelölje meg a helyes választ az Igaz-Hamis állításokra!**

Összesen 12 pont

(Helyes válaszonként 1-1 pont.)

	Igaz	Hamis
A „harántfalas” szerkezeti rendszer a hagyományos építési mód egyik változata.		
A korszerűsítés a társasházi törvény szerint nem tartozik a felújítás körébe.		
Az elővásárlásra jogosultnak kell eladni a tulajdoni részt, ha a harmadik személy ajánlatában megjelölt vételárat és annak megfizetési módját elfogadja.		
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 közgyűlés időpontja előtt legalább 15 nappal kell meghívókat kiküldeni.		
A társasházi közös tulajdonban álló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló, zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelőrendszer (kamerarendszer) létesítéséről és üzemeltetéséről a közgyűlés egyszerű szavazattöbbséggel dönthet.		
A hasznélvező a használat és a hasznok szedésének jogát másnak átengedheti.		
A költségvetés alapelvei közé tartozik az összehasonlíthatóság elve.		
Társasházban az épület részleges felújításának elhatározásához elegendő a tulajdonostársak egyszerű szavazattöbbsége, míg a teljes felújítás elhatározásához 2/3-os szavazattöbbség szükséges.		
A közös tulajdon használatának megosztásával a tulajdoni hányadok is változnak.		
A tulajdoni lap első része a tulajdonosok adatait tartalmazza.		

1.2. Jelölje meg a helyes választ az alábbi tesztfeladatokra!

Összesen 10 pont

(Helyes válaszonként 2-2 pont.)

1.2.1. Mit kell tartalmaznia a tárgyi eszközök leltárának?

- A tárgyi eszközök megnevezését, mennyiségét és nettó értékét.
- A tárgyi eszközök megnevezését, mennyiségét és minőségét.
- A tárgyi eszközök megnevezését, mennyiségét és piaci értékét.

1.2.2. Melyik építési módra jellemző a teherhordó falszerkezet teljes kiküszöbölése?

- Vázás
- Paneles
- Hagyományos

1.2.3. Jelölje meg a hidegburkolatokat!

(Több helyes válasz is lehetséges.)

- Simított beton
- Gránitlap
- Hajópadló
- PVC

1.2.4. Melyik csoportosításba tartoznak a következők: teherhordó szerkezetek, szakipari szerkezetek, épületgépészet?

- Épületszerkezetek
- Építési módok
- Tartószerkezetek

1.2.5. Mely tényezők határozzák meg az alapozási módot?

(Több helyes válasz is lehetséges.)

- A talajvízháztartás.
- A teherbíró talaj mélysége.
- Az alapozáshoz használt építőanyag fajtája.
- Az építési költség.

1.3. Jelölje meg a helyes válasz(oka)t az alábbi kérdésekre!

Összesen 15 pont

(Helyes válaszonként 3-3 pont.)

1.3.1. Vizsgálja meg az állítás és az indoklás igazságtartalmát!

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 megtekinteni 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.

1.3.2. Vizsgálja meg az állítás és az indoklás igazságtartalmát!

A szervezeti-működési szabályzatot az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbséggel kell létrehozni, illetve módosítani, mert a szervezeti-működési szabályzatban kell előírni, a tulajdonostársak tulajdoni hányadának mértékét.

- 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.

1.3.3. Az alábbiakban felsoroltak közül melyek tartoznak a verbális kommunikációs formák közé? (Több helyes válasz is lehetséges.)

- E-mail
- Faliújságra kitett közlemény
- Gesztus
- Beszélgetés
- Testbeszéd

1.3.4. Hány százalékkal emelkedett a közös költség 2018. január 1-jétől abban a társasházban, ahol egy 91/10000 tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonos eddig 66,-Ft/hó/tulajdoni hányadot fizetett? A társasház 2018. éves költség-előirányzata 8.316.000.- Ft.

- 7%
- 6%
- 5%

1.3.5. Mennyi szemétszállítási díjat kell fejenként fizetni, ha a társasházban 2018. április 1-jétől változik a közös költség? A társasházban összesen 295 fő lakik, az éves szemétszállítási költség-előirányzat 2.601.900,- Ft, és eddig 780,- Ft/hó/fő volt a fizetendő.

- 812,- Ft/hó/fő
- 820,- Ft/hó/fő
- 720,- Ft/hó/fő

2. feladat

Összesen: 20 pont

Foglalkoztatás a társasházban

Ön egy többszintes, budapesti I. kerületi lakóépület társasházkezelésének ellátására kapott megbízást. A napi takarítási, apróbb karbantartási és az egyéb rendszeresen jelentkező feladatok szükségessé teszik, hogy a társasház egy főállású munkavállalót alkalmazzon. A közgyűlés döntése értelmében az említett feladatok elvégzését munkaviszonyban történő foglalkoztatással kell megoldani.

2.1. Készítsen a fenti munkakör betöltésére vonatkozó, valamely internetes álláskeresési portálon megjelenítendő, legfeljebb fél oldal terjedelmű álláshirdetést!

5 pont

2.2. Készítsen a fenti munkakör betöltésére vonatkozó, 2018. november 1-jétől határozatlan időtartamra létrejövő munkaszerződés-tervezetet! A szerződésben 2 hónap időtartamú próbaidő kerül kikötésre. A munkavállaló heti munkaideje 40 óra (8 óra/nap), személyi alapbére 250.000 Ft/hó. Az ismeretlen adatokat (pl. a munkavállaló személyi adatai) pontozza ki! A megoldás során vegye figyelembe, hogy a munkavállaló részére külön munkaköri leírás kerül majd kiadásra!

10 pont

2.3. Készítsen a 2.2. feladatban meghatározott munkaszerződéshez munkaköri leírást!

5 pont

3. feladat**Összesen: 8 pont****A szervezeti-működési szabályzat****Mit tartalmaz a szervezeti és működési szabályzat?**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Hol kell szabályozni azt, ha a tulajdonostársak elővásárlási jogot kívánnak alapítani?

.....

.....

.....

.....

4. feladat**Összesen: 20 pont****Társasházi közös tulajdon hasznosítása**

Egy 19 éve alapított társasházban a 28 m²-es, közös tulajdonban levő tárolóhelyiség raktározási célra történő bérbeadását határozzák el a közgyűlésen.

(Kiadás kezdete 2018. 09. 01.)

Az alábbi adatok állnak rendelkezésére:

- A hasonló raktárhelyiségek járatos bérleti díja 850.- Ft/m²/hó
- A bérletezés 40.000.- Ft hirdetési költséggel jár (2018 augusztusában).

A társasház közös költségének felosztása csak a tulajdoni hányadok alapján történik.

Az adott településen helyi adót 1.000.000.- Ft alatt nem kell fizetni.

- a., Számítsa ki bérbeadás esetén a fizetendő adó összegét, és írja be az alábbi táblázatba!**
- b., Számítsa ki bérbeadás esetén az eredményadatokat, és írja be az alábbi táblázatba!**
- c., Fogalmazzon meg jogilag megfelelő formában a bérbeadásra vonatkozóan egy szerződést! A bérbeadó, a bérlő és az ingatlan címe helyeket pontozza ki vagy fantázianévvel töltsse ki!**

2018. évben fizetendő Szja	
2019. évtől az évente fizetendő Szja	
Helyi adó fizetési kötelezettség 2018. évben	
2018. évben az eredmény	
2019 és az azt követő évek eredménye	
Helyi adó fizetési kötelezettség 2019. évtől	

5. feladat**Összesen: 15 pont****Társasház éves terve és beszámolója**

- 5.1. Írja le, hogyan készíti el a társasház éves költségvetési javaslatát!**
- 5.2. Írja le, hogy mit jelent a pénzeszközök helye szerinti kimutatás!**
- 5.3. Írja le, hogy mi az éves terv elfogadásának menete!**