

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 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: 16 pont****Kommunikáció és tájékoztatás a társasházban**

Ön a társasházkezelői megbízása alapján – mely megbízás szerint a közös képviseletet is ellátja – köteles a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarításokról a tulajdonostársakat hirdetmény útján tájékoztatni.

- 1.1. Mely jogszabály kötelezi Önt erre? Ez a jogszabály milyen fontos információt tartalmaz még a tájékoztatással (közös tulajdon; külön tulajdon) kapcsolatosan?**
- 1.2. Mi a teendő, ha valamely közüzemi szolgáltató az adott hónapban nem állít ki a társasház számára számlát?**
- 1.3. Sorolja fel, milyen adatokat és információt kell kötelezően tartalmaznia a közös tulajdont érintő megtakarításról szóló hirdetménynek!**

2. feladat

Összesen: 34 pont

Társasházi közös helyiségbérleti szerződés elkészítése

- a) Fogalmazzon meg helyiségbérleti szerződést jogilag helyes formában egy társasházi közös helyiségcsoportra (egy 80 és egy 130 nm-es üzlethelyiség és 320 nm-es raktár)! A bérlő magánszemély legyen! Az ismeretlen adatokat (pl.: felek adatai, cím, helyrajzi szám stb.) a szerződésbe tetszés szerint helyettesítse be!
- b) Mi a kaució szerepe?
- c) A szerződés elkészítését követően fejtse ki továbbá, milyen jelentősége van a bérleti szerződésben a birtokba adás időpontjának!
- d) Általában milyen jogok és kötelezettségek hárulnak a bérlőre a szerződés hatályba lépésével?

Válaszát 1-3 oldal terjedelemben fejtse ki!

3. feladat**Összesen: 5 pont****Társasházi tartalék kiszámítása**

A társasház könyvelésének analitikus adatai.

Az alábbi tételek egy társasház mérlegében szerepelnek:

Közösköltség-hátralék	30.000,- Ft
Közös tulajdon hasznosítása hátralék	300.000,- Ft
Közösköltség-túlfizetés	10.000,- Ft
Adótartozás (ráfordításként elszámolható)	20.000,- Ft
Szállítói tartozás	36.000,- Ft
Bértartozás	265.000,- Ft
Egyéb követelés	20.000,- Ft
Egyéb kötelezettség	15.000,- Ft

4. feladat**Összesen: 11 pont****Társasházi közös tulajdon hasznosítása**

Egy 18 éve alapított társasházban az 52 m²-es, közös tulajdonban levő biciklitároló raktározási célra történő bérbeadását határozzák el a közgyűlésen. (Már március 1-jétől kiadják, azaz az első évben 10 hónapon keresztül ki van adva.)

Az alábbi adatok állnak rendelkezésére:

- A hasonló raktárhelyiségek átlagos bérleti díja 1.200.- Ft/m²/hó.
- A bérletezés 30.000.- Ft hirdetési költséggel jár.

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

Az adott településen helyi adót (mértéke: 2,3%) 1.000.000.- Ft alatt nem kell fizetni.

4.1. Számítsa ki és írja a táblázatba bérbeadás esetén a fizetendő adó összegét!

4.2. Számítsa ki és írja a táblázatba bérbeadás esetén az eredményt!

Bérletezés évében fizetendő szja	
Bérletezést követő évtől évente fizetendő szja	
Bérletezés évében az eredmény	
Bérletezést követő évtől az eredmény	

6. feladat**Összesen: 26 pont****Tesztfeladatok (2 pontos kérdések)****összesen 16 pont**

6.1. Mit jelent a tulajdoni lapon bejelölt rész?

2 pont

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/Éfél	szemesi hányad	tulajdoni forma
iroda	379	0 0	2080/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999995/1999/				
törölő határozat: 299517/1/2002/02.11.18				

- A társasháznak az albetétén fennálló tulajdoni illetősége 2.080/10.000.
- Az albetét tulajdonosának a társasházi külön tulajdonon fennálló tulajdoni illetősége 2.080/10.000.
- A több tulajdonos tulajdonában lévő lakás valamely tulajdonosának tulajdoni illetősége 2.080/10.000.
- Az albetét forgalmi értéke a társasház teljes értékéhez képest.

6.2. A társasházi közgyűlési jegyzőkönyvnek mit kell tartalmaznia? (Több helyes válasz.)

2 pont

- Jogász ellenjegyzését.
- Határozatképesség megállapítását.
- A levezető elnök nevét.
- A távolmaradók igazolását.

6.3. Mikor tartható kutya egy társasházi lakásban?

2 pont

- Ha testtömege nem haladja meg az egy lakás-négyzetméterre eső 1,2 kg-ot.
- Ha a társasház házirendje nem tiltja azt.
- Bárki bárhol tarthat kutyát, de csak az együttlakók számának arányában. Az arányszám törvényi maximuma 0,5 eb/fő.
- Jegyzői engedéllyel bármely állat tartható 1,5 szobás vagy annál nagyobb lakásban.

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

2 pont

- Épületszerkezetek
- Építési módok
- Tartószerkezetek

- 6.5. Jelölje meg a nem csak szakipari szerkezetet tartalmazó felsorolást! 2 pont
- Nyílászárók, lemezes födécek, épületüveges szerkezetek
 - Burkolatok, válaszfalak, nyílászárók
 - Szigetelések, tetőfedések, belső falburkolatok
- 6.6. Mire terjed ki az ügyvéd felelőssége az ingatlan-adásvételi szerződés ellenjegyzésekor? 2 pont
- A szerződés tartalmának jogi tisztázottságára.
 - A szerződésben megállapított vételár helyességére.
 - A szerződő felek személyazonosságának valóságára.
- 6.7. Minimum mekkora hátralék fennállása esetén teszi lehetővé a törvény jelzálogjog bejegyzését az adós ingatlanára? 2 pont
- Minimum hat havi.
 - Három havi.
 - Tizenkettő havi.
 - Nincs korlátja, arról a lakógyűlés határoz.
- 6.8. A naplófőkönyv mely oszlopaiban kerül lekönyvelésre a pénzfelvétel (pénztárbizonylat alapján)? 2 pont
- Bankszámla csökken – Pénztár nő
 - Bankszámla csökken – Átvezetési számla csökken
 - Átvezetési számla csökken – Pénztár nő

Relációs feladat**összesen: 9 pont**

- 6.9. Vizsgálja meg az állítás és az indoklás igazságtartalmát! 3 pont

A társasház lépcsőházát tárolásra nem használhatjuk, mert az OTSZ kimondja, hogy a helyiséget „*csak a használatbavételi engedélyben megállapított rendeltetéshez tartozó tűzvédelmi követelményeknek megfelelően szabad használni*”.

- 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.

- 6.10. Vizsgálja meg az állítás és az indoklás igazságtartalmát! 3 pont

Évente legalább két alkalommal kell közgyűlést tartani, mert az éves költség elfogadásának az első negyedévben, az éves beszámolóknak pedig az utolsó negyedévben meg kell történnie.

- 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.

- 6.11. Vizsgálja meg az állítás és az indoklás igazságtartalmát! 3 pont

A társasháztulajdonra a közös tulajdon szabályait kell megfelelően alkalmazni, mert a ház alatti idegen tulajdonú földterületre a tulajdonosokat földhasználati jog illeti meg.

- 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.

Igaz-hamis feladatok (1 pontos kérdések)**összesen: 6 pont**

6.12. Jelölje egymást metsző vonalakkal a helyes megoldást!

A társasházi közgyűlési meghívónak nem kell tartalmaznia a megismételt közgyűlés időpontját, azt a helyszínen jelölik ki a jelenlévők.

igaz hamis

A társasházak törvényességi felügyeletét a jegyző látja el.

igaz hamis

A közös költség meghatározása a társasházi közgyűlés feladata a közös képviselő javaslata alapján.

igaz hamis

A felújítás a rendes gazdálkodás körébe tartozik.

igaz hamis

A társasház jogi személy.

igaz hamis

A kezes és a készfizető kezes jogilag teljesen azonos fogalmak.

igaz hamis