

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

Szakképesítés, azonosító száma és megnevezése

53 814 01	Ingatlankezel
-----------	---------------

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: 25 pont****Üzlethelyiség bérleti szerz désének elkészítése**

Fogalmazzon meg egy kereskedelmi üzlethelyiségre vonatkozó bérleti szerz dést jogilag helyes formában! Az ismeretlen adatokat (pl.: felek adatai, üzlethelyiség címe stb.) tetszés szerint írja be a szerz désbe, vagy a helyüket pontozza ki!

A szerz dés elkészítését követ en fejtse ki a határozott, illetve határozatlan idej szerz dések közötti jogi, gazdasági különbségeket!

Válaszát 1-3 oldal terjedelemben fejtse ki!

2. feladat**Összesen: 15 pont****Épületfelújítás**

Fejtse ki, hogy társasházak esetében miben különbözik a teljes és a részleges felújítás!

Határozza meg az engedélyköteles felújítási munkák körét!

Írja le egy Ön által elképzelt felújítási munka folyamatát, részletesen kitérve az ingatlankezel lehetséges feladataira a projekt megvalósítása során!

Válaszát 1-2 oldal terjedelemben fejtse ki!

3. feladat**Összesen: 10 pont****Külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok meghatározása**

Egy irodaházban az alábbi helyiségek találhatóak:

- 3 db 50 m² alapterület irodaegység
- 8 db 62 m² alapterület irodaegység
- 3 db 80 m² alapterület irodaegység
- 2 db 98 m² alapterület irodaegység
- 4 db 36 m² alapterület irodaegység
- 2 db 46 m² alapterület irodaegység
- 1 db 15 m² alapterület kapualj
- 3 db 45 m² alapterület közleked folyosó
- 1 db 20 m² alapterület szemetedény.tároló helyiség
- 1 db 44 m² alapterület tárolóhelyiség
- 1 db 15 m² alapterület gépészeti helyiség
- 1 db 3 m² alapterület portásfülke

Az irodaegységek külön tulajdonban vannak.

Számítsa ki a külön tulajdonú egységekhez tartozó közös tulajdoni hányadokat abban az esetben, ha azokat a külön tulajdoni ille ségek alapterülete alapján kell meghatározni, és 1 egységnyi tulajdoni hányad 1/100000!

Válaszát 1-2 oldal terjedelemben fejtse ki!

4. feladat**4.1. Tesztfeladatok****Összesen: 20 pont**

1. Jelölje meg azokat a szerkezeteket, amelyek készülhetnek fából is! (2 pont)

- Cölöpalap.
- Korlát.
- Sávalap.
- Hidegburkolat.
- Kémény.

(Figyelem, több helyes válasz is lehetséges!)

A pont csak valamennyi helyes válasz megjelölésekor jár. Ha a hallgató rossz választ is megjelölt, akkor nem jár pont.

2. Az úsztatott földém készítésének els dleges célja: (2 pont)

- Az elárasztott tet alatti zárófödém vízhatlanságának megoldása.
- Közbens földém h szigetel képességének javítása.
- Közbens földém hangszigetel képességének javítása.
- Közbens földém vízszigetel képességének fokozása.

3. Milyen jel utal az alapozás részleges megsüllyedésére? (2 pont)

- A vakolat leválása.
- Ferde, átmen repedés a falon.
- A fal vízszintes repedése.
- A fal penészedése, dohos szagok.

4. Melyek a beépítésre nem szánt területek az OTÉK szerint? (2 pont)

- Gazdasági terület.
- Közlekedési és közm terület.
- Zöldterület.

5. Jelölje meg a helyes állításokat!

A felsorolt épületszerkezeti meghibásodások közül melyek azok, amelyek **közvetlenül** veszélyeztetik az épület állékonyságát? (2 pont)

- Alap elmozdulása.
- Közm vezeték meghibásodása.
- Tet beázás.
- Falcsatlakozások szétnyílása.
- Falazatok nedvesedése.

(Figyelem, több helyes válasz is lehetséges!)

A pont csak valamennyi helyes válasz megjelölésekor jár. Ha a hallgató rossz választ is megjelölt, akkor nem jár pont.

6. Melyik állítás igaz az alábbiak közül? (2 pont)
- A földhivatalnál vezetett tulajdoni lapba és az okirattárba bárki, bármikor betekinthesz, azokról másolatot kérhet.
 - A közhitelesség elve alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett adatokat mindaddig valósnak kell tekinteni, amíg valaki annak az ellenkezőjét nem bizonyítja.
 - A földhivatal I. fokú határozata ellen a bíróságtól vagy a minisztériumtól lehet jogvédelmet kérni.
7. Valamely ingatlan mindenkori birtokosa más ingatlanát meghatározott terjedelemben használhatja, mi ez? (2 pont)
- Használati jog.
 - Haszonélvezeti jog.
 - Telki szolgalmi jog.
8. Vizsgálja meg az állítás és az indoklás igazságtartalmát! (2 pont)
A társasház lépcsőházát virágállványon elhelyezett virágokkal nem díszíthetjük, mert az OTSZ kimondja, hogy a helyiséget „csak a használatbavételi engedélyben megállapított rendeltetéshez tartozó terv szerinti 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.
9. A tulajdonos azon joga, hogy a dolog használatát másnak átengedje, a dolgot megterhelje, továbbá, hogy a tulajdonjogot átruházza: (2 pont)
- A hasznok szedésének joga.
 - A rendelkezési jog.
 - A birtoklás joga.
10. Melyik állítás igaz? (2 pont)
- Banki jelzálogjog esetén a tulajdonos az ingatlant a bank hozzájárulása nélkül nem adhatja el és nem terhelheti meg.
 - A szerződésben csak a késedelmes teljesítés esetére lehet kötbért kikötni.
 - Ha a szerződés a vevő hibájából szűnik meg, a foglaló a vevő részére visszajár.

4.2. Igaz-hamis kérdések**Összesen: 10 pont**

Az építési módot az alapok határozzák meg.

igaz hamis

Az épületfizika a hőmérséklet, a páratartalom és a légmozgás kérdéseivel foglalkozik.

igaz hamis

A dongaboltozat a monolit vasbetonfödémek csoportjába tartozik.

igaz hamis

Az elvi építési engedély birtokában az építési munkálatokat el lehet kezdeni.

igaz hamis

Ingatlan bérleti szerződése csak saját kezűleg írva érvényes.

igaz hamis

A társasház alapító okiratában csak a közös területek méretét és tulajdoni hányadát kell meghatározni.

igaz hamis

A megrongált levélszekrény a hibajavítások körébe tartozik.

igaz hamis

Az egyszeres könyvvitel pénzforgalmi szemlélet.

igaz hamis

A mimika és a gesztikulációban való jártasság a pozitív befolyásolás technikái közé tartozik.

igaz hamis

Az építési bírság alapja az engedély nélkül épült építmény forgalmi értéke.

igaz hamis

5. Számítási feladat**Összesen: 20 pont**

Egy üzletházról az alábbi adatokat ismerjük:

Bérbe adható terület: 1220 m²

Bérbe vett terület: 850 m²

Bérleti díj: 2800 Ft/m²/hó

M ködési költség: 1 850 000 Ft/hó

Adósságszolgálat: 450 000 Ft/hó

Határozza meg az

- a. az épület kihasználtságának mértékét! (3 pont)
- b. éves nettó m ködési jövedelmet! (NOI) (8 pont)
- c. adózás el tti cash flow-t! (CF) (4 pont)
- d. Milyen kihasználtságtól válik nyereségessé a m ködtetés (fedezeti pont)? (5 pont)