**Társasházkezelő** megnevezésű,

**0413 40 02** azonosító számú szakképesítés

**írásbeli vizsgafeladat**

KEOR száma: **0413**

Ágazat megnevezése: **Menedzsment és igazgatás**

Jelen írásbeli vizsgafeladat a 2021.01.08 –én hatályba lépett Programkövetelmény alapján került elkészítésre.

Feladatkészítő szakértők neve:

1, **Kozma Sándor** 2,

…………………………………. ………………………………………

aláírás aláírás

Megbízás időpontja:2022.12.12.

Feladat véleményező szakértő neve:

………………………………………

aláírás

Megbízás időpontja:

Feladat elkészítésének határideje:

Vizsgaközpontba történő beérkezésének dátuma:

Titkosítás dátuma:

Jóváhagyta: …………………………

 aláírás

 Fülöp Anita p.h.

 vizsgaközpont vezető

Felhasználás dátuma:

A vizsga azonosító száma:

**Társasházkezelő** megnevezésű,

**0413 40 02** azonosító számú szakképesítés

**írásbeli vizsgafeladat**

**A vizsgatevékenységek lebonyolításához szükséges tárgyi feltételek:**

 - oktatóterem

 - számítástechnikai eszközök

-számológép használható

**1, A vizsgatevékenység megnevezése:**

Társasházkezelő írásbeli vizsga

**2, A vizsgatevékenység leírása:**

Az írásbeli feladatsor teszt, esszé és számításos típusú feladatokból áll.

**Teszt feladatok:** mindegyik alábbi témakörből minimum 4 kérdés:

 -gazdasági ismeretek,

-társasházi jog,

 -polgári jogi ismeretek,

 -műszaki ismeretek,

 -társasházkezelői gyakorlati ismeretek,

-szervezési és kommunikációs alapfogalmak.

 **Esszé:** 1 db esszé, a vizsgaközpont által megadott – a fenti szakmai területek egyikéhez kapcsolódó – kérdésre adott válasz kifejtése.

**Számításos feladatok:**

**1 db közös költség összegszerűségének a meghatározása**: a vizsgázó egy társasház meglévő költségeiről, a kötelezettségekről és a tényleges vagyoni állapotáról kap adatsort, amelyből meg kell állapítania, hogy milyen összegű közös költség fedezi a várható költségeket, illetve amellyel teljesíteni tudják a hitel törlesztését és még felújítási célra is tartalmaz tartalékot.

**1 db feladat: egyszerűsített mérlegben a társasház kötelezettségeinek megállapítása**: a vizsgázó kézhez kap egy társasházi mérleget és abból kell levezetnie, hogy a társasház anyagi helyzete stabil vagy sürgős intézkedésre van szükség, továbbá megállapítja, hogy milyen költségek felülvizsgálata szükséges az üzemeltetés biztonságossá tételéhez.

A vizsgatevékenység végrehajtására rendelkezésre álló időtartam: **180 perc**

A vizsgatevékenység aránya a teljes képesítő vizsgán belül:**60%**

**Társasházkezelő** megnevezésű,

**0413 40 02** azonosító számú szakképesítés

**írásbeli vizsgafeladat**

A vizsgázó neve: A vizsga azonosító száma:

1. **TESZT FELADATOK:**

Tesztfeladatok pontszáma jó válaszonként 1-1 pont. **Több jó válasz is lehetséges, de pont csak az összes jó válasz esetén adható. Hibás válasz pontlevonással jár.**

**Gazdasági ismeretek 7 pont**

1. Melyik állítás HAMIS az alábbiak közül? 1 pont

[ ]  Kettős könyvvitelt köteles vezetni az egyszerűsített vállalkozói adóról szóló törvény hatálya alá bejelentkezett lakásszövetkezet.

[ ]  Legfeljebb hatlakásos társasház közössége dönthet úgy, hogy beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségét a társasház közössége által határozatban elfogadott módon teljesíti.

[ ]  Társasház kettős könyvvitelt köteles vezetni

1. Jelölje meg, hogy a társasház saját tőkéje, mely elemekből tevődik össze! 2 pont

**(Több jó válasz is lehetséges, de pont csak az összes jó válasz esetén adható. Hibás jelölés esetén pontlevonás jár.)**

[ ]  tárgyévi eredmény

[ ]  kötelezettségek

[ ]  tárgyévet megelőző évek összevont eredménye

[ ]  tartalékok

1. Vizsgálja meg az állítás és az indoklás igazságtartalmát! 3 pont

 A társasházaknak a költségvetési javaslatban szereplő, a közös költséghez való hozzájárulás kapott (járó) összegét a társasház költségként számolja el, tekintettel arra, hogy a kimutatott közös költség bevételt módosítani kell, amennyiben a közgyűlés a társasház éves költségvetésének és elszámolásának elfogadásakor a tárgyévi közös költség összegét módosítja.

[ ]  Mind az állítás, mind az indoklás igaz, és közöttük ok-okozati kapcsolat van

[ ]  Mind az állítás, mind az indoklás hamis.

[ ]  Az állítás hamis, de az indoklás igaz.

[ ]  Az állítás igaz, de az indoklás hamis.

[ ]  Mind az állítás, mind az indoklás igaz, de közöttük ok-okozati kapcsolat nincs.

1. Melyik költségvetés-készítési alapelv tartalma a következő? 1 pont

*A tárgyévi eredmény meghatározása során az értékvesztés elszámolásával, a céltartalék képzésével kell figyelembe venni az előrelátható kockázatot és feltételezhető veszteséget akkor is, ha az az üzleti év mérlegének fordulónapja és a mérlegkészítés időpontja között vált ismertté. Az értékcsökkenéseket, az értékvesztéseket és a céltartalékokat el kell számolni, függetlenül attól, hogy az üzleti év eredménye nyereség vagy veszteség.*

[ ]  következetesség elve

[ ]  egyensúly elve

[ ]  óvatosság elve

[ ]  összemérés elve

**Társasházi Jog 7 pont**

1. Jelölje meg a helyes válaszokat! 2 pont

**(Több jó válasz is lehetséges, de pont csak az összes jó válasz esetén adható. Hibás jelölés esetén pontlevonás jár.)**

Társasház házirendje….

[ ]  … társasház alapító okiratban meghatározott.

[ ]  … szervezeti-működési szabályzatban meghatározott.

[ ]  … a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös többségével megállapított.

[ ]  a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti egyszerű többségével megállapított.

1. Jelölje meg a helyes választ! 1 pont

A közgyűlés…

[ ]  …akkor határozatképes, ha azon a tulajdoni hányad több, mint kétharmadával rendelkező tulajdonostársak jelen vannak.

[ ]  …határozatképességét minden határozat meghozatala előtt meg kell vizsgálni.

[ ]  …határozatait 60 napon belül lehet megtámadni az önkormányzat jegyzőjénél.

1. Vizsgálja meg az állítás és az indoklás igazságtartalmát! 3 pont

Amennyiben az alapító tulajdonosok elővásárlási jogot kívánnak létesíteni, azt a társasházi alapító okiratban biztosíthatják maguknak, mert társasház esetén a törvény nem biztosítja a tulajdonostársak elővásárlási jogát!

[ ]  Mind az állítás, mind az indoklás igaz, és közöttük ok-okozati kapcsolat van

[ ]  Mind az állítás, mind az indoklás hamis.

[ ]  Az állítás hamis, de az indoklás igaz.

[ ]  Az állítás igaz, de az indoklás hamis.

[ ]  Mind az állítás, mind az indoklás igaz, de közöttük ok-okozati kapcsolat nincs.

1. Igaz vagy hamis? 1 pont

A társasház működésének, a társasház szerveinek és e szervek működésének törvényességi felügyeletét a jegyző látja el. A törvényességi felügyelet nem terjed ki az olyan ügyre, amelyben bírósági, hatósági eljárásnak van helye.

[ ]  igaz [ ]  hamis

**Polgári jogi ismeretek 6 pont**

1. Jelölje meg a vállalkozási szerződéshez kapcsolódó helyes válaszokat! 3 pont

**(Több jó válasz is lehetséges, de pont csak az összes jó válasz esetén adható. Hibás jelölés esetén pontlevonás jár.)**

[ ]  A vállalkozó köteles a megrendelő utasításait követni.

[ ]  A vállalkozási díj a szerződés teljesítésétől függetlenül kérhető.

[ ]  A vállalkozó a szerződésben meghatározott eredmény elérésére köteles.

[ ]  Ha vállalkozó a szerződésben előírt teljesítési határidőn belül teljesíti, az átadás-átvétel időtartama 15 nap.

[ ]  Nem tagadható meg az átvétel a mű olyan hibája miatt, amely, illetve amelynek kijavítása vagy pótlása nem akadályozza a rendeltetésszerű használatot.

1. Melyik állítás NEM IGAZ a felsoroltak közül? 1 pont

[ ]  Közös tulajdonú folyosórészt elbirtoklással meg lehet szerezni, amit az elbirtokló tulajdonostárs nyilatkozata alapján a földhivatal az ingatlan-nyilvántartásban átvezet.

[ ]  A haszonélvező a társasházi közgyűlésen a tulajdonostól kapott írásbeli meghatalmazás alapján élhet a szavazat jogával.

[ ]  Az elővásárlásra jogosultnak kell eladni a tulajdoni részt, ha a harmadik személy ajánlatában megjelölt vételárat és annak megfizetési módját elfogadja.

1. Mikor semmis egy szerződés? 1 pont

[ ]  nem ügyvéd szerkesztette

[ ]  tartalma valamely jogszabályba ütközik

[ ]  szövege a jogszabályra hivatkozik

1. Melyik ingatlan-nyilvántartási alapelv a következő: 1 pont

*„Az ingatlan-nyilvántartásban egy-egy bejegyzés ranghelyét és ezzel a bejegyzések rangsorát a bejegyzés, feljegyzés iránt benyújtott kérelem, megkeresés iktatási időpontja határozza meg.”*

[ ]  okirati elv

[ ]  kérelemhez kötöttség elve

[ ]  rangsor elve

[ ]  nyilvánosság elve

**Műszaki ismeretek 6 pont**

1. Az alábbiak közül melyik felsorolás tartalmaz kizárólag síkalapozási módokat? 1pont

[ ]  sávalapozás, szekrényalapozás, lemezalapozás

[ ]  sávalapozás, pontalapozás, lemezalapozás

[ ]  résalapozás, pontalapozás, lemezalapozás

1. Jelölje meg a felsoroltak közül azt, amellyel a mondat folytatása helyes! 1 pont

Időszerű karbantartás…

[ ]  amely az épület állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében végzendő rendszeres állagmegóvási munka.

[ ]  amely az épület állagát veszélyeztető, de rendeltetésszerű használhatóságát lényegesen nem akadályozó, azonnali beavatkozást nem igénylő hibáknak és hiányosságoknak eseti vagy az épületen elvégzendő egyéb javítási munkákkal együtt, de az észleléstől számítva legkésőbb hat hónapon belüli megszüntetése.

[ ]  amely az életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát károsító és rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, azonnali beavatkozást igénylő hibák és hiányosságok haladéktalan eseti megszüntetése.

[ ]  az épület legalább egy főszerkezetére kiterjedő, teljes felújításnak nem minősülő, de abba belátható időn belül beilleszthető általános javítási munkák elvégzése.

1. Melyik építési móddal készült a képen látható épület? 1 pont



[ ]  hagyományos építési mód

[ ]  paneles építési mód

[ ]  blokkos építési mód

[ ]  csúsztatott zsalus építési mód

1. Jelölje meg a melegburkolatokat! 3 pont

[ ]  PVC

[ ]  Padlószőnyeg

[ ]  Mázas kerámia

[ ]  Mettlachi

[ ]  Vinyl

[ ]  Mozaiklap

**Társasházkezelői gyakorlati ismeretek 8 pont**

1. Jelölje meg a társasház éves elszámolását tartalmazó helyes válaszokat! 3 pont

**(Több jó válasz is lehetséges, de pont csak az összes jó válasz esetén adható. Hibás jelölés esetén pontlevonás jár.)**

[ ]  a tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként és a közös költség megosztásának a szervezeti-működési szabályzatban megállapított szabálya szerinti bontásban, az üzemeltetési kiadásokat, valamint a karbantartásokat és a felújításokat kivéve

[ ]  a tervezett és tényleges bevételeket források szerint

[ ]  tervezett felújítások megvalósulását igazoló számviteli dokumentumokat

[ ]  a közösség tulajdonát képező vagyontárgyak tárgyi-eszköz leltárát

[ ]  a közösség egészét terhelő kötelezettségek göngyölített nyilvántartását

[ ]  a közös költségekhez való hozzájárulás mértékét

[ ]  a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegét

1. Egy két külön tulajdoni illetőségből álló („A” lakás 62m2 és a „B” lakás 74m2) társasházban a tulajdonostársak a közös tulajdonban lévő házfelügyelői lakás (64m2) értékesítését határozták el. Az alapító okirat módosítása során e lakásból egy harmadik külön egységet hoztak létre.

Mennyi lesz az új külön tulajdonú lakás tulajdoni hányada? 2 pont

[ ]  20/100

[ ]  32/100

[ ]  64/100

1. Vizsgálja meg az állítás és az indoklás igazságtartalmát! 2 pont

Az alapító okirat módosításához valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges, hiszen a közösség a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát abban az esetben is gyakorolhatja, ha az alapító okirat módosításával a tulajdonostársak összes tulajdoni hányada egyetért.

[ ]  Mind az állítás, mind az indoklás igaz, és közöttük ok-okozati kapcsolat van

[ ]  Mind az állítás, mind az indoklás hamis.

[ ]  Az állítás hamis, de az indoklás igaz.

[ ]  Az állítás igaz, de az indoklás hamis.

[ ]  Mind az állítás, mind az indoklás igaz, de közöttük ok-okozati kapcsolat nincs.

1. Igaz vagy hamis? 1 pont

A társasházkezelő szem előtt tartja a jogi környezet előírásait, szándékának megfelelően közreműködik a közös tulajdon hasznosítása és a társasház működtetésének költséghatékonysága érdekében.

[ ]  igaz [ ]  hamis

**Szervezési és kommunikációs fogalmak 6 pont**

1. Az ügyfelekkel való kommunikáció alkalmával milyen zavaró körülmények lehetnek, melyek következtében a felek nem értik meg egymást? Válassza ki! 2 pont

[ ]  empátia

[ ]  dadogás

[ ]  halk beszéd

[ ]  visszacsatolás

1. Jelölje meg a felsoroltak közül azt, amellyel a mondat folytatása helyes! 1 pont

Szinkron kommunikáció…

[ ]  amikor az üzenetet a vevő később is olvashatja (levél, e-mail, hangfelvétel, videó), és válaszolnia sem kell azonnal, hanem egy későbbi időpontban is adhat választ akár egy másik csatornán, ha akar.

[ ]  amikor a létrejöttéhez a feleknek meg kell várniuk egymást, vagy a vevőnek az adást (beszélgetés, telefon, rádió, tévé)

1. Melyik feladatkörökre terjed ki a társasházkezelő jogosultsága? 2 pont

[ ]  pályázatfigyelés

[ ]  munkaszerződés kötése

[ ]  hasznosítási javaslat elfogadása

[ ]  tűz- és baleset-, érintés- és környezetvédelmi oktatás megtartása a társasház munkavállalóinak

1. Igaz vagy hamis? 1 pont

A társasházkezelő szervezi a tűz- és baleset-, érintés- és környezetvédelmi feladatok ellátását, azonban (teljeskörű műszaki ismertek hiánya miatt) felelősséget nem vállal az előírások szakszerű betartásáért.

[ ]  igaz [ ]  hamis

1. **ESSZÉ / PONTSZÁM: 30 pont**
	1. Soroljon fel az épületen szemrevételezés és egyéb érzékszervi tapasztalás alapján megállapítható 5 műszaki hibajelenséget, amellyel találkozhat a társasházkezelő munkája során. 10 pont

**………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………**

* 1. Fejtse ki az Ön által felsorolt hibák megszüntetésének módját. 15 pont

**………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………**

* 1. Ismertesse a társasházkezelőtől elvárt intézkedéseket a felismert hibajelenséget megoldása érdekében. 5 pont

**………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………**

1. **SZÁMÍTÁSOS FELADATOK / PONTSZÁM: 30 pont**
2. **FELADAT:**

**3.1. Közös költség meghatározása 20 pont**

Az éves zárszámadó közgyűlés egyik napirendi pontja a tárgyévi közös költség mértékének meghatározása. A megadott információk alapján határozza meg a táblázatban szereplő tulajdonosok által fizetendő közös költség értékét, ha 2023. március 1-től tervezik változtatni (hitelfelvétel miatt) a közös költséget, és a társasház éves összes kiadása 23.810.000.-Ft a tervezet szerint, amelyből 4.560.000.-Ft hitel törlesztés. A közösköltség-bevételen kívül 500.000.-Ft hasznosításból származó bevétel, 23.000.-Ft kamat, 215.000.-Ft támogatás és 45.000.-Ft egyéb bevétel szerepel.

Kiegészítő információk:

* Tulajdoni hányad összesen: 10.000/10.000
* Lakások összes területe: 1.950 m2
* Vízórával nem rendelkezők létszám: 180 fő
* A célbefizetést 2023. március 1-től 10 hónapon keresztül tervezik fizetni a tulajdonosok tulajdoni hányaduk arányában
1. Számolja ki, mennyi pénznek kell befolynia üzemeltetési költségre és a felújítási alapba!
* Üzemeltetési költség: jelenleg 150.-Ft/th/hó az előirányzat
* Víz-csatornadíj: 5.350.000.-Ft jelenleg 2.200.-Ft/fő/hó az előirányzat
* Felújítási alap: jelenleg 85.-Ft/m2/hó, nem tervezik emelni
* Hitel törlesztés: 4.560.000.-Ft felosztása tulajdoni hányad arányában
* Célbefizetés: 2.500.000.-Ft felosztása tulajdoni hányad arányában történik

**………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………**

1. Közös-költség változása 2023. március 1-től. Számítsa ki, hogy változik a havonta fizetendő közös költség mértéke!

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Tulajdoni hányad | m2 | Fő | Vízóra | Üzemeltetési költség | Víz-csatorna díj | Felújítási költség | Hitel törlesztés | Célbefizetés | Összesen fizetendő havonta |
| 7 | 36 | 1 | 0 |  |  |  |  |  |  |
| 11 | 55 | 2 | 1 |  |  |  |  |  |  |
| 17 | 86 | 4 | 0 |  |  |  |  |  |  |
| 18 | 91 | 4 | 1 |  |  |  |  |  |  |
| 9 | 44 | 2 | 0 |  |  |  |  |  |  |

1. Ellenőrzés a közös költség számítására:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Megnevezés | Üzemeltetési költség | Víz-csatorna díj | Felújítási költség | Hiteltörlesztés | Célbefizetés | Összesen  |
| 1-2 hó bevétele |  |  |  |  |  |  |
| 3-12 hó bevétele |  |  |  |  |  |  |
| **Éves összesen** |  |  |  |  |  |  |

**……………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………**

**2.FELADAT: 10 pont**

3.2.1. Állapítsa meg, hogy a társasház anyagi helyzete stabil, vagy sürgős intézkedésre van szükség. Mik lehetnek ennek az okai? 4 pont

**………………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………………**

* + 1. Milyen költségek felülvizsgálata szükséges az üzemeltetés biztonságossá tételéhez?

2 pont

**………………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………………**

3.2.3. Milyen lehetőségeket lát a gazdálkodás javítására? 4 pont

**………………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………………**

**………………………………………………………………………………………………**

|  |
| --- |
| **Minta Társasház** |
| Beszámoló  |
| (2021.01.01.-2021.12.31.)  |
| Hrsz: 14217/45Adószám: 20455121-2-45 |
| ***Bevétel:*** |
|  | 2022. terv | 2022. tény | 2023. terv |  |
| Közös ktg | 2 445 442 Ft | 1 554 456 Ft | 2 445 442 Ft |  |
| Egyéb bev. -bérleti díj táblákból | 0 Ft | 354 000 Ft | 400 000 Ft |  |
| Állami támogatás Lakáskassza | 0 Ft | 0 Ft | 0 Ft |  |
| Kamat lekötött b. és lakáskassza | 0 Ft | 23 541 Ft | 100 000 Ft |  |
| Kártérítés - biztosítási  | 0 Ft | 56 855 Ft | 0 Ft |  |
| Téves inkasszó | 0 Ft | 0 Ft | 0 Ft |  |
| Közös helyiség bérleti díja | 254 000 Ft | 127 000 Ft | 455 000 Ft |  |
| **ÖSSZESEN** | **2 699 442 Ft** | **2 115 852 Ft** | **3 400 442 Ft** |  |
|  |  |  |  |  |
| ***Kiadás*** |
|  | 2022. terv | 2022. tény | 2023. terv |  |
| **ÜZEMELTETÉSI KÖLTSÉG** | **1 059 720 Ft** | **1 449 850 Ft** | **1 713 715 Ft** |  |
| **Közüzemi díj:** |   |   |   |  |
| villany díj | 31 520 Ft | 33 580 Ft | 34 000 Ft |  |
| víz díj | 8 000 Ft | 7 586 Ft | 8 000 Ft |  |
| **Közös képviselet:** | 456 000 Ft | 456 000 Ft | 345 000 Ft |  |
| **Könyvelési díj:** | 0 Ft | 42 500 Ft | 44 000 Ft |  |
| **NAV SZJA:** | 38 100 Ft | 19 050 Ft | 68 250 Ft |  |
| **Egyéb szolgáltatás:** |   |   |   |  |
| zöldterület gondozás | 25 000 Ft | 120 000 Ft | 0 Ft |  |
| kaputelefon javítás | 15 000 Ft | 0 Ft | 15 000 Ft |  |
| kulcsmásolás | 0 Ft | 1 500 Ft | 1 500 Ft |  |
| fénymásolás | 3 000 Ft | 1 515 Ft | 3 000 Ft |  |
| bejárati ajtó javítása | 0 Ft | 0 Ft | 28 000 Ft |  |
| **Biztosítás:** | 55 825 Ft | 65 880 Ft | 80 000 Ft |  |
| **Posta költség:** | 11 520 Ft | 8 528 Ft | 9 000 Ft |  |
| **Takarítás:** | 328 500 Ft | 400 000 Ft | 430 000 Ft |  |
| **Bérleti díj:** -terembérlés | 0 Ft | 35 000 Ft | 0 Ft |  |
| **Kosaras autó bérlet:** | 25 000 Ft | 35 000 Ft | 0 Ft |  |
| **Bankköltség:** | 44 255 Ft | 53 682 Ft | 55 000 Ft |  |
| **Anyag ktg**: |   |   |   |  |
| postaláda 1db | 5 500 Ft | 7 445 Ft | 0 Ft |  |
| Led izzók (10db)  | 0 Ft | 35 884 Ft | 58445 |  |
| villanyszerelési anyag  | 0 Ft | 12 500 Ft | 84520 |  |
| fűnyíró | 0 Ft | 89 200 Ft | 0 |  |
| **Téves inkasszó** | 0 Ft | 0 Ft | 0 Ft |  |
| Számviteli ellenőrzés | 12 500 Ft | 25 000 Ft | 450 000 Ft |  |
| **KARBANTARTÁSI KÖLTSÉG** | **387 350 Ft** | **1 176 080 Ft** | **713 600 Ft** |  |
| **Fennt. Jav. Ktg:** |   |   |   |  |
| duguláselhárítás | 0 Ft | 15 400 Ft | 0 Ft |  |
| csatorna helyreállítás | 0 Ft | 0 Ft | 355 600 Ft |  |
| elektromos zárjavítás, ajtószerelés | 3 500 Ft | 8 500 Ft | 0 Ft |  |
| vihar utáni javítás | 0 Ft | 48 000 Ft | 0 Ft |  |
| elosztószekrény | 0 Ft | 0 Ft | 358 000 Ft |  |
| villanyszerelés | 33 850 Ft | 45 000 Ft | 0 Ft |  |
| kaputábla javítás | 0 Ft | 8 500 Ft | 0 Ft |  |
| kéménybélelés | 350 000 Ft | 385 000 Ft | 0 Ft |  |
| helyreállítás csőtörés után | 0 Ft | 85 680 Ft | 0 Ft |  |
| lépcsőház festés | 0 Ft | 580 000 Ft | 0 Ft |  |
| **FELÚJÍTÁSI KÖLTSÉG** | **0 Ft** | **0 Ft** | **2 658 000 Ft** |  |
| Garázsok felújítása |   |   | 2 658 000 Ft |  |
| **ÖSSZESEN** | **1 447 070 Ft** | **2 625 930 Ft** | **5 085 315 Ft** |  |
|  |  |  |  |  |
| **Eredmény: (Bevét-Kiadás)** | **1 252 372 Ft** | **-510 078 Ft** | **-1 684 873 Ft** |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|   | 2021.12.31 | 2022.01.01 | 2022.12.31 |  |
| Zárás | Nyitás | Zárás |  |
| Pénztár | 0 Ft | 0 Ft | 0 Ft |  |
| Bank | 452 511 Ft | 452 511 Ft | 568 200 Ft |  |
| 211056 lekötés | 3 582 111 Ft | 3 582 111 Ft | 3 682 120 Ft |  |
| 372210 lekötés | 45 284 Ft | 45 284 Ft | 56 842 Ft |  |
| Felújítási bank | 5 854 242 Ft | 5 854 242 Ft | 6 512 810 Ft |  |
| Összesen | **9 934 148 Ft** | **9 934 148 Ft** | **10 819 972 Ft** |  |
|  |  |  |  |  |
| Társasháznak közös költség hátraléka | 890 986 Ft |  |  |
| Társasháznak közös költség túlfizetése | 35 682 Ft |  |  |
|  |  |  |  |  |
| Pénzállomány összesen: |  |  | 10 819 972 Ft |  |
| Pénzállomány változás (Záró-Nyitó) |  |  | 885 824 Ft |  |
|  |
| **TÁRSASHÁZ EGYSZERŰSÍTETT BESZÁMOLÓJÓNAK MÉRLEGE**  |
|  **2022.01.01. - 2022.12.31.** |
|  |  |  |  |  |
|  | **TÁRSASHÁZ MEGNEVEZÉSE:** | **MINTA TÁRSASHÁZ** |
|  | **TÁRSASHÁZ CÍME** | **Budapest, Minta u. 36.** |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  | adatok eFt-ban |
| **Sor-szám** | **A tétel megnevezése** | **Előző év** | **Előző év (ek) helyesbítései** | **Tárgyév** |
| **a** | **b** | **c** | **d** | **e** |
| 1 | **A. Befektetett eszközök** | **0** |   | **3 739** |
| 2 | I. IMMATERIÁLIS JAVAK |   |   |   |
| 3 | II. TÁRGYI ESZKÖZÖK |   |   |   |
| 4 | III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK | 0  |   | 3 739 |
| 5 | **B. Forgóeszközök** | **0** |  | **8 453** |
| 6 | I.KÉSZLETEK |   |   |   |
| 7 | II.KÖVETELÉSEK | 0  |   | 1372 |
| 8 |  Hátralékosok: | 0  |   | 891 |
| 9 |  - jelzáloggal terhelt közös költség hátralék |   |   |   |
| 10 |  - jelzáloggal nem terhelt közös költség hátralék | 0  |   | 891 |
| 11 |  Közös tulajdon hasznosításából szárm. követelés |   |   | 481 |
| 12 |  Egyéb követelések |   |   |   |
| 13 | III. ÉRTÉKPAPÍROK |   |   |   |
| 14 | IV. PÉNZESZKÖZÖK |  0 |   | 7 081 |
| 15 |  - ebből felújításra elkülönített pénzeszközök |   |   | 6 513 |
| 16 | **ESZKÖZÖK ÖSSZESEN** | **0** |  | **20 645** |
| 17 | **C. Saját tőke** | **0** |  | **13 206** |
| 18 | II. Eredmény |  0 |   | 11 571 |
| 19 | IV. Tárgyévi eredmény alaptevékenységből |  0 |   | 1 635 |
| 20 | V. Tárgyévi eredmény vállalkozási tevékenységből |   |   | 481 |
| 21 | **D. Tartalék** | **0** |  | **890** |
| 22 | **E. Céltartalékok** | 0 |   | **6513** |
| 23 | **F. Kötelezettségek** | **0** |  | **36** |
| 24 | I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK |   |   |   |
| 25 | II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK |  0 |   | 36 |
| 26 | **FORRÁSOK ÖSSZESEN** | **0** |  | **20 645** |

**Társasházkezelő** megnevezésű,

**0413 40 02** azonosító számú szakképesítés

**írásbeli vizsgafeladat**

**JAVÍTÁSI ÉS ÉRTÉKELÉSI ÚTMUTATÓ:**

1. **TESZTFELADATOK MEGOLDÁSAI / PONTSZÁMOK:**

Tesztfeladatok pontszáma jó válaszonként 1-1 pont. **Több jó válasz is lehetséges, de pont csak az összes jó válasz esetén adható. Hibás válasz pontlevonással jár.**

**Gazdasági ismeretek 6 pont**

1. Melyik állítás HAMIS az alábbiak közül? 1 pont

[ ]  Kettős könyvvitelt köteles vezetni az egyszerűsített vállalkozói adóról szóló törvény hatálya alá bejelentkezett lakásszövetkezet.

[ ]  Legfeljebb hatlakásos társasház közössége dönthet úgy, hogy beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségét a társasház közössége által határozatban elfogadott módon teljesíti.

[x]  **Társasház kettős könyvvitelt köteles vezetni**

1. Jelölje meg, hogy a társasház saját tőkéje, mely elemekből tevődik össze! 2 pont

**(Több jó válasz is lehetséges, de pont csak az összes jó válasz esetén adható. Hibás jelölés esetén pontlevonás jár.)**

[x]  **tárgyévi eredmény**

[ ]  kötelezettségek

[x]  **tárgyévet megelőző évek összevont eredménye**

[ ]  tartalékok

1. Vizsgálja meg az állítás és az indoklás igazságtartalmát! 2 pont

 A társasházaknak a költségvetési javaslatban szereplő, a közös költséghez való hozzájárulás kapott (járó) összegét a társasház költségként számolja el, tekintettel arra, hogy a kimutatott közös költség bevételt módosítani kell, amennyiben a közgyűlés a társasház éves költségvetésének és elszámolásának elfogadásakor a tárgyévi közös költség összegét módosítja.

[ ]  Mind az állítás, mind az indoklás igaz, és közöttük ok-okozati kapcsolat van

[ ]  Mind az állítás, mind az indoklás hamis.

[x]  **Az állítás hamis, de az indoklás igaz.**

[ ]  Az állítás igaz, de az indoklás hamis.

[ ]  Mind az állítás, mind az indoklás igaz, de közöttük ok-okozati kapcsolat nincs.

1. Melyik költségvetés-készítési alapelv tartalma a következő? 1 pont

*A tárgyévi eredmény meghatározása során az értékvesztés elszámolásával, a céltartalék képzésével kell figyelembe venni az előrelátható kockázatot és feltételezhető veszteséget akkor is, ha az az üzleti év mérlegének fordulónapja és a mérlegkészítés időpontja között vált ismertté. Az értékcsökkenéseket, az értékvesztéseket és a céltartalékokat el kell számolni, függetlenül attól, hogy az üzleti év eredménye nyereség vagy veszteség.*

[ ]  következetesség elve

[ ]  egyensúly elve

[x]  **óvatosság elve**

[ ]  összemérés elve

**Társasházi Jog 6 pont**

1. Jelölje meg a helyes válaszokat! 2 pont

**(Több jó válasz is lehetséges, de pont csak az összes jó válasz esetén adható. Hibás jelölés esetén pontlevonás jár.)**

Társasház házirendje….

[ ]  … társasház alapító okiratban meghatározott.

[x]  **… szervezeti-működési szabályzatban meghatározott.**

[x]  **… a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti legalább négyötödös többségével megállapított.**

[ ]  a tulajdonostársak összes tulajdoni hányad szerinti egyszerű többségével megállapított.

1. Jelölje meg a helyes választ! 1 pont

A közgyűlés…

[ ]  …akkor határozatképes, ha azon a tulajdoni hányad több, mint kétharmadával rendelkező tulajdonostársak jelen vannak.

[x]  **…határozatképességét minden határozat meghozatala előtt meg kell vizsgálni.**

[ ]  …határozatait 60 napon belül lehet megtámadni az önkormányzat jegyzőjénél.

1. Vizsgálja meg az állítás és az indoklás igazságtartalmát! 2 pont

Amennyiben az alapító tulajdonosok elővásárlási jogot kívánnak létesíteni, azt a társasházi alapító okiratban biztosíthatják maguknak, mert társasház esetén a törvény nem biztosítja a tulajdonostársak elővásárlási jogát!

[x]  **Mind az állítás, mind az indoklás igaz, és közöttük ok-okozati kapcsolat van**

[ ]  Mind az állítás, mind az indoklás hamis.

[ ]  Az állítás hamis, de az indoklás igaz.

[ ]  Az állítás igaz, de az indoklás hamis.

[ ]  Mind az állítás, mind az indoklás igaz, de közöttük ok-okozati kapcsolat nincs.

1. Igaz vagy hamis? 1 pont

A társasház működésének, a társasház szerveinek és e szervek működésének törvényességi felügyeletét a jegyző látja el. A törvényességi felügyelet nem terjed ki az olyan ügyre, amelyben bírósági, hatósági eljárásnak van helye.

[x]  **igaz**  [ ]  hamis

**Polgári jogi ismeretek 6 pont**

1. Jelölje meg a vállalkozási szerződéshez kapcsolódó helyes válaszokat! 3 pont

**(Több jó válasz is lehetséges, de pont csak az összes jó válasz esetén adható. Hibás jelölés esetén pontlevonás jár.)**

[x]  **A vállalkozó köteles a megrendelő utasításait követni.**

[ ]  A vállalkozási díj a szerződés teljesítésétől függetlenül kérhető.

[x]  **A vállalkozó a szerződésben meghatározott eredmény elérésére köteles.**

[ ]  Ha vállalkozó a szerződésben előírt teljesítési határidőn belül teljesíti, az átadás-átvétel időtartama 15 nap.

[x]  **Nem tagadható meg az átvétel a mű olyan hibája miatt, amely, illetve amelynek kijavítása vagy pótlása nem akadályozza a rendeltetésszerű használatot.**

1. Melyik állítás NEM IGAZ a felsoroltak közül? 1 pont

[x]  **Közös tulajdonú folyosórészt elbirtoklással meg lehet szerezni, amit az elbirtokló tulajdonostárs nyilatkozata alapján a földhivatal az ingatlan-nyilvántartásban átvezet.**

[ ]  A haszonélvező a társasházi közgyűlésen a tulajdonostól kapott írásbeli meghatalmazás alapján élhet a szavazat jogával.

[ ]  Az elővásárlásra jogosultnak kell eladni a tulajdoni részt, ha a harmadik személy ajánlatában megjelölt vételárat és annak megfizetési módját elfogadja.

1. Mikor semmis egy szerződés? 1 pont

[ ]  nem ügyvéd szerkesztette

[x]  **tartalma valamely jogszabályba ütközik**

[ ]  szövege a jogszabályra hivatkozik

1. Melyik ingatlan-nyilvántartási alapelv a következő: 1 pont

*„Az ingatlan-nyilvántartásban egy-egy bejegyzés ranghelyét és ezzel a bejegyzések rangsorát a bejegyzés, feljegyzés iránt benyújtott kérelem, megkeresés iktatási időpontja határozza meg.”*

[ ]  okirati elv

[ ]  kérelemhez kötöttség elve

[x]  **rangsor elve**

[ ]  nyilvánosság elve

**Műszaki ismeretek 6 pont**

1. Az alábbiak közül melyik felsorolás tartalmaz kizárólag síkalapozási módokat? 1pont

[ ]  sávalapozás, szekrényalapozás, lemezalapozás

[x]  **sávalapozás, pontalapozás, lemezalapozás**

[ ]  résalapozás, pontalapozás, lemezalapozás

1. Jelölje meg a felsoroltak közül azt, amellyel a mondat folytatása helyes! 1 pont

Időszerű karbantartás…

[ ]  amely az épület állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében végzendő rendszeres állagmegóvási munka.

[x]  **amely az épület állagát veszélyeztető, de rendeltetésszerű használhatóságát lényegesen nem akadályozó, azonnali beavatkozást nem igénylő hibáknak és hiányosságoknak eseti vagy az épületen elvégzendő egyéb javítási munkákkal együtt, de az észleléstől számítva legkésőbb hat hónapon belüli megszüntetése.**

[ ]  amely az életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát károsító és rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, azonnali beavatkozást igénylő hibák és hiányosságok haladéktalan eseti megszüntetése.

[ ]  az épület legalább egy főszerkezetére kiterjedő, teljes felújításnak nem minősülő, de abba belátható időn belül beilleszthető általános javítási munkák elvégzése.

1. Melyik építési móddal készült a képen látható épület? 1 pont

[ ]  hagyományos építési mód

[x]  **paneles építési mód**

[ ]  blokkos építési mód

[ ]  csúsztatott zsalus építési mód

1. Jelölje meg a melegburkolatokat! 3 pont

[x]  **PVC**

[x]  **Padlószőnyeg**

[ ]  Mázas kerámia

[ ]  Mettlachi

[x]  V**inyl**

[ ]  Mozaiklap

**Társasházkezelői gyakorlati ismeretek 5 pont**

1. Jelölje meg a társasház éves elszámolását tartalmazó helyes válaszokat! 3 pont

**(Több jó válasz is lehetséges, de pont csak az összes jó válasz esetén adható. Hibás jelölés esetén pontlevonás jár.)**

[ ]  a tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként és a közös költség megosztásának a szervezeti-működési szabályzatban megállapított szabálya szerinti bontásban, az üzemeltetési kiadásokat, valamint a karbantartásokat és a felújításokat kivéve

[x]  **a tervezett és tényleges bevételeket források szerint**

[ ] *tervezett felújítások megvalósulását igazoló számviteli dokumentumokat*

[x]  **a közösség tulajdonát képező vagyontárgyak tárgyi-eszköz leltárát**

[ ]  a közösség egészét terhelő kötelezettségek göngyölített nyilvántartását

[ ] a közös költségekhez való hozzájárulás mértékét

[x] a **rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegét**

1. Egy két külön tulajdoni illetőségből álló („A” lakás 62m2 és a „B” lakás 74m2) társasházban a tulajdonostársak a közös tulajdonban lévő házfelügyelői lakás (64m2) értékesítését határozták el. Az alapító okirat módosítása során e lakásból egy harmadik külön egységet hoztak létre.

Mennyi lesz az új külön tulajdonú lakás tulajdoni hányada? 2 pont

[ ]  20/100

[x]  **32/100**

[ ]  64/100

1. Vizsgálja meg az állítás és az indoklás igazságtartalmát! 1 pont

Az alapító okirat módosításához valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges, hiszen a közösség a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát abban az esetben is gyakorolhatja, ha az alapító okirat módosításával a tulajdonostársak összes tulajdoni hányada egyetért.

[ ]  Mind az állítás, mind az indoklás igaz, és közöttük ok-okozati kapcsolat van

[ ]  Mind az állítás, mind az indoklás hamis.

[ ]  Az állítás hamis, de az indoklás igaz.

[x]  **Az állítás igaz, de az indoklás hamis.**

[ ]  Mind az állítás, mind az indoklás igaz, de közöttük ok-okozati kapcsolat nincs.

1. Igaz vagy hamis? 1 pont

A társasházkezelő szem előtt tartja a jogi környezet előírásait, szándékának megfelelően közreműködik a közös tulajdon hasznosítása és a társasház működtetésének költséghatékonysága érdekében.

[ ]  igaz [x]  **hamis**

**Szervezési és kommunikációs fogalmak 6 pont**

1. Az ügyfelekkel való kommunikáció alkalmával milyen zavaró körülmények lehetnek, melyek következtében a felek nem értik meg egymást? Válassza ki! 2 pont

[ ]  empátia

[x]  **dadogás**

[x]  **halk beszéd**

[ ]  visszacsatolás

1. Jelölje meg a felsoroltak közül azt, amellyel a mondat folytatása helyes! 1 pont

Szinkron kommunikáció…

[ ]  amikor az üzenetet a vevő később is olvashatja (levél, e-mail, hangfelvétel, videó), és válaszolnia sem kell azonnal, hanem egy későbbi időpontban is adhat választ akár egy másik csatornán, ha akar.

[x]  **amikor a létrejöttéhez a feleknek meg kell várniuk egymást, vagy a vevőnek az adást (beszélgetés, telefon, rádió, tévé)**

1. Melyik feladatkörökre terjed ki a társasházkezelő jogosultsága? 2 pont

[x]  **pályázatfigyelés**

[x]  **munkaszerződés kötése**

[ ]  hasznosítási javaslat elfogadása

[ ]  tűz- és baleset-, érintés- és környezetvédelmi oktatás megtartása a társasház munkavállalóinak

1. Igaz vagy hamis? 1 pont

A társasházkezelő szervezi a tűz- és baleset-, érintés- és környezetvédelmi feladatok ellátását, azonban (teljeskörű műszaki ismertek hiánya miatt) felelősséget nem vállal az előírások szakszerű betartásáért.

[ ]  igaz [x]  **hamis**

1. **ESSZÉ JAVÍTÁSI ÚTMUTATÓ / PONTSZÁM: 30 pont**
	1. Soroljon fel az épületen szemrevételezés és egyéb érzékszervi tapasztalás alapján megállapítható 5 műszaki hibajelenséget, amellyel találkozhat a társasházkezelő munkája során. 10 pont
	2. Fejtse ki az Ön által felsorolt hibák megszüntetésének módját. 15 pont
	3. Ismertesse a társasházkezelőtől elvárt intézkedéseket a felismert hibajelenséget megoldása érdekében. 5 pont

**Értékelés és megoldás:**

* 1. Az 5 hibajelenség (pl. beázás, felvizesedés, csőtörés, rongálás okozta károsodás, gázszivárgás, elektromos zárlat, stb.) felsorolása helyes megoldásonként 2-2 pont (összesen 10 pont)
	2. A hibajelenségek megszüntetésének helyes megoldása válaszonként 3-3 pont (összesen 15 pont)
	3. Azonnali beavatkozás megtétele (pl. csőtörés esetén a víz elzárása) (2 pont), majd a helyreállításhoz szükséges vállalkozók versenyeztetése, a munka megrendelése, átadás-átvétele (3 pont)

**A fenti megoldásoktól eltérő, de szakmailag megfelelő megoldás is elfogadható. Részpontozás alkalmazható.**

1. **SZÁMÍTÁSOS FELADATOK MEGOLDÁSAI / PONTSZÁM:**
2. **FELADAT:**

**3.2.1. Közös költség meghatározása 20 pont**

Az éves zárszámadó közgyűlés egyik napirendi pontja a tárgyévi közös költség mértékének meghatározása. A megadott információk alapján határozza meg a táblázatban szereplő tulajdonosok által fizetendő közös költség értékét, ha 2023. március 1-től tervezik változtatni (hitelfelvétel miatt) a közös költséget, és a társasház éves összes kiadása 23.810.000.-Ft a tervezet szerint, amelyből 4.560.000.-Ft hitel törlesztés. A közösköltség-bevételen kívül 500.000.-Ft hasznosításból származó bevétel, 23.000.-Ft kamat, 215.000.-Ft támogatás és 45.000.-Ft egyéb bevétel szerepel.

Kiegészítő információk:

* Tulajdoni hányad összesen: 10.000/10.000
* Lakások összes területe: 1.950 m2
* Vízórával nem rendelkezők létszám: 180 fő
* A célbefizetést 2023. március 1-től 10 hónapon keresztül tervezik fizetni a tulajdonosok tulajdoni hányaduk arányában
1. Számolja ki, mennyi pénznek kell befolynia üzemeltetési költségre és a felújítási alapba!
* Üzemeltetési költség: jelenleg 150.-Ft/th/hó az előirányzat
* Víz-csatornadíj: 5.350.000.-Ft jelenleg 2.200.-Ft/fő/hó az előirányzat
* Felújítási alap: jelenleg 85.-Ft/m2/hó, nem tervezik emelni
* Hitel törlesztés: 4.560.000.-Ft felosztása tulajdoni hányad arányában
* Célbefizetés: 2.500.000.-Ft felosztása tulajdoni hányad arányában történik
1. Közös-költség változása 2023. március 1-től. Számítsa ki, hogy változik a havonta fizetendő közös költség mértéke!

**Értékelés**

**Felújítási alap számítása:** 1.950 \* 85Ft/m2/hó \* 12 hó = **1.989.000 Ft 1 pont**

**Üzemeltetési költség számítása**: Az összes költségből le kell venni a közös bevételeket és a már felosztott költségeket:

Közös bevételek: 500.000+23.000+215.000+45.000 = 783.000 Ft

Már felosztott költségek: 5.350.000+2.500.000+1.989.000=9.839.000 Ft

Hitel törlesztés: 4.560.000 Ft

23.810.000-(783.000+9.839.000+4.560.000)= **8.628.000 Ft 1 pont**

* Üzemeltetési költség: **8.628.000.-Ft** jelenleg 150.-Ft/th/hó az előirányzat
* Víz-csatornadíj: 5.350.000.-Ft jelenleg 2.200.-Ft/fő/hó az előirányzat
* Felújítási alap: **1.989.000. Ft** jelenleg 85.-Ft/m2/hó, nem tervezik emelni
* Hiteltörlesztés: 4.560.000.-Ft felosztása tulajdoni hányad arányában
* Célbefizetés: 2.500.000.-Ft felosztása tulajdoni hányad arányában történik

**Felújítási alap:** marad **85 Ft/m2/hó**, mert nem tervezik emelni **1 pont**

**Célbefizetés:** 2.500.000 Ft/10 hó/10 000 th=**31,25 ~31 Ft/th/hó 1 pont**

**Hiteltörlesztés:** 4.560.000 Ft/10 hó/10 000 th=**40 Ft/th/hó 1 pont**

**Víz-csatornadíj:**

Az 1-2 hónapban az előírás szerint be kell folynia:

2.200 Ft/fő/hó\*180 fő\*2 hó= 792.000 Ft

Az év további 10 hónapjában még be kell folynia:

5.350.000 Ft-792.000 Ft=4.558.000 Ft

A március 1-től fizetendő összeg:

4.558.000 Ft/180 fő/10 hó= 2.373,967 ~ **2.374 Ft/fő/hó 2 pont**

**Üzemeltetési költség:**

Az 1-2 hónapban előírás alapján be kell folynia:

150 Ft/th/hó\*10 000 th\* 2 hó=3.000.000 Ft

Az év további 10 hónapjában még be kell folynia:

8.628.000 Ft-3.000.000 Ft=5.628.000 Ft

A március 1-től fizetendő összeg:

5.628.000/10 000 th/10 hó=70,35 Kerekítve:**70 Ft/th/hó 2 pont**

b)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Tulajdoni hányad | m2 | Fő | Vízóra | Üzemeltetési költség | Víz-csatorna díj | Felújítási költség | Hitel törlesztés | Célbefizetés | Összesen fizetendő havonta |
| 7 | 36 | 1 | 0 | 492 Ft | 0 Ft | 2 131 Ft | 399 Ft | 219 Ft | 3 241 Ft |
| 11 | 55 | 2 | 1 | 774 Ft | 4 748 Ft | 3 256 Ft | 627 Ft | 344 Ft | 9 749 Ft |
| 17 | 86 | 4 | 0 | 1 196 Ft | 0 Ft | 5 091 Ft | 969 Ft | 531 Ft | 7 787 Ft |
| 18 | 91 | 4 | 1 | 1 266 Ft | 9 496 Ft | 5 387 Ft | 1 026 Ft | 563 Ft | 17 738 Ft |
| 9 | 44 | 2 | 0 | 633 Ft | 0 Ft | 2 605 Ft | 513 Ft | 281 Ft | 4 032 Ft |

**Az összesen fizetendő havonta oszlop forintérték pontos meghatározása: 2-2 pont, összesen 10 pont.**

1. Ellenőrzés a közös költség számítására:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Megnevezés | Üzemeltetési költség | Víz-csatorna díj | Felújítási költség | Hiteltörlesztés | Célbefizetés | Összesen  |
| 1-2 hó bevétele | 3 000 000 Ft | 792 000 Ft | 331 500 Ft | 0 Ft | 0 Ft | 4 123 500 Ft |
| 3-12 hó bevétele | 5 628 000 Ft | 4 558 000 Ft | 1 657 500 Ft | 4 560 000 Ft | 2 500 000 Ft | 18 903 500 Ft |
| **Éves összesen** | **8 628 000 Ft** | **5 350 000 Ft** | **1 989 000 Ft** | **4 560 000 Ft** | **2 500 000 Ft** | **23 027 000 Ft** |

A társasház éves összes kiadása 23.810.000 Ft, ebből le kell vonni a közösségi bevételeket az 500.000 Ft hasznosításból származó bevételt, 23 000 Ft kamatot, 251.000 Ft támogatás és 45.000 Ft egyéb bevételt=**23.027.000 Ft**. **1 pont**

**A fenti megoldásoktól eltérő számítási móddal meghatározott, helyes értéket tartalmazó megoldás is elfogadható. Arányos részpontozás alkalmazható.**

1. **FELADAT: 10 pont**

**Értékelés:**

3.2.1. Állapítsa meg, hogy a társasház anyagi helyzete stabil, vagy sürgős intézkedésre van szükség. Mik lehet ennek az okai?

*Lehetséges ok:*

Közös költség bevétel jelentős elmaradást mutat.

A közös helyiség bérleti díjából csak az első félév folyt be. A következő évre indokolatlanul magas összegű bérleti díj tervezett.

Zöldterület gondozására nincs költség betervezve.

A közös képviselet díja alultervezett, a számviteli ellenőrzés díja indokolatlanul magas.

Üzemeltetési számlán lévő pénzeszközből nem került elkülönítésre semmi.  **4 pont**

3.2.2. Milyen költségek felülvizsgálata szükséges az üzemeltetés biztonságossá tételéhez?

Az üzemeltetés biztonságos, nincs szükség a költségek felülvizsgálatára. A tervezett felújítás a rendelkezésre álló pénzeszközök felhasználásával megvalósítható. **2 pont**

3.2.3. Milyen lehetőségeket lát a gazdálkodás javítására?

A közös költség befizetés jelentős elmaradást mutat, gondoskodni kell a behajtásról.

Számviteli szolgáltató versenyeztetése szükséges a jelentős mértékű emelés miatt.

Intézkedni kell a bérleti díj behajtásáról.

Ha a többletbevételt a jövőbeli felújításra szeretnék fordítani, ez esetben célszerű lenne kiadás oldalon is szerepeltetni, hogy ez az összeg a megtakarításba megy. **4 pont**

**A fenti megoldásoktól eltérő számítási móddal meghatározott, helyes értéket tartalmazó megoldás is elfogadható. Arányos részpontozás alkalmazható.**

**Társasházkezelő** megnevezésű,

**0413 40 02** azonosító számú szakképesítés

**írásbeli vizsgafeladat**

**ÉRTÉKELŐ LAP**

A vizsgázó neve:

Anyja neve:

Születési helye, ideje:

A vizsga azonosító száma:

Az értékelési feladatot ellátó vizsgabizottsági tag neve:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ÍRÁSBELI VIZSGATEVÉKENYSÉG** | **Elérhető pontszám** | **A vizsgázó által elért pontszám** |
| **1, TESZTFELADAT** | **40** |  |
| **2, ESSZÉ** | **30** |  |
| **3, SZÁMÍTÁSI FELADAT** | **20+10** |  |
| **ÖSSZESEN** | **100** |  |

**A vizsgatevékenység akkor eredményes, ha a vizsgázó a megszerezhető összes pontszám több, mint 60%-át elérte.**

A vizsgázó által elért összes pontszám százalékban:

 Javasolt érdemjegy:

Dátum: ………………………………………. …………………………………………..

 értékelést végző vizsgabizottsági tag