

**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 összezszerűségének 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 IGAZ az alábbiak közül?

1 pont

- Társasházak esetén új, közös tulajdonba kerülő épület (épületrész) létesítése rendkívüli kiadásként jelentkezik.
- Haszonélvezeti jog fennállása esetén a tulajdonost nem illeti meg a birtoklás, a használat, a hasznok szedése és a tulajdonnal való rendelkezés joga
- Társasházak esetén az épület teljes felújítása rendkívüli kiadásként jelentkezik

2. Jelölje meg, hogy a társasházi közös tulajdon bérbeadása után, a társasház milyen módon teljesíti adófizetési kötelezettségét

1 pont

- bérleti díj 25%-a után fizet 15% SZJA-t
- teljes bérleti díj után fizet 15% SZJA-t
- bérleti díj bevétel költségekkel csökkentett része után fizet 15% SZJA-t
- társasháznak nincs adófizetési kötelezettsége

3. Abban a társasházban ahol 25 lakásnál több lakás van, számvizsgáló bizottságot kell választani. Jelölje be a felsorolásból a számvizsgáló bizottság jogkörébe tartozó feladatokat.

4 pont

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



- bármikor ellenőrizheti a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság ügyintézését, havonként ellenőrzi a közösség pénzforgalmát.
- társasház törvényességiellenőrzését látja el.
- véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, így különösen a számviteli szabályok szerinti könyvvizetés és beszámoló alapján elkészített éves elszámolást és a következő évi költségvetést, valamint a szervezeti-működési szabályzat által meghatározott értékhatár felett a bemutatott számlákat.
- javaslatot tesz a közös képviselő, illetőleg az intézőbizottság elnöke és tagjai díjazására.
- a számviteli szabályok szerint évenként költségvetési javaslatot készít
- a számviteli szabályok szerinti könyvvizetés és beszámoló alapján elkészített éves elszámolás és a következő évi költségvetési javaslat előzetes vizsgálata és véleményezése.
- összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke az erre vonatkozó kötelességének nem tesz eleget.

4. A közös képviselő éves elszámolásának tartalmaznia kell 1 pont

- az eredménylevezetést
- az egyszerűsített mérleget
- a tárgyi-eszköz leltárt

Társasházi Jog

8 pont

1. Válassza ki HELYES választ! 1 pont

Társasház esetében a közös költséget felosztani....

- tulajdoni hányadok arányában lehet
- tulajdoni hányadok alapján, vagy a szervezeti és működési szabályzatban elfogadott elvek alapján lehet
- közgyűlési határozatban elfogadott elvek alapján lehet
- szervezeti és működési szabályzat alapján lehet

2. Jelölje meg a helyes válaszokat!

3 pont

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

A társasházkezelő a tevékenységi körén belül:

- az ingatlan jellemzőinek ismeretében - gazdasági elemzés alapján - tervajánlatot készít az ingatlan fenntartására vonatkozóan
- a társasház adottságainak ismeretében - gazdasági elemzés alapján - ajánlatot készít az épület fenntartására vonatkozóan
- a tulajdonostársakkal kötött megbízási szerződésben foglaltak szerint szervezi az üzemeltetési és karbantartási feladatokat, irányítja és ellenőrzi a tervezett felújításokat
- a megbízási szerződés alapján javaslatokat dolgoz ki az ingatlannal való gazdálkodás és az ingatlanhasznosítás, a befektetés kérdéseiben
- a megbízási szerződés alapján javaslatokat dolgoz ki a társasház gazdálkodása, a közös tulajdonú épületrészek hasznosítása kérdéseiben.

3. Válassza ki és húzza alá a HELYES választ/válaszokat! (Több válasz lehetséges!)

2 pont

A hatlakásos vagy ennél kisebb társasházak dönthetnek, hogy

- a társasházakról szóló törvény alapján
- a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályai alapján
- az Alaptörvény alapján

működnek.

4. Igaz vagy hamis?

1 pont

A Társasház tv. 55/A. § (A Társasházi tisztségviselők nyilvántartása) értelmében 2023. január 1-től, a közgyűlés által megválasztott közös képviselő vagy az intézőbizottság elnöke a közösség ügyintézését ellátó tevékenységet csak akkor láthat el, ha a tisztség keletkezésének tényét az ingatlanügyi hatóság - az erre irányuló kérelme alapján - az ingatlan-nyilvántartásba - a társasház törzslapra - bejegyezte.

igaz

hamis



5. Igaz vagy hamis? 1 pont
Az ingatlanon fennálló közös tulajdon az ingatlan társasházzá alakításával is megszüntethető.

igaz

hamis

Polgári jogi ismeretek

7 pont

1. Jelölje meg a megbízási 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 megbízott köteles a megbízó utasításait követni.

A megbízási díj a szerződés teljesítésétől függetlenül kérhető.

A szerződéskötést követő 30 napon belül, a szerződést kizárólag a megbízó mondhatja fel.

A megbízott köteles a megbízót a megbízás teljesítéséről késedelem nélkül értesíteni.

A megbízott a megbízás ellátásával rendszerint együtt járó költségek előlegezésére köteles.

2. Igaz vagy hamis? 1 pont

„Társasház jön létre, ha az ingatlanon az alapító okiratban meghatározott, műszakilag megosztott, legalább két önálló lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség, vagy legalább egy önálló lakás és egy nem lakás céljára szolgáló helyiség a tulajdonostársak külön tulajdonába, a külön tulajdonként meg nem határozott épületrész, épületberendezés, helyiség, illetve lakás viszont a tulajdonostársak közös tulajdonába kerül.”

igaz

hamis

3. Melyik állítás NEM igaz az átalánydíjas szerződésekre? (Több válasz lehetséges!)

2pont

Részhatáridők szerinti fizetési kitételeket tartalmaz.

- A vállalkozót a szerződésben pontosan meghatározott feladatok teljesítéséért a szerződésben meghatározott összeg illeti meg.
- A szerződésben szereplő feladatok ellátásáért tényleges ráfordítás szerinti összeg illeti meg a vállalkozót.

4. Melyik ingatlan-nyilvántartási alapelv a következő: 1 pont
 „A jogok és jogilag jelentős tények bejegyzésére, illetve feljegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás az ügyfél kérelmére vagy hatósági megkeresésre indul.”

- okirati elv
- kérelemhez kötöttség elve
- nyilvánosság elve
- rangsor elve

Műszaki ismeretek **6 pont**

1. Melyik csoportosításba tartoznak a következők: 1 pont
 hagyományos, blokkos, paneles

- tartószerkezetek
- építési módok
- épületszerkezetek
- építőanyagok

2. Melyik hibajelenség látható a képen? 1 pont

- hóhíd okozta elváltozás
- beázás
- felvizesedés



3. Jelölje meg a hidegburkolatokat!

3 pont

- PVC
- Padlószőnyeg
- Mázas kerámia
- Mettlachi
- Vinyl
- Mozaiklap

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

1 pont

Tervszerű karbantartás...

- 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 épület állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében végzendő rendszeres állagmegóvási munka.
- 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.

Társasházkezelői gyakorlati ismeretek

5 pont

1. Kinek kell hitelesítenie a közgyűlési jegyzőkönyvet?

1 pont

- a számvizsgáló bizottság tagjainak
- a közös képviselőnek
- az erre megválasztott tulajdonostársaknak
- az intézőbizottság elnökének

2. Egy három külön tulajdoni illetőségből álló („A” lakás 84m², „B” lakás 100m² és a „C” lakás 96m²) társasházban a tulajdonostársak a közös tulajdonban lévő házfelügyelői lakás (120m²) 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

- 25/100
 30/100
 40/100

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

A szervezeti-működési szabályzatot az összes 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 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.

4. Igaz vagy hamis? 1 pont

A közös képviselő vagy az intézőbizottság a rezsicsökkentések végrehajtásához kapcsolódóan minden hónap utolsó napjáig, legalább 45 nap időtartamra kifüggesztve, elhelyezett hirdetmény útján a közös tulajdonú épületrészeket érintő közüzemi szolgáltatások díjai vonatkozásában a rezsicsökkentések eredményeként a társasház tekintetében jelentkező megtakarításokról költségnemenkénti bontásban tájékoztatja a tulajdonostársakat.

igaz

hamis

Szervezési és kommunikációs fogalmak**7 pont**

1. Az alább felsoroltak közül melyik tartozik a nonverbális kommunikációs formák csoportjába? (Több válasz lehetséges!) 2 pont

- Testbeszéd
- Faliújságra kitett közlemény
- Beszélgetés
- Mosoly

2. Igaz vagy hamis?

1 pont

A technika, technológia fejlődése jelentős hatással van a társasházkezelés szervezési és kommunikációs eszközeire.

 igaz hamis

3. Melyik fő területekre NEM terjed ki a társasházkezelő feladatköre?

3 pont

- kivitelezésre
- szervezésre
- megvalósításra
- irányításra
- helyettesítés
- ellenőrzésre

4. 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

3. SZÁMÍTÁSOS FELADATOK / PONTSZÁM:

1. 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. május 1-től tervezik változtatni (hitelfelvétel miatt) a közös költséget, és a társasház éves összes kiadása 35.300.000.-Ft a tervezet szerint, amelyből 3.200.000.-Ft hitel törlesztés. A közösköltség-bevételen kívül 455.000.-Ft hasznosításból származó bevétel, 73.000.-Ft kamat, 255.000.-Ft támogatás és 25.000.-Ft egyéb bevétel szerepel.

Kiegészítő információk:

- Tulajdoni hányad összesen: 10.000/10.000
- Lakások összes területe: 2.800 m²
- Vízórával nem rendelkezők létszám: 240 fő
- A célbefizetést 2023. május 1-től 8 hónapon keresztül tervezik fizetni a tulajdonosok tulajdoni hányaduk arányában

a) Számolja ki, mennyi pénznek kell befolytania üzemeltetési költségre és a felújítási alapba!

- Üzemeltetési költség: jelenleg 200.-Ft/th/hó az előirányzat
- Víz-csatornadíj: 10.400.000.-Ft jelenleg 3.000.-Ft/fő/hó az előirányzat
- Felújítási alap: jelenleg 80.-Ft/m²/hó, nem tervezik emelni
- Hitel törlesztés: 3.200.000.-Ft felosztása tulajdoni hányad arányában
- Célbefizetés: 2.500.000.-Ft felosztása tulajdoni hányad arányában történik

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

Tulajdoni hányad	m ²	Fő	Vízóra	Üzemeltetési költség	Víz-csatorna díj	Felújítási költség (alap)	Hitel törlesztés	Célbefizetés	Összesen fizetendő havonta
40	82	4	-						
32	66	3	van						



Minta Társasház

Beszámoló

(2022.01.01.-2022.12.31.)

Hrsz: 11567/68

Adószám: 20541121-1-98

Bevétel:

	2022. terv	2022. tény	2023. terv
Közös ktg	4 255 000 Ft	3 258 411 Ft	4 255 000 Ft
Egyéb bev. -bérleti díj táblákból	30 000 Ft	152 800 Ft	150 000 Ft
Állami támogatás Lakáskassza	0 Ft	23 566 Ft	0 Ft
Kamat lekötött b. és lakáskassza	0 Ft	99 710 Ft	100 000 Ft
Kártérítés - biztosítási 2 db	0 Ft	186 552 Ft	0 Ft
Téves inkasszó	0 Ft	126 877 Ft	0 Ft
Reklámtábla bérleti díj	682 000 Ft	172 500 Ft	1 900 000 Ft
ÖSSZESEN	4 967 000 Ft	4 020 416 Ft	6 405 000 Ft

Kiadás

	2022. terv	2022. tény	2023. terv
ÜZEMELTETÉSI KÖLTSÉG	1 217 068 Ft	1 373 819 Ft	1 719 000 Ft
Közüzemi díj:			
villany díj	23 215 Ft	35 682 Ft	36 000 Ft
szemetes zsák 30db	10 000 Ft	12 450 Ft	13 000 Ft
Közös képviselő:	568 000 Ft	568 000 Ft	585 000 Ft
Könyvelési díj:	0 Ft	86 000 Ft	180 000 Ft
NAV SZJA:	102 300 Ft	25 875 Ft	285 000 Ft
Egyéb szolgáltatás:			
zöldterület gondozás	0 Ft	120 000 Ft	0 Ft
kaputelefon javítás	15 000 Ft	0 Ft	0 Ft
kulcsmásolás	0 Ft	1 500 Ft	0 Ft
fénymásolás	10 000 Ft	1 515 Ft	2 000 Ft
csekkrendelés (150db)	0 Ft	6 231 Ft	7 000 Ft
Biztosítás:	76 852 Ft	88 623 Ft	90 000 Ft
Posta költség:	17 500 Ft	21 500 Ft	22 000 Ft
Takarítás:	275 680 Ft	275 680 Ft	300 000 Ft
Bérleti díj: -terembérlés	0 Ft	0 Ft	0 Ft
Kosaras autó bérlet:	25 000 Ft	0 Ft	0 Ft
Bankköltség:	62 521 Ft	62 521 Ft	75 200 Ft
Anyag ktg:			



postaláda 1db	6 500 Ft	7 450 Ft	0 Ft
Led izzók (10db)	0 Ft	4 585 Ft	36800
villanyszerelési anyag	0 Ft	25 841 Ft	59000
Klórmész és pókhálózó seprű	0 Ft	5 866 Ft	0
Téves inkasszó	0 Ft	0 Ft	0 Ft
Számviteli ellenőrzés	24 500 Ft	24 500 Ft	28 000 Ft
KARBANTARTÁSI KÖLT-SÉG	983 700 Ft	1 043 321 Ft	580 000 Ft
Fennt. Jav. Ktg:			
duguláselhárítás	0 Ft	25 500 Ft	30 000 Ft
csatorna helyreállítás	380 000 Ft	0 Ft	550 000 Ft
elektromos zárjavítás, ajtószere- lés	8 500 Ft	35 000 Ft	0 Ft
vihar utáni javítás	55 200 Ft	65 000 Ft	0 Ft
elosztószekrény	0 Ft	0 Ft	0 Ft
villanyszerelés	85 000 Ft	98 000 Ft	0 Ft
kaputábla javítás	0 Ft	0 Ft	0 Ft
kéménybélelés	455 000 Ft	522 000 Ft	0 Ft
helyreállítás csótörés után	0 Ft	125 821 Ft	0 Ft
lépcsőház festés	0 Ft	172 000 Ft	0 Ft
FELÚJÍTÁSI KÖLTSÉG	0 Ft	0 Ft	7 900 000 Ft
Tetőfedés felújítása			7 650 000 Ft
ÖSSZESEN	2 200 768 Ft	2 417 140 Ft	10 199 000 Ft

Eredmény: (Bevét-Kiadás)	2 766 232 Ft	1 603 276 Ft	-3 794 000 Ft
---------------------------------	---------------------	---------------------	----------------------

	2021.12.31 Zárás	2022.01.01 Nyitás	2022.12.31 Zárás
Pénztár	0 Ft	0 Ft	0 Ft
Bank	156 122 Ft	156 122 Ft	12 512 Ft
211056 lekötés	1 585 220 Ft	1 585 220 Ft	1 655 852 Ft
372210 lekötés	335 886 Ft	335 886 Ft	355 870 Ft
Felújítási bank	3 588 677 Ft	3 588 677 Ft	2 463 367 Ft
Lakáskassza	2 458 622 Ft	2 458 622 Ft	2 539 840 Ft
Összesen	8 124 527 Ft	8 124 527 Ft	7 027 441 Ft

Társasháznak közös költség hátraléka 1 125 310 Ft

Társasháznak közös költség túlfizetése 128 721 Ft

Pénzállomány összesen: 7 027 441 Ft

Pénzállomány változás (Záró-Nyitó) -1 097 086 Ft



TÁRSASHÁZ EGYSZERŰSÍTETT BESZÁMOLÓJÓNAK MÉRLEGE
2021.01.01. - 2021.12.31.

TÁRSASHÁZ MEGNEVEZÉSE:
TÁRSASHÁZ CÍME

MINTA TÁRSASHÁZ
Budapest, Minta u. 13.

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		1 921
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK			
3	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK			
4	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0		1 921
5	B. Forgóeszközök	0		7 839
6	I. KÉSZLETEK			
7	II. KÖVETELÉSEK	0		1635
8	Hátralékosok:	0		1125
9	- jelzáloggal terhelt közös költség hátralék			
10	- jelzáloggal nem terhelt közös költség hátralék	0		1125
11	Közös tulajdon hasznosításából szárm. követelés			510
12	Egyéb követelések			
13	III. ÉRTÉKPAPÍROK			
14	IV. PÉNZESZKÖZÖK	0		6 204
15	- ebből felújításra elkülönített pénzeszközök			3 589 Ft
16	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	0		17 599
17	C. Saját tőke	0		12 885
18	II. Eredmény	0		9 038
19	IV. Tárgyévi eredmény alaptevékenységből	0		3 847
20	V. Tárgyévi eredmény vállalkozási tevékenységből			173
21	D. Tartalék	0		996
22	E. Céltartalékok			3589
23	F. Kötelezettségek	0		129
24	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK			
25	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0		129
26	FORRÁSOK ÖSSZESEN	0		17 599