

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 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

2. 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

3. 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.

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

A tárgyevi 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

2. 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 hasznélvező 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 vételárát és annak megfizetési módját elfogadja.

3. Mikor semmis egy szerződés? 1 pont

- nem ügyvéd szerkesztette
- tartalma valamely jogszabályba ütközik
- szövege a jogszabályra hivatkozik

4. 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? 1 pont

- sávalapozás, szekrényalapozás, lemezalapozás
 sávalapozás, pontalapozás, lemezalapozás
 résalapozás, pontalapozás, lemezalapozás

2. 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.

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

- hagyományos építési mód
 paneles építési mód
 blokkos építési mód
 csúsztatott zsalus építési mód



4. 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 bon-
tásban, 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 göngyöltett nyilvántartását
 - a közös költségekhez való hozzájárulás mértékét
 - a rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarítások összegét
2. Egy két külön tulajdoni illetőségéből 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
3. 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.

4. 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

2. 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)

3. 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

4. Igaz vagy hamis?

1 pont

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

 igaz hamis

3. SZÁMÍTÁSOS FELADATOK / PONTSZÁM:**30 pont****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. 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

a) 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

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



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

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

3.2.2. Milyen költségek felülvizsgálata szükséges az üzemeltetés biztonságossá tételéhez? 2 pont

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

3.2.3. Milyen lehetőségeket lát a gazdálkodás javítására? 4 pont

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....



Minta Társasház

Beszámoló

(2022.01.01.-2022.12.31.)

Hrsz: 14217/45

Adószám: 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 képviselő:	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
kulcmásolás	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
Számveteli 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, ajtószereles	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 csótörés 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 Zárás	2022.01.01 Nyitás	2022.12.31 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 BESZÁMOLÓJONAK MÉRLEGE
2022.01.01. - 2022.12.31.

TÁRSASHÁZ MEGNEVEZÉSE:
TÁRSASHÁZ CÍME

MINTA TÁRSASHÁZ
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