

I. TESZTFELADATOK

összesen: 50 pont

Társasházi és polgári jogi ismeretek

1. Ingatlan esetében a tulajdonjog átszállása **1 pont**

- A. az adásvételi szerződés megkötésével valósul meg;
- B. az illeték befizetésének pillanatában valósul meg;
- C. az ingatlan átadás-átvételével valósul meg;
- D. az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel valósul meg.

2. Jelölje meg a helyes válaszokat! A közgyűlés: **3 pont**

- A. Csak akkor határozatképes, ha azon a tulajdoni hányad több mint kétharmadával rendelkező tulajdonosok jelen vannak
- B. Határozatképességét minden határozat meghozatalakor meg kell vizsgálni
- C. A társasház legfőbb döntéshozó szerve
- D. A közös képviselőt határozatával bármikor felmentheti

3. Hová kell benyújtani a fizetési meghagyás kibocsátása iránti kérelmet? **1 pont**

- A. A közjegyzőhöz
- B. A bírósághoz
- C. A végrehajtóhoz
- D. Ügyvédhez

4. A társasházi külön tulajdon és a hozzá tartozó közös tulajdoni hányad tekintetében **1 pont**

- A. A tulajdonosoknak a jogszabály alapján elővásárlási joga áll fenn.
- B. A tulajdonosok az alapító okiratban elővásárlási jogot köthetnek ki.
- C. A tulajdonosok a szervezeti-működési szabályzatban elővásárlási jogot köthetnek ki.
- D. A tulajdonosoknak jogszabály alapján vételi joga áll fenn.

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

A szervezeti-működési szabályzatot az összes tulajdon hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbséggel kell létrehozni, illetve módosítani, ugyanakkor a szervezeti-működési szabályzatban kell előírni, hogy a tulajdonosok elővásárlási joggal rendelkeznek-e a társasház esetén.

- A. Mind az állítás, mind az indoklás igaz és közöttük ok-okozati kapcsolat áll fenn.
- B. Mind az állítás, mind az indoklás hamis.
- C. Az állítás igaz, de az indoklás hamis.
- D. Az állítás hamis, de az indoklás igaz.
- E. Mind az állítás, mind az indoklás igaz, de közöttük nincs ok-okozati kapcsolat.

6. Melyik állítás igaz az alábbiak közül? 3 pont

- A. A földhivatalnál vezetett tulajdoni lapba és az okirattárba bárki, bármikor betekinthez, azokról másolatot kérhet.
- B. A közhitelesség elve alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett adatokat mindaddig valónak kell tekinteni, amíg valaki annak ellenkezőjét nem bizonyítja.
- C. A földhivatal I. fokú határozata ellen a bíróságtól vagy a minisztériumtól lehet jogvédelmet kérni.
- D. A tulajdoni lap II. része tartalmazza a tulajdonos(ok) adatait, a tulajdoni rész megjelölését, a szerzés módját és idejét.
- E. Közös tulajdon esetén – ha kétség merül fel – a tulajdonostársak tulajdoni hányada egyenlő.

7. Igaz vagy hamis? 2 pont

Alapító okiratot létrehozhat bíróság is

8. Igaz vagy hamis? 2 pont

A bérlő adatainak és a bentlakók számának bejelentése akkor sem írható elő, ha a köztüzemi szolgáltatás, illetőleg a központi fűtés- és melegvíz szolgáltatás díja a bérlőt terheli, vagy azt a bent lakó személyek száma szerint kell a tulajdonostársak között megosztani.

Műszaki ismeretek

1. Jelölje meg a nem csak szakipari szerkezeteket tartalmazó felsorolásokat! 2 pont

- A. Burkolatok, válaszfalak, nyílászárók
- B. Alapok, gázellátás szerkezetei, szigetelések
- C. Szigetelések, tetőfedések, belső falburkolatok
- D. Válaszfalak, tetőszerkezetek, padlóburkolatok

2. Melyik szerkezet szemrevételezéssel észlelhető jellemző hibái a kimozdulás, lehajlás, kihajlás, törés, repedés, anyagkifáradás, kötések elmozdulása? 1 pont

- A. függőleges teherhordó szerkezetek
- B. függőleges és vízszintes teherhordó szerkezetek
- C. vízszintes teherhordó szerkezetek

3. Mely felsorolás tartalmazza a komfortos lakás jellemzőit? 1 pont

- A. Legalább 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószoba, főzőhelyiség, WC, közművek, melegvíz-ellátással és központos fűtési mód
- B. Legalább 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószoba, főzőhelyiség, a lakáson kívül WC, egyedi fűtési mód, vízvételi lehetőség
- C. Legalább 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószoba, főzőhelyiség, fürdőhelyiség és WC, közművek, melegvíz-ellátás, egyedi fűtési mód
- D. Legalább 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószoba, főzőhelyiség, WC, közművek, melegvíz-ellátás, egyedi fűtési mód

4. Vizsgálja meg az állítás és az indoklás igazságtartalmát! A központi fűtési rendszerekben a hőtermelő és a hőleadó külön helyen van, de ha egy lakáson belül vannak, akkor nem beszélünk központi fűtésről. **1 pont**

- A. Mind az állítás, mind az indoklás igaz és közöttük ok-okozati kapcsolat áll fenn.
- B. Mind az állítás, mind az indoklás hamis.
- C. Az állítás igaz, de az indoklás hamis.
- D. Az állítás hamis, de az indoklás igaz.
- E. Mind az állítás, mind az indoklás igaz, de közöttük nincs ok-okozati kapcsolat.

Gazdasági ismeretek

1. Párosítsa az alábbi fogalmakat!

- | | |
|----------------------------------|-----------------------------|
| a. Mérleg | 1. Analitikus nyilvántartás |
| b. Hasznosítandó terület leírása | 2. Helyi iparüzési adó |
| c. Helyi adó | 3. Beszámoló |
| d. Szállítók | 4. Hasznosítási javaslat |

4 pont

a	b	c	d

2. Soroljon föl a társasházban leggyakrabban előforduló analitikus nyilvántartásokat. **5 pont**

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

3. Igaz vagy hamis?

2 pont

Az éves elszámolásnak tartalmaznia kell a bevételeket forrásonként, a kiadásokat költségnemenként, a záróeredményt pénzügyi hely szerint, a követeléseket és kötelezettségeket, illetve a tárgyi eszköz leltárt, és a rezsicsökkentés kimutatását.

.....

4. Egészítse ki a mondatot!

2 pont

Közös tulajdon hasznosításából származó, a közös név alatt megszerzett jövedelem után a társasházat terheli az adókötelezettség. Értékesítés esetén a bevétel

.....százaléka minősül jövedelemnek.

Társasházkezelői gyakorlati ismeretek

1. Igaz-hamis kérdések

2-2 pont

A törvény nem korlátozza, hogy egy tulajdonostársnak hány másik tulajdonostárs adhat meghatalmazást a közgyűlésen történő képviselőre.

A határozatképesség fennállásáról minden egyes napirendi pontról való szavazást megelőzően meg kell győződni.

2. Négylakásos társasházban

„A” jelű ingatlan lakás megnevezésű, 100 m² alapterületű, B” jelű ingatlan lakás megnevezésű, 60 m² alapterületű, társasházban” C” jelű ingatlan lakás megnevezésű, 120 m² alapterületű, a „D” jelű ingatlan üzlet megnevezésű, 140 m² területű egység található.

A társasházban a tulajdonostársak a közös tulajdonban lévő padlásteret lakás céljára értékesítik (ennek területe: 180 m²).

Az alapító okirat módosítása során e lakásból egy ötödik külön tulajdoni egységet hoznak létre.

Mennyi lesz a padlástérben kialakított új lakásnak a társasházi közösből megillető eszmei tulajdoni hányada, jelölje a meg a helyes választ **1 pont**

- A. 180/1000
- B. 140/600
- C. 300/1000
- D. 100/600

3.Egészítse ki a mondatot! **2 pont**

Az érintésvédelmivizsgálat előírt gyakorisága az épület..... fokozatától függ.

4.Igaz-hamis kérdések **2-2 pont**

A hátralékos tulajdonostárs a közgyűlésen egyáltalán nem szavazhat.

A Társasházi SZMSZ előírhatja, hogy a megismételt közgyűlést csak az összehívott közgyűlést követő napon lehessen megtartani.

Szervezési és kommunikációs alapfogalmak

1.Jelölje meg, hogy az alábbi felsorolás mely csoportba sorolható? **1 pont**

Írásos kommunikáció, verbális kommunikáció, non-verbális kommunikáció

- A. kommunikáció módszerei
- B. kapcsolattartás alapjai
- C. kommunikáció csatornái

2. Válassza ki, a felsoroltak közül mi nem a társasházkezelő kommunikációs készsége! **1 pont**

- A. objektivitás
- B. konfliktuskerülés
- C. nyitottság őszinteség
- D. szakszerűség

- E. együttműködési készség
- F. világos beszéd

3. Igaz vagy hamis

2 pont

A kommunikáció akadályaként nem jelenik meg a rossz időpont, a sztereotípiák, a mások szempontjainak figyelmen kívül hagyása és az ellenszenv.

4.Sorolj fel legalább három tényezőt, amely befolyásolja a sikeres kommunikációt.

(3 pont)

- 1.
- 2.
- 3.

III/A. KÖZÖS KÖLTSÉG ÖSSZECSERÜSÉGÉNEK MEGHATÁROZÁSA

összesen:15 pont

Számolja ki egy 2850 m² összes külön alapterületű társasház rendelkezésre álló pénzügyi adataiból, hogy milyen összegű közös költség fedezi a várható költségeket 2023. január 1-től!

Vegye figyelembe, hogy a társasház hitelt vett fel, és éves szinten a törlesztőrészletekre 840.000 Ft költség jelentkezik, valamint rendelkezésre áll a közgyűlési döntés további felújítási célról, melyhez havonta 70.000 Ft tartalékképzésre van szükség.

Számolja ki, hogy mekkora havi összes közös költség befizetés szükséges a társasház várható költségeinek fedezéséhez!

Számolja ki az 1 m²-re jutó minimális (a társasház várható költségeinek fedezéséhez szükséges) közös költség összegét!

- Lift üzemeltetési, karbantartási költség 130.000 Ft
- Társasház takarítási költség 700.000 Ft
- Közös vízfogyasztás költsége 40.000 Ft
- Szemétszállítási díj 960.000 Ft
- Tömbbiztosítás díja 410.000 Ft
- Közös terek áramfogyasztás költsége 480.000 Ft
- Képviseleti díj 1.000.000 Ft
- Bankszámlaköltségek 80.000 Ft
- Kötelező felülvizsgálatok díja 495.000 Ft
- Karbantartási munkák költsége 170.000 Ft
- Kert-gondnoki díj 400.000 Ft

Megoldás:

II/B. EGYSZERŰSÍTETT MÉRLEGBEN A TÁRSASHÁZ KÖTELEZETTSÉGEINEK MEGÁLLAPÍTÁSA

összesen: 20 pont

A társasház egyszerűsített mérlegéből **állapítsa meg a társasház anyagi helyzetének státuszát, véleményezze a gazdálkodását! Véleményét támassza alá a mérleg egyes sorainak elemzésével, a lehetséges okok megfogalmazásával. Közös képviselőként milyen intézkedéseket tesz, annak érdekében, hogy biztosítsa a stabil működést.**

Határ Társasház
2222 Határ, Valahol u. 1.

2022. év egyszerűsített beszámolójának mérlege

2022. január 1. – december 31.

Megnevezés	Előző év (eFt)	Tárgyév (eFt)
ESZKÖZÖK		
Befektetett eszközök	2775	3325
IMMATERIÁLIS JAVAK	0	0
TÁRGYI ESZKÖZÖK	125	75
BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	2650	3250
Forgóeszközök	4200	4970
KÉSZLETEK	0	0
KÖVETELÉSEK	420	1520
Tulajdonosok közös költség hátraléka	420	1520
ebből: — jelzáloggal terhelt közös költség hátralék		
— jelzáloggal nem terhelt közös költség hátralék	420	1520
Közös tulajdon hasznosításából származó hátralék		
ÉRTÉKPAPÍROK		
PÉNZESZKÖZÖK	3780	3450
ebből: — felújítási célra elkülönített pénzeszközök	2650	3250
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A + B)	6975	8295
FORRÁSOK		
Saját tőke	4235	1487
TŐKEVÁLTOZÁS	2030	507
TÁRGYÉVI EREDMÉNY ALAPTEVÉKENYSÉGBŐL	2205	980
TÁRGYÉVI EREDMÉNY VÁLLALKOZÁSI TEVÉKENYSÉGBŐL		
Tartalék	420	1520
Céltartalékok	2295	0
Kötelezettségek	25	5288
HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	5000
RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	25	288
FORRÁSOK ÖSSZESEN (C + D + E + F)	6975	8295

Vélemény és intézkedési javaslatok:

KISKUNHALASI SIKER VIZSGAKÖZPONT

III. ESSZÉ FELADAT

összesen: 15 pont

1. Sorolja fel, hogy a Társasházi törvény alapján mely esetekben kötelező a közgyűlés összehívása? 5 pont

-
-
-
-
-

2. Sorolja fel a közgyűlésen résztvevőket, tisztségviselőket, és a közgyűlés dokumentumait! 10 pont

Közgyűlés résztvevői:

-
-
-
-
-

Közgyűlés dokumentumai:

-
-
-
-
-



Vizgázó neve:

KISKUNHALASI SIKER VIZSGAKÖZPONT
Akkreditált szakképzési vizsgaközpont
6400 Kiskunhalas, Kőrösi út 1.

honlap: <https://sikervizsga.hu>, E-mail: info@sikervizsga.hu

Összesen:	100 pont	elért:	pont
Érdemjegy:	%	()	

A vizsgatevékenység akkor eredményes, ha a vizgázó a megszerezhető összes pontszám legalább 60 %-át elérte.

KISKUNHALASI SIKER VIZSGAKÖZPONT

