

VUOKRAVÄLITTÄJÄKOE 8.5.2010

Lue nämä ohjeet ennen kokeen alkua

Kysymysten 1-3 vastaukset on kirjoitettava **eri paperiarkeille**. Kysymykseen numero 4 vastataan koepaperille. **(HUOM! Kysymys numero 4 on kaksisivuinen.)**

Jokaiseen vastauspaperiin tulee merkitä selvästi **oma nimi** ja **henkilötunnus**.

Lautakunta suosittelee jokaisen tehtävän vastauksen pituudeksi yhtä A4-sivua. Ehdoton yläraja on kaksi sivua per kunkin tehtävän vastaus. **Tämän määrän ylittävää vastauksen osaa ei lueta.**

Jätä pisteiden merkitsemistä varten vähintään kahden senttimetrin marginaali jokaisen vastauspaperin reunaan.

Vastaa **selkeällä käsialalla**.

Vastaa jokaiseen kysymykseen **perustellusti**. Pelkät pykäläviittaukset eivät riitä.

Maksimipistemäärä jokaisessa tehtävässä on 10 pistettä.

Kokeessa saa käyttää SUOMEN LAKI -teoksia, säädösten eripainoksia sekä säädös-kokoelman irtokappaleita (ainoastaan säädöstekstiä sisältävää materiaalia joko alkuperäisenä tai kopiona). Käytetty materiaali tarkastetaan viimeistään poistumisen yhteydessä.

Kokeen tuloksista ilmoitetaan kaikille osallistuneille henkilökohtaisesti kirjeitse tulosten vahvistamisen jälkeen siihen osoitteeseen, jonka osallistuja on ilmoittautuessaan antanut. Puhelimitse ei anneta tietoja kokeen tuloksista. Hyväksytyjen luettelo julkaistaan lisäksi osoitteessa www.keskuskauppakamari.fi.

Tulokset julkaistaan aikaisintaan 22.6.2010. Kokeessa hylätyille toimitetaan tuloksen ilmoittamisen yhteydessä ohjeet oikaisuvaatimuksen tekemisestä.

Seuraavat välittäjäkokeet pidetään 20.11.2010

ÄLÄ KÄÄNNÄ SIVUA ENNEN KUIN OLET SAANUT SIIHEN LUVAN!

KYSYMYS 1

- a) Selosta lyhyesti, miten työsuhdeasunto määritellään.
- b) Mitä säädetään tilanteesta, kun työsuhdeasunto on vuokrattuna päävuokrasopimuksella?
- c) Mitä säädetään tilanteesta, kun työsuhdeasunto on vuokrattuna alivuokrasopimuksella?
- d) Kuinka pitkä on työsuhdeasunnon vuokralaisen irtisanomisaika
 - päävuokralaisena ?
 - alivuokralaisena?
- e) Onko työnantajalla oikeus irtisanoa työsuhdeasunnon vuokrasopimus päättyään yhtä aikaa vuokralaisen työsuhteen kanssa riippumatta vuokrasopimuksen määräaikaaisuudesta? Perustele!

KYSYMYS 2

Toimit vuokravälittäjänä ja luoksesi saapuu tänään 8.5.2010 Pekka N., joka kertoo Sinulle seuraavaa:

”Omistan Tampereen kaupungin keskustassa asunto-osakkeen (yksiö), jonka sain perintönä isältäni vuonna 2008. Huoneisto on ollut omassa käytössäni, mutta kesän 2010 aikana muutan sieltä pois ja annan asunnon vuokralle. Antaisin nyt Sinulle toimeksiannon etsiä asuntoon sopivan vuokralaisen. Oletetaan, että saamme vuokrattua asunnon 1.7.2010 alkaen ja että vuokralainen asuu asunnossa ainakin vuoden 2011 loppuun saakka. Oletetaan vielä, että verotusta koskevat säännökset ovat samat vuonna 2011 kuin vuonna 2010.

Taloyhtiön kevätyhtiökokouksessa on juuri äsken tehty päätös siitä, että talossa tehdään vuoden 2011 alkupuolella parvekeremontti, jossa parvekkeet peruskorjataan kauttaaltaan (mm. vahvistetaan betonoinnit ja uusitaan kaikki pinnat). Laadittujen alustavien laskelmien mukaan parvekeremontin kustannukset olisivat huoneistoni osalta noin 5.000 euroa. Kukin osakas voi maksaa osuutensa kustannuksista valintansa mukaan joko kertasuorituksena 1.3.2011 tai kuukausittaisena pääomavastikkeena (noin 75 euroa/kk) maaliskuusta 2011 alkaen viiden vuoden aikana.

Parvekeremontin yhteydessä jokainen osakas voi lisäksi halutessaan hankkia parvekkeelleen parvekelasit. Parvekelasit maksaisivat minun huoneistooni asennettuina noin 2.000 euroa. Parvekeremontin tekevä rakennusliike hankkii parvekelasit ja asentaa ne, ja kukin osakas sopii asiasta ja maksusta rakennusliikkeen kanssa erikseen.

Edellä kerrottuun liittyen minulla on muutama vuokratulon verotusta koskeva kysymys, joihin pyytäisin Sinulta vastausta:

- a) Jos maksan taloyhtiölle kertasuorituksena 1.3.2011 mainitun 5.000 euroa, miten suoritusta käsitellään verotuksessani?
- b) Jos hankin asuntoon parvekelasit ja maksan siis rakennusliikkeelle 2.000 euroa alkuvuonna 2011, miten maksettua määrää käsitellään verotuksessani?
- c) Jos otan pankista 7.000 euron suuruisen velan mainittujen kustannusten rahoittamiseen, voinko vähentää velasta maksetut velan korot ja luotosta johtuvat sivukustannukset (toimitusmaksu ym.) verotuksessani?”

Vastaa Pekka N:n esittämiin kysymyksiin lyhyesti ja täsmällisesti sekä perustele vastauksesi. Kysymyksen c) osalta mainitse myös sovellettavat pykälät.

KYSYMYS 3

- a) Mitä tarkoitetaan jälleenvuokrasuhteella ja millä edellytyksin jälleenvuokrasuhde on mahdollinen?
- b) Kuolinpesän osakas tulee toimistollesi haluten sopia kuolinpesän asunto-osakkeen vuokraamisesta. Mitä sinun on otettava huomioon ennen toimeksiannon tekemistä osakkaan kanssa?
- c) Mitkä ovat vuokrahuoneiston välitysliikkeen vastaavan hoitajan keskeiset tehtävät, mainitse myös esimerkkejä.
- d) Mitä toimenpiteitä vuokrahuoneiston välitysliikkeen on tehtävä, kun se vastaanottaa tarjouksen vuokrasopimuksen tekemisestä?
- e) Kansaneläkelaitos myöntää pienituloisille ruokakunnille neljää erilaista asumistukea. Selitä lyhyesti eri asumistukityypit ja ketkä ovat kuhunkin tukeen oikeutettuja.

KYSYMYS 4 Nimi _____ Henkilötunnus _____

HUOM! Kysymys on kaksisivuinen.

Vastaa koepaperille merkitsemällä rasti oikean vaihtoehdon edessä oleviin sulkeisiin. Oikeita vaihtoehtoja voi kussakin alakohdassa (a-j) olla 0-4 kappaletta. Kustakin alakohdasta saa yhden pisteen vain silloin, kun vastaus on täysin oikein.

a) Jos välitysliike esittelee vuokrattavana olevaa asuinhuoneistoa vuokralaisehdokkaalle, niin esittelyssä on oltava

- esite
- laskelma asumiskustannuksista
- energiatodistus
- lainaosuuslaskelma

b) Välitysliikkeen on

- huolehdittava vuokrasopimuksen laatimisesta ellei toisin sovittu
- valvottava vuokranantajan etua
- valvottava vuokralaisen etua
- ilmoitettava vuokralaista koskevat tiedot asunto-osakeyhtiölle

c) Nimikettä vuokrahuoneistonvälittäjä saa käyttää

- välitysliikkeen palveluksessa oleva kiinteistönvälittäjä tutkinnon suorittanut henkilö
- rakennusliikkeen palveluksessa oleva vuokrahuoneistonvälittäjä tutkinnon suorittanut henkilö
- välitysliikkeen palveluksessa oleva myyntiedustajan tehtäviä hoitava henkilö
- vain vastaava hoitaja, jos hän on suorittanut vuokrahuoneistonvälittäjä tutkinnon

d) Uusi asunto-osakeyhtiölaki tulee voimaan

- 1.1.2010 eli on siis jo voimassa
- 1.1.2011
- 1.7.2010
- 1.9.2010

e) Kuolinpesän osakkaat selviävät luotettavasti

- käräjäoikeudessa rekisteröidystä perukirjasta
- veroviraston tarkastamasta perukirjasta
- perukirjasta, jonka osakasluettelon maistraatti on vahvistanut
- kiinteistön osalta kuolinpesän nimiin myönnetystä selvennyslainhuudosta

f) Kuolinpesän osakkaita voivat olla

- yleistestamentinsaaja
- erityistestamentinsaaja
- rintaperilliset lakimääräisen perimyoikeuden perusteella
- serkut lakimääräisen perimyoikeuden perusteella

g) Vastaanottaessaan vuokrahuoneistosta varausmaksun, välitysliikkeen on huolehdittava, että

- varausmaksun vastaanottamisesta ja sen ehdoista laaditaan kirjallinen asiakirja
- varausmaksun vastaanottamisesta ilmoitetaan mahdollisimman nopeasti toimeksiantajalle
- varausmaksua säilytetään välitysliikkeen asiakasvaratilillä
- uusia varauksia tai vuokraustarjouksia otetaan vain sellaisilta vuokralaisehdokailta, jotka ovat valmiita maksamaan kohteesta enemmän vuokraa kuin mitä sisällä oleva varauksen mukaan maksettaisiin

h) Asunto-osakeyhtiölain mukaan

- vastuu vastikkeista siirtyy ostajalle omistusoikeuden siirtymishetkellä
- ostaja voi joskus joutua vastuuseen myyjään maksamattomista yhtiövastikkeista
- kauppakirjassa voidaan vastikkeiden maksuvastuusta myyjän ja ostajan välillä sitovasti sopia myös asunto-osakeyhtiötä velvoittavasti
- vastuu vastikkeiden maksamisesta siirtyy aina hallintaoikeuden siirtymishetkellä

i) Asunto-osakeyhtiön osakas

- saa tehdä rajattomasti muutoksia piha-alueellaan
- saa tehdä piha-alueellaan muutoksia, jos ne eivät aiheuta haittaa yhtiölle tai muille osakkaille ja alue on yhtiöjärjestyksen mukaan osakashallinnassa
- saa tehdä mitä vaan muutoksia piha-alueellaan eikä yhtiökokous tai hallitus voi asettaa minkäänlaisia rajoituksia piha-alueen muutostöille, jos osakkaan hallinta piha-alueeseen on vakiintunut vaikka piha-aluetta ei olisikaan määritetty yhtiöjärjestyksessä osakashallintaan
- saa aina tehdä istutuksia vapaasti

j) Välitysliikkeellä on välityslain mukaan oikeus saada palkkio

- sekä vuokralaiselta että vuokranantajalta, jos siitä on selkeästi sovittu
- vain vuokranantajalta
- vain vuokralaiselta
- vain toimeksiantajalta