

# Vuokravalvonnan ja perinnän tutkinto (VPT)

7.5-12.12.2024 Kiinko, Helsinki / Teams

A201257

## Jakso 1

### Päivä 1 7.5.2024 Vuokraustoiminta

9.00–10.00 Avaus, esittäytyminen, kurssin tavoitteet ja virtuaalisen oppimisympäristön Optiman käytön esittely  
*Koulutuspäällikkö Tero Salmelin, Koulutuskoordinaattori Raija Pääkkönen  
Kiinteistöalan koulutussäätiö*

10.00–10.15 **Tauko**

10.15–12.00 **Huoneenvuokralait**

- lakien soveltamisalat
- lakien tahdonvaltaisuus
- lakien pakottavat määräykset perintätoimen osalta

#### **Vuokrasopimuksen keskeiset ehdot**

- Osapuolet ja vuokrauskohde
- Kesto – määräaikainen, toistaiseksi ja erityisehdot
- Vuokra, erillismaksut ja vuokrankorotusehdot
- Vakuus, takaus ja vakuuden pidättäminen: vahingot, siivouspuutteet, vuokrat, vesimaksut ja sopimussakot
- Erityisehdot ja niiden rikkomisen seuraukset

12.00–13.00 **Lounastauko**

13.00-15.30 **Sopimuksen päättämistavat**

- irtisanominen
- purkaminen
- lakkaaminen
- sopimalla päättäminen
- todisteelliset tiedoksiantotavat

#### **Erityiskysymykset**

- Vuokrasopimuksen siirtäminen
- vuokralaisen kuolema ja kuolinpesä

# Vuokralvalvonnan ja perinnän tutkinto (VPT)

## Päivä 2 8.5.2024 Vastikevalvonta

- 08.45–09.00 Yhteyksien testaus
- 09.00–10.00 **Erityiskysymys: taloyhtiö vuokranantajana ja sopimuskumppanina**
- talonmiehen asunto ja muut huoneistot
  - autopaikat
- 10.00–11.00 **Vastikkeen ja käyttökorvauksien maksaminen taloyhtiölle**
- hoito- ja pääomavastike
  - vesimaksut ja muut kulutukseen perustuvat vastikkeet
  - käyttökorvaukset
  - maksuajat
  - viivästyskorko ja perintäkulut
- 11.00–12.00 **Lounastauko**
- 12.00–15.30 **Huoneiston hallintaanottaminen**
- hallituksen varoitus
  - yhtiökokouksen päätös
  - tiedoksiannot
  - vuokralaisen ja asukkaan asema hallintaanottamisessa
- Hallintaanottamispäätöksen täytäntöönpaneminen**
- osakkaan häätäminen
  - vuokrasopimuksen tekeminen

Kahvitauko noin klo 14.00–14.15

# Vuokralvalvonnan ja perinnän tutkinto (VPT)

## Jakso 2

### Päivä 3 20.8.2024 vapaaehtoinen perintä

08.45–09.00 **Aamupala**

09.00–11.00 **Tietosuojalain ja asetuksen soveltaminen vuokrasuhteissa**

- vuokranantajan tietosuojalain mukainen huolellisuusvelvollisuus
- henkilötiedot vuokrakohdetta haettaessa ja vuokrasuhteessa
- mitä tietoja vuokralaisehdokkailta saa kerätä
- kerättyjen tietojen säilyttäminen ja luovuttaminen

11.00–12.00 **Lounastauko**

12.00–15.30 **Laki perintätoiminnan harjoittajien rekisteröinnistä**

- Perintätoimen harjoittaminen
- Rekisteröinnin edellytykset
- Rekisterin sisältö
- Perintätoimen viranomaisvalvonta
- Rekisteristä poistaminen

#### **Laki saatavien perinnästä**

- Lain soveltamisala
- Hyvä perintätapa
- Maksuvelvollisuuden kiistäminen
- Velallisen tiedonsaantioikeus
- Velallisen oikeus pyytää kuluttajasaatavan perinnän keskeyttämistä
- Perintäkeinot, perinnän tekniikka ja taktiikka
- Maksuvaatimuksen sisältö
- Maksusuunnitelma perinnässä
- Perintäkulut
- Viranomaisvalvonta

#### **Luottotietolaki**

- Luottotietorekisteri ja sen sisältö
- Mihin tarkoitukseen luottotietoja voi käyttää?
- Maksuhäiriöiden säilytysajat

# Vuokralvalvonnan ja perinnän tutkinto (VPT)

- Velallisen tarkistusosoikeus

## Päivä 4 21.8.2024 Oikeudellinen perintä

08.45–09.00 **Aamupala**

### Oikeudenkäynti huoneenvuokrasuhteessa

- Oikea oikeuspaikka
- yksipuolisen tuomion hakeminen suppealla haastehakemuksella
- menettely tuomioistuimessa
- haasteen tiedoksiantotavat
- tuomioistuimen antamat ratkaisut
- perintä- ja oikeudenkäyntikulut

### Ulosotto vuokra- ja vastikesaatavien osalta

- ulosottokaaren soveltamisala
- asianosaiset ja viranomaiset
- ulosottorekisteri
- ulosoton edellytykset
- ulosottohakemuksen laatiminen
- ulosottohakemuksen sisältö
- oikeuspaikka
- ulosmitattava omaisuus
- palkan ulosmittaus
- yhteisomistusesineen ulosmittaus
- ulosoton päätyminen esteeseen
- ulosottomaksut
- suppea ulosotto
- merkitseminen passiivisaatavaksi

### Häätömenettely

- häädön hakeminen
- muuttokehotus
- lasten ja erityistä huolenpitoa tarvitsevien henkilöiden asema
- muuttopäivä
- häädön toimittaminen
- häädettävän omaisuus
- ns. lukkoseppähäätö

# Vuokralavonnan ja perinnän tutkinto (VPT)

## Jakso 3

### Päivä 5 9.10.2024 Maksukyvyttömyys

08.45–09.00 **Aamukahvi ja yhteyksien avaus Teamsiin**

09.00–11.00 **Vuokralaisen konkurssi**

- Yleistä konkurssista
  - konkurssivelat
  - omaisuus
  - pesän massavelat
- Konkurssin hakemisen edellytykset
- Konkurssin alkaminen ja sen oikeusvaikutukset
  - vuokrasuhteen jatkuminen; edellytykset, pesän vastuu
- Saamisen valvominen velallisen konkurssissa
- Velkojien maksunsaantijärjestys
- Kuittausoikeuden käyttäminen
- Takaisinsaanti konkurssipesään
- Konkurssin päättyminen

11.00–12.00 **Lounas**

12.00–15.00 **Yksityishenkilön velkajärjestely**

- Aloittamisen edellytykset
- Aloittamisen oikeusvaikutukset
  - Maksukielto
  - Perintäkielto
  - Täytäntöönpanokielto
  - Muut seuraamukset
- Maksuohjelma ja sen oikeusvaikutukset
  - Ohjelman vahvistaminen (menettely)
  - Ohjelman mukaisten suoritusten laiminlyönnin seuraamukset
- Oikeus purkaa vuokrasopimus vuokralainen / vuokranantaja
- Vuokran / vastikkeen maksuvelvollisuus velkajärjestelyn alettua
- Erityistä huomioitavaa

# Vuokravalvonnan ja perinnän tutkinto (VPT)

Iltapäiväkahvi klo 13.00–13.20

## **Päivä 6 10.10.2024 Täytäntöönpano**

08.45–09.00 **Aamukahvi**

09.00–11.30 **Saatavan vanhentuminen**

- Vanhenemisaika eri tilanteissa
- Vanhenemisajan merkitys
- Vanhenemisajan katkaiseminen
- Saatavan lopullinen vanhentuminen

11.30–12.30 **Lounastauko**

12.30–15.00 **Täytäntöönpano**

- Toimivaltainen ulosottovirasto
- Ulosottooperuste
- Saatavan ulosmittaaminen
- Ulosmittauksen kohde
- Velallisen erottamisetu
- Palkan ulosmittaaminen
- Velkojan asema tiedonantajana ulosotossa
- Ulosottomiehen oikeus tiedonsaantiin
- Velallisen tiedonantovelvollisuus
- Ulosottoselvitys
- Tilitys velkojalle
- Velkojen maksusaantijärjestys
- Ulosottomaksut ja niiden korvaaminen
- Häädön toimittaminen
- Jälkiperintä

**Vuokravalvoja ja perintäpäivät 11/2024.**

**Ohjelma tarkentuu myöhemmin.**

**Tentti on 12.12.2024 KiinkoMoodlessa.**