

# TILAVUOKRAUSTOIMINNAN PERUSTAMINEN

Juho Passoja

Opinnäytetyö  
Tekniikka ja liikenne  
Maanmittaustekniikka  
Insinööri (AMK)

2018

Tekniikka ja liikenne  
Maanmittaustekniikka  
Insinööri (AMK)

---

<b>Tekijä</b>	Juho Passoja	Vuosi	2018
<b>Ohjaaja</b>	Sami Porsanger		
<b>Työn nimi</b>	Tilavuokraustoiminnan perustaminen		
<b>Sivu- ja liitesivumäärä</b>	29 + 3		

---

Opinnäytetyön aiheena oli antaa esimerkki tilavuokraustoiminnan perustamisesta. Tavoitteena oli selvittää, kuinka suunnitella, käynnistää ja rakentaa liiketaloudellisesti kannattava varastotilojen tilavuokraustoiminta.

Opinnäytetyössä perehdyttiin Halliosakkeen tilavuokraustoiminnan perustamiseen. Perustamisessa selvitettiin käytännön toimet, kun noudatetaan osakeyhtiölakia. Tämän työn perusteella saatiin käsitys kiinteistöosakeyhtiön perustamisesta sekä tilavuokraustoimintaan liittyvistä toimista.

Opinnäytetyö toteutettiin kvalitatiivisena tutkimuksena. Tutkimusmetodina käytettiin puolistrukturoitua teemahaastattelua Hakos Trading Oy:n toimitusjohtajan sekä hänen yhtiökumppaninsa kanssa. Käytin tutkimuksessa lisäksi myös omia kokemuksiani Halliosakkeen toimintaan liittyen.

Technology, Communication and Transport  
Degree Programme of Land Surveying  
Bachelor of Engineering

---

<b>Author</b>	Juho Passoja	Year	2018
<b>Supervisor</b>	Sami Porsanger		
<b>Subject of thesis</b>	Establishment a Storage Rental Company		
<b>Number of pages</b>	29 + 3		

---

The purpose of this thesis was to give an example of establishing a storage rental company. The objective was to research how to plan, start and build a financially worthwhile storage rental company.

Halliosake was used as an example of how to establish an incorporated real estate company and how to start a storage rental business. This thesis gave an example of how to establishment takes place according to the Limited Liability Companies Act.

This study was carried out by using the qualitative research method. The interviews were performed with the CEO of Hakos Trading Oy and his co-partner. In addition, the author's own experiences about the establishment of Halliosake were utilized.

Key words  
pany

establishment, storage rental company, real estate com-

## SISÄLLYS

1	JOHDANTO .....	8
2	HANKESUUNNITTELU .....	10
2.1	Suunnittelija, rakennuttaja, rakentaja ja rahoittaja .....	10
2.2	Segmentointi.....	11
2.3	Paikkakunnan tai talousalueen valinta .....	11
2.4	Kiinteistön ja palveluiden suunnittelu .....	12
2.5	Markkinoinnin suunnittelu .....	13
3	OMISTUSSUHTEET.....	15
3.1	Tontti.....	15
3.2	Rakennus.....	15
4	YHTIÖMUODON VALINTA .....	16
4.1	Eri yhtiömuotojen erot käytännössä.....	16
4.1.1	Toiminimi.....	16
4.1.2	Avoin yhtiö.....	16
4.1.3	Kommandiittiyhtiö .....	17
4.1.4	Osakeyhtiö .....	17
4.1.5	Kiinteistöosakeyhtiö.....	17
4.2	Yhtiömuodon merkitys tämän toiminnan kannalta .....	18
4.3	Kiinteistöosakeyhtiö .....	18
4.4	Osakeyhtiö.....	18
4.5	Yhtiöjärjestys .....	18
5	RAKENNUSTOIMINTA.....	21
5.1	Työturvallisuus.....	21
5.2	Työntekijöiden palkkaus.....	21
5.3	Kululuvat .....	22
5.4	Käännetty arvonlisävelvollisuus .....	22
5.5	Tarvikkeiden toimitussopimukset .....	23
5.6	Aliurakkasopimukset.....	23
5.7	Rakennustarkastukset .....	23
6	KOKOUKSET .....	24
6.1	Perustamissopimus .....	24

---

6.2	Hallituksen valinta.....	24
6.3	Yhtiökokous .....	24
7	VUOKRAUSTOIMINTA .....	26
7.1	Vuokrasopimuksen laadinta.....	26
7.2	Vuokran arvonlisäverovelvollisuus.....	26
8	POHDINTA.....	28
	LÄHTEET.....	29
	LIITTEET .....	30

## ALKUSANAT

Tämän työn tekemisessä avustivat Halliosake-hankkeen toteuttaneet yhtiöt Hakos Trading Oy ja Savlak Oy luovuttamalla hankkeeseen liittyvän aineiston käyttöni.

Lisäksi Kiinteistö Oy HakosVilmilä 2 avusti työhön kutsumalla allekirjoittaneen mukaan kiinteistöosaakeyhtiön yhtiökokoukseen, jotta käytännössä voitiin tutustua osakeyhtiölain ja yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaiseen varsinaiseen yhtiökokoukseen.

## KÄYTETYT MERKIT JA LYHENTEET

Halliosake                      Tarkoitetaan kiinteistöosakeyhtiötä, jotka omistavat tässä opinnäytetyössä esimerkkinä kuvatut vuokrattavat kiinteistöt Kiinteistö Oy Hakosvilmilä 1 ja Kiinteistö Oy Hakosvilmilä 2.

## 1 JOHDANTO

Viimeisen kymmenen vuoden aikana vuokrattavien varastotilojen määrä on kasvanut huomattavasti koko Suomen alueella. Nykyään melkein joka kaupungista ja kylästä löytyy omia halleja, joista voi vuokrata oman ”autotallin”. Rovaniemen alueelle vastaavia varastohalleja alkoi ilmestymään vuonna 2009. Ennen näitä uusimuotoisia varsinaisesti vuokraustoimintaa varten rakennettuja halleja tarjolla oli vanhoja teollisuushalleja ja esimerkiksi vanhan metsäkonekoulun tilat, joissa isäni kanssa säilytimme omaa kalustoamme, kuten mm. veneet, kelkat, mönkijät ja moottoripyörät. Vanhat luokahuoneet eivät kuitenkaan olleet kovin käytännöllisiä esimerkiksi lattiakaivojen puutteen takia ja havaitsimme myös omakohtaisesti selkeän markkinaraon juuri oikeantyyppiselle ja hyvin suunnitellulle tilalle.

Uusissa vuokratalleissa on esimerkiksi lattiakaivot, lattioiden pintamateriaalit sekä ilmanvaihto suunniteltu sellaiseksi, että voi esimerkiksi talvella huoletta ajaa lumisen moottorikelkan talliin sulamaan. Tällaisien tallien kysyntä ja tarjonta eivät kohdanneet vielä viime vuosikymmenellä, joten hinnat kunnollisille talleille olivat liian korkeat tavalliselle kuluttajalle. Hallien määrän kasvu kuitenkin laski hintoja järkeväksi, joten nykyään yhä useampi raskii vuokrata harrastusvälineilleen pitkäaikaisen kunnollisen tallin tai vaikka lyhytaikaisesti muuttokuormalleen väliaikaisen varastotilan.

Tässä opinnäytetyössä kuvattu Halliosake on yksi hyvä esimerkki viime vuosikymmenen aikana perustetuista ja rakennetuista tilavuokraukseen keskittyneistä kiinteistöosakeyhtiöistä. Olen itse ollut mukana yrityksen suunnitteluvaiheessa, ollut mukana ostamassa tonttia, rakentamassa halleja sekä työskennellyt yritykselle myöhemminkin lyhytaikaisesti aina tarpeen mukaan.

Opinnäytetyö toteutetaan kvalitatiivisena tutkimuksena. Tiedonkeruutapana toimii puolistrukturoitu teemahaastattelu. Tällä tavoin kerätty tieto on laaja-alaista ja soveltuu paremmin opinnäytetyöhöni. Myös neuvottelut ja keskustelut ovat tärkeä osa tiedonhankintaa. Käytän tutkimuksessa lisäksi myös omia kokemuksiani Halliosakkeen toimintaan liittyen.

Opinnäytetyön tavoitteena on selvittää, kuinka suunnitella, rakentaa ja käynnistää liiketaloudellisesti kannattava tilavuokraustoiminta. Opinnäytetyössä käydään



läpi kiinteistöosaakeyhtiön ja tilavuokraustoiminnan perustamiseen liittyvät vaiheet.

## 2 HANKESUUNNITTELU

### 2.1 Suunnittelija, rakennuttaja, rakentaja ja rahoittaja

#### Hankesuunnittelu

Halliosakkeen tapauksessa hankesuunnittelu toteutettiin omana työnä. Hankesuunnittelusta vastasi ins. Timo Passoja.

#### Rakennesuunnittelu

Rakennussuunnittelu toteutettiin omana työnä, vain rakennuslupakuvat piirrettiin insinööritoimistolla. Suunnittelusta vastasi ins. Timo Passoja, piirtäjänä insinööritoimisto Pohjois-Suomen Rakennetekniikka Oy.

#### Rakennuttaja

Rakennuttajana toimi Hakos Trading Oy.

#### Rakentaja

Rakennusurakasta pyydettiin tarjouksia muutamilta rakennusfirmoilta, mutta myöhemmin mainituista syistä päädyttiin lopulta hoitamaan rakentaminen itse omana työnä, joten rakentaja on sama kuin rakennuttaja.

#### Rahoittaja

Hankkeen rahoitti kokonaisuudessaan Hakos Trading Oy. Pankkeja tai muita rahoittajia ei haluttu ottaa mukaan hankkeeseen, koska haluttiin säilyttää päätösvalta itsellä kaikissa hankkeeseen liittyvissä asioissa.

## 2.2 Segmentointi

Segmentointi eli asiakaskohderyhmän valinta on tärkeä päätös yrityksen menestymisen kannalta. Yrityksen kannattaa valita kohderyhmä, jonka tarpeet se voisi tyydyttää kilpailijoitaan paremmin. Asiakasryhmän rajaaminen helpottaa markkinointia sekä palveluiden ja tuotteiden kehittämistä eri segmenteille.

Halliosakkeen tapauksessa asiakaskohderyhmiksi päätettiin valikoida pääasiassa autojen, veneiden, moottorikelkkojen ja -pyörien pienimuotoista säilytys- ja huoltotilaa tarvitsevat. Yksi tärkeä asiakaskohderyhmä on myös varastotilaa tarvitsevat yritykset.

Tarkoituksena kuitenkin oli, ettei halleja rakenneta ja varusteta teolliseen tai tuotannolliseen käyttöön. Mikäli tilat tulisivat yrityksen työntekijöille työtiloiksi, tilat tulisi varustaa nykyisten työsuojelusäännösten mukaan mm. koneellisella ilmanvaihdolla, lämmitetyllä korvausilmalla ja tiloissa tulisi olla erikseen sosiaalitilat naisille ja miehille. Kun tilat rakennetaan varasto/autotalli käyttöön, voitiin tilat rakentaa perusvarustein.

Toisaalta haluttiin selkeästi rajata tontilla ja tiloissa tapahtuvaa toimintaa, jotta hallit ja hallien pihat pysyisivät mahdollisimman siisteinä eikä pihaille kertyisi ylimääräistä tavaraa, kuten esimerkiksi:

puutyöverstas – puruimuri - puupölyä paikat täynnä.

metalliverstas – putkitelineet pihalle ja rautaromua ympäristössä.

autopurkamo – auton romuja piholla.

## 2.3 Paikkakunnan tai talousalueen valinta

Paikkakuntaa valittaessa tulisi ottaa huomioon sekä asiakkaiden että kilpailevien yritysten määrä. Pienemmällä paikkakunnalla asiakaskunta voi olla suppeampi, mutta liiketoiminta voi olla hyvinkin kannattavaa, mikäli kilpailevia yrityksiä ei ole tarpeeksi kattamaan asiakkaiden tarpeet.

Suoritimme Rovaniemen alueella empiirisen tutkimuksen, jonka tuloksena todettiin, että Rovaniemen alueella kilpailu oli jo niin kovaa, että oli kannattavampaa perustaa toiminta toiselle paikkakunnalle. Tämä tutkimuksemme oli muutenkin hyödyllinen, sillä huomasimme halleissa monia pieniä eroavaisuuksia, joista saimme hyviä ideoita tulevaa tilavuokraustoimintaamme varten. Tutkimuksemme perusteella valitsimme mielestämme parhaimman ja laadukkaimman hallin (Lentoparkki Rovaniemen lentokentän lähetyvillä), josta ostimme yhden autotallin kokeilumielessä omaan käyttöömme. Säilytimme siellä omaa kalustoamme, kuten esimerkiksi moottorikelkkoja, -pyöriä, -venettä, vesiskootteria, mönkijää sekä autoa. Keräsimme samalla ylös havaitsemiamme hyviä ja huonoja puolia tulevaa tilavuokraustoimintaamme varten.

Halliosakkeen tapauksessa paikkakunnaksi valikoitui Kemi, sillä Kemin ja Tornion alueella vastaavia uudentlaisia vuokratalleja ei vielä ollut yhtään ainoaa tarjolla, eikä edes rakenteilla. Kemin alue on myöskin hyvinkin tuttua aluetta meille ja välimatka Rovaniemeltä on kohtuullinen. Kemin ja Tornion alueella varsinkin meri vaikuttaa ihmisten varastotilojen tarpeeseen, sillä moni alueen asukkaista ja kesämökkiläisistä harrastaa veneilyä, vesijetteilyä sekä moottorikelkkailua.

Tontin sijainnilla on toiminnan kannalta suuri merkitys. Tilavuokraustoiminnan kannalta tontin tulee sijaita kohtuullisen matkan päässä keskustasta hyvien kulkuyhteyksien varrelta. Löysimme juuri toimintaamme sopivan tontin moottoritien varrelta kohtuullisen läheltä lentokenttää ja Kemin keskustaa. Tontille on helppo ajaa isommallakin yhdistelmällä, moottoripyörällä ja talvisin jopa moottorikelkalla, sillä moottorikelkkareitti kulkee aivan tontin läheltä.

Heti ensimmäisen hallin valmistuttua alkoi Torniossa ja Keminmaassa vastaavanlaiset hankkeet kilpailijoiden toimesta. Kilpailua ei kuitenkaan ollut vielä haitaksi asti, joten aloitimme heti perään toisen hallin rakentamisen samalle tontille. Eli rakensimme kaksi erillistä rakennusta ja niihin yhteensä 24 talliyksikköä.

#### 2.4 Kiinteistön ja palveluiden suunnittelu

Tarkoitus oli suunnitella kiinteistö piha-alueineen ja toimintoineen parhaalla mahdollisella tavalla suunniteltuun toimintaansa. Tämä tarkoittaa rakennuksen koh-

dalla sitä, että hallin vapaa sisäkorkeus ja ovien korkeus tulee soveltua asunto-autoille, tallien ilmanvaihdon sekä lattioiden kaatojen ja kaivojen tulee olla soveltuvat erilaisten ajoneuvojen säilytykseen ja pienimuotoiseen huoltoon. Mm. lattiakaivoista on erikseen määrätty, milloin tarvitaan hiekan- ja/tai öljynerotuskäivet.

Pihan osalta totesimme, että piha-alueella tulee mahtua liikkumaan ja kääntymään erilaisilla pitkilläkin ajoneuvoyhdistelmillä. Esimerkiksi venetrailerin peruuttaminen halliin sisälle vaatii yllättävän paljon tilaa ovien eteen, jotta yhdistelmä saadaan oikeaan asentoon sisälle peruuttamista varten.

Jotta pihalla pystyy ajamaan vaivatta moottoripyörällä, tulee pihan olla asfaltoitu. Piha-alueella tulee myös olla parkkitilaa talleissa vieraileville asiakkaille, sillä tallien eteen parkkeeratut autot vaikeuttavat varsinkin yhdistelmien liikuttelua pihalla.

Piha-alueelle suunnittelimme asuntoautoille sekä linja-autoille vesisäiliön täyttöön sekä kemiallisen wc:n tyhjennykseen soveltuvan paikan kaivoineen ja vesipisteineen. Edellä mainitun paikan suunnittelimme myöskin autojen pesupaikaksi, joten asfaltin kaadot piti suunnitella niin että vedet ohjautuvat oikein.

Sadevesikaivoihin, maanalaiseen sadevesiviemäriputkistoon ja rännikaivoihin rakennettiin saattolämmitys ehkäisemään putkien jäätyminen ja näin takaamaan sulamisvesien oikeaoppinen poisjohtaminen.

Suunnittelimme myös, että jokin yksittäinen talli voidaan vuokrata yhteistilana useamman asiakkaan kalustolle esimerkiksi moottoripyörien talvisäilytykseen tai muuttokuormien väliaikaiseen varastointiin.

## 2.5 Markkinoinnin suunnittelu

Heti rakennustoiminnan alkuvaiheessa onnistuttiin saamaan Pohjolan Sanomiin lehtiartikkeli rakennushankkeesta ja suunnitellusta tulevasta tilavuokraustoiminnasta. Tällä lehtijutulla olikin huomattava vaikutus ihmisten kiinnostuksen herättämiseksi tulevaa toimintaa kohtaan.

Varsinainen markkinointi ja myynti-ilmoittelu tapahtuivat internetissä sekä lehdissä. Lehti-ilmoitusten vaikutus oli kuitenkin yllättävän lyhytkestoista. Esimerkiksi keskiviikon lehdessä ollut ilmoitus (Kuvio 1) tuotti yleensä yhteydenottoja ainoastaan keskiviikkoiltana ja torstaiamuna. Parhaaksi markkinointi- ja myyntikanavaksi osoittautui internet ja siellä tori.fi. Pysyvä tai usein toistuva ilmoitus osoittautui parhaaksi. Markkinointia sosiaalisessa mediassa emme ole vielä kokeilleet.



**Osta tai vuokraa vartioitua  
lämmintä varastotilaa!**

**Kemin ensimmäiset 12  
tallia täyttyivät heti.  
Nyt on valmistumassa  
saman verran lisää.  
Yrityksille ja yksityisille**

**WWW.HALLIOSAKE.FI  
Soita 0500 395160**

Kuvio 1. Halliosakkeen lehti-ilmoitus (Remes 2013)

### 3 OMISTUSSUHTEET

#### 3.1 Tontti

Hakos Trading Oy osti tontin Kemin Kaupungilta 14.6.2012. Tontti on jaettu hallinnonjakosopimuksella kolmeen osaan, molemmille hallirakennuksille omat, sekä yksi osa tontista siltä varalta, että tulevaisuudessa rakennetaan vielä yksi rakennus lisää tai sitä osaa tontista käytetään johonkin muuhun käyttöön. Haluttiin säilyttää Hakos Trading Oy:n päätösvalta, mitä sille osalle tonttia myöhemmin rakennetaan tai mihin sitä osaa tontista käytetään.

Hallinnanjakosopimuksella haluttiin mahdollistaa useamman toimijan toimiminen samalla tontilla ilman, että tonttia tarvitsee lohkoa kolmeksi erilliseksi tontiksi. Lisäksi haluttiin säilyttää tontin omistus Hakos Trading Oy:llä.

#### 3.2 Rakennus

Tontilla on kaksi eri rakennusta, joissa molemmissa on 12 tallia. Kumpaakin rakennusta hallinnoi oma kiinteistöosakeyhtiö. Ensimmäisen valmistuneen rakennuksen omistaa Kiinteistö Oy HakosVilmilä 1 ja toisen Kiinteistö Oy HakosVilmilä 2.

Hakos Trading Oy rakensi rakennukset valmiiksi, jonka jälkeen perustettiin kiinteistöosakeyhtiö, jonka osakkeita vastaan rakennus luovutettiin kiinteistöosakeyhtiön omistukseen. Molempien kiinteistöosakeyhtiöiden osakekanta siirtyi siinä vaiheessa Hakos Trading Oy:lle, joka siis teki osakekaupan, eli antoi rakennuksen ja sai vaihdossa osakkeet. Osakekaupassa rahaa ei liikkunut lainkaan.

Jos yksittäinen talli myydään, silloin ostaja saa kyseisen tallin hallintaan oikeuttavat osakkeet. Tilanne on vastaava kuin esimerkiksi ostettaessa huoneisto kerrostalosta. Kiinteistöosakeyhtiön osakekanta muodostettiin neliömetriperusteiseksi. Osakkeet numeroitiin siten, että suoraan näkee, mitkä osakkeet vastaavat mitäkin tilaa.

## 4 YHTIÖMUODON VALINTA

### 4.1 Eri yhtiömuotojen erot käytännössä

Yhtiömuodon valintaan vaikuttavat seuraavat asiat:

- yrityksen omistajien vastuu yrityksen veloista
- päätöksenteon joustavuus
- omistajien lukumäärä
- mahdollinen alkupääoman tarve
- voiton ja tappioiden jakaminen
- yrityksen verotus. (Veritas 2018.)

#### 4.1.1 Toiminimi

Toiminimi on yksinkertainen, halpa ja nopea yhtiömuoto, mikäli yrityksellä ei ole tarvetta isoille lainoille, suurille lainoille, kalliille koneille tai monimutkaiselle verosuunnittelulle (Yrittäjät 2018). Yksittäiselle elinkeinonharjoittajalle ei ole alkupääoman vähimmäismäärän suhteen vaatimuksia, vaan toiminimen varat ovat osa yrittäjän henkilökohtaisia varoja. Yrittäjä on myös henkilökohtaisesti vastuussa yrityksen veloista. Yrittäjä voi yksittäisenä elinkeinonharjoittajana päättää itse kaikesta yrityksensä toiminnasta. (Veritas 2018.)

#### 4.1.2 Avoin yhtiö

Avoin yhtiö on kahden tai useamman henkilön perustama yhtiö, jossa yhtiömiehet ovat yhtiön asioista päätettäessä tasa-arvoisessa asemassa toisiinsa nähden (Veritas 2018). Avoimen yhtiön perustamista kannattaa miettiä tarkkaan, sillä jokainen yhtiömies on vastuussa yhtiön mahdollisista veloista myös omalla henkilökohtaisella omaisuudellaan (Yrittäjät 2018).



#### 4.1.3 Kommandiittiyhtiö

Kommandiittiyhtiö koostuu vähintään kahdesta yhtiömiehestä, joista toinen vastaa yhtiön mahdollisista veloista henkilökohtaisella omaisuudellaan ja toinen sijoittamallaan panoksella (Yrittäjät 2018). Jälkimmäisellä niin kutsutulla äänettömällä yhtiömiehellä ei ole oikeutta päättää yhtiön asioista, vaan hän toimii enemminkin yhtiön rahoittajana. Kommandiittiyhtiö sopii hyvin pienehkölle yritykselle, joka haluaa mukaansa sijoittajan. (Veritas 2018.)

#### 4.1.4 Osakeyhtiö

Osakeyhtiö poikkeaa muista yhtiömuodoista henkilökohtaisen panoksen puuttumisella (Yrittäjät 2018). Osakeyhtiössä omistajat vastaavat yhtiön mahdollisista veloista sijoittamallaan panoksella. Osakeyhtiössä hallituksella on selkeä rooli päätöksenteossa. Osakeyhtiön perustaminen ja hallinto on tarkemmin säänneltyä kuin muissa yhtiömuodoissa, mutta toisaalta osakeyhtiö mahdollistaa monenlaisien järjestelyjen tekemisen. (Veritas 2018.)

#### 4.1.5 Kiinteistöosakeyhtiö

Kiinteistöosakeyhtiöllä tarkoitetaan osakeyhtiötä, jonka tehtävänä on omistaa ja hallita kiinteistöä tai kiinteistöjä. Kiinteistöosakeyhtiössä osakkeen omistajat eivät omista kiinteistöä, vaan heillä on oikeus hallita yhtiöjärjestyksen mukaista osuutansa kiinteistöstä. Kiinteistöosakeyhtiö on toiminnaltaan yhtenevä asunto-osakeyhtiön kanssa. (Kyläkallio ym. 2003, 31–33.)

Kiinteistöosakeyhtiöt voidaan jaotella ei-keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin ja keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin. Ei-keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön vuokraustoiminnassa tilojen vuokranantajana toimii kiinteistöosakeyhtiö. Keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä osakkeen omistajat voivat vuokrata hallitsemiaan tiloja ja saada vuokratuotot itselleen. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön ja asunto-osakeyhtiön erona on se, ettei kiinteistöosakeyhtiön rakennuksen käyttötarkoitusta ole rajattu, kuten asunto-osakeyhtiössä. Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö saa itse päättää sovelletaanko siihen asunto-osakeyhtiölakia vai osakeyhtiölakia.

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön ja osakeyhtiön erona on, että osakeyhtiön tarkoitus on tehdä voittoa, kun taas keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön tarkoitus on pysyä taloudellisesti toimintakykyisenä. Tämä tarkoittaa että osakkaiden maksamalla yhtiövastikkeilla on tarkoitus kattaa toiminnan kulut, kuten esimerkiksi kiinteistöveron, sähkön, veden ja lumityöt.

#### 4.2 Yhtiömuodon merkitys tämän toiminnan kannalta

Kun kyseessä on kiinteistö, josta osa voidaan myöhemmin myydä, ainoa käyttökelpoinen vaihtoehto on kiinteistöosakeyhtiö. Tällöin osakkeet ovat kiinnityskelpoisia esimerkiksi kun haetaan rahoitusta pankilta.

#### 4.3 Kiinteistöosakeyhtiö

Halliosakkeen tapauksessa kiinteistöosakeyhtiöinä toimivat HakosVilmilä 1 ja HakosVilmilä 2. Kiinteistöosakeyhtiöiden tarkoituksena on pysyä taloudellisesti toimintakykyisenä ja mitoittaa yhtiövastikkeet niin, että toiminnan kulut saadaan katettua. Yhtiövastikkeilla katetaan lumityöt, kiinteistön kunnossapito, kiinteistövero, sähkö- sekä vesikulut. Mitä enemmän osakkaalla on osakkeita, sitä suurempi on yhtiövastike.

#### 4.4 Osakeyhtiö

Halliosakkeen tilavuokraustoiminnassa vuokranantajana toimii Hakos Trading Oy, eli osakeyhtiö, joka omistaa vuokralle tarjottavien tallien osakkeet, ja joka täten hallitsee vuokralle tarjottavia tiloja.

#### 4.5 Yhtiöjärjestys

Perustamiskokouksessa perustettavalle yhtiölle päätetään yhtiöjärjestys (Liite 1), josta selviää yhtiön säännöt, joiden perusteella yhtiön toimielimet voivat tehdä päätöksiä. Mikäli yhtiöjärjestys on lainmukainen, se velvoittaa yhtiön toiminimiä siinä missä muutkin lait ja säädökset, jotka koskevat yhtiötä. Yhtiön hallintoelimet ja tilintarkastaja ovat velvollisia tuntemaan yhtiöjärjestyksen sisällön ja noudatta-

maan sitä. Yhtiön osakkeenomistajat ja sopimuskumppanit veloitetaan tuntemaan yhtiöjärjestys vain niiltä osin, jotka ilmenevät kaupparekisteriin merkityistä asiakohdista.

Perustamiskokouksessa perustettavalle yhtiölle päätetään yhtiöjärjestys, jossa päätetään mikä on yhtiön nimi ja kotipaikka. Yhtiön toimiala, millaista toimintaa tarkoitus tehdä, onko sillä oikeutta omistaa tai hallita kiinteää omaisuutta. päätetään osakepääomasta ja osakepääomasta, esimerkiksi yhtiön osakepääoma 10 000€, yksi osake = 1€ eli 10 000 osaketta, mikäli kiinteistöosakeyhtiö, osakekirjat painettava osakekirjojen painamiseen hyväksytyssä painolaitoksessa. mutta tavallisessa osakeyhtiössä, osakekirjojen laatiminen ja painaminen on vapaaehtoista. Kiinteistöosakeyhtiössä yhtiöjärjestyksessä tulee luetella yhtiön osakkeet ja mitkä osakkeet tuottavat oikeuden hallita mitäkin tiloja. esimerkiksi huoneen 1 osakkeet ovat nro 1-40.

Yhtiöjärjestyksessä voidaan rajoittaa muutenkin yhtiön tilojen hallintaa katso liitteenä oleva yhtiöjärjestys.

Yhtiökokous määrää osakkeen omistajien hallitsemista tiloista yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruuden. Vastike muodostuu 3 eri vastikkeesta, hoitovastike, rahoitusvastike sekä arvonalisäverovastike.

Hoitovastike katetaan kiinteistön käyttökulut sekä ylläpitokulut.

Rahoitusvastikkeella katetaan yhtiön lainojen korot, lyhennykset ja muut rahoitukseen liittyvät menot.

Yhtiöjärjestyksessä päätetään, kenellä on oikeus kirjoittaa yhtiön nimi, eli voi tehdä sitoumuksia yhtiön nimiin, esimerkiksi ottaa lainaa. Päätetään myös tilintarkastajista, mikäli niin päätetään, tilintarkastaja ei ole pakollinen. Mikäli joku rikoo tätä yhtiöjärjestystä vastaan, voidaan hänet laittaa korvausvelvolliseksi.

Yhtiöjärjestyksessä oltava milloin kutsu kokoukseen on lähetettävä. Mikäli kutsu tullut myöhässä voidaan kokous mitätöidä.

Osakkeenomistaja jonka hallitsemasta tilasta yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi, on velvollinen maksamaan hoitovastiketta vastaavaa arvonlisäverovastiketta.

Esim. me kaksi järjestetään yritys ja pidetään perustuskokous, päätetään yhtiöjärjestys eli osakkeiden määrä jne. Sitten lähetetään kaupparekisteriin.

Osakeyhtiöllä on mahdollisuus omistaa osakkeitaan. eli myös yhtiö voi lunastaa myyntiin meneviä osakkeita yhtiön hallintaansa. Voidaan määritellä tarkkoja kiinteistön hallintaan ja käyttöön liittyviä määräyksiä.

## 5 RAKENNUSTOIMINTA

### 5.1 Työturvallisuus

Rakennustyömaalla yrityksen johdon vastuulla on antaa edellytykset aineellisen ja toiminnallisen työturvallisuuden puolesta työntekijöilleen. Esimerkiksi työterveyshuollon sekä turvallisten työvälineiden järjestäminen kuuluu yrityksen johdon vastuulle. Johdon tulee myös järjestää työsuojelun valvonta, työnjohdon opastus sekä laatia turvallisuusohjeet työmaalle. Työnjohdon vastuulla on huolehtia työmaan työturvallisuudesta, työkalujen ja työvälineiden kunnossapidosta sekä työntekijöiden turvallisesta työskentelystä. Yksittäisen työntekijän henkilökohtaiselle vastuulle jäävät omien henkilökohtaisten suojaimien huolehtiminen, työkalujen ja -välineiden kunnon tarkastaminen, vaaroista ilmoittaminen sekä muiden turvallisuudesta huolehtiminen. (Anttila 2014.)

Rakennuttajan tulee huolehtia rakennustyön suunnittelusta siten, että työt voidaan tehdä turvallisesti ja aiheuttamatta haittaa työntekijöiden terveydelle. Rakennuttajan tulee pitää ajan tasalla turvallisuusasiakirjaa, josta ilmenee rakennushankkeen vaara- ja haittatekijät sekä työturvallisuutta ja työterveyttä koskevat tiedot. (Anttila 2014.)

Halliosakkeen työmailla oli esimerkiksi erikseen nimetyt kuljettajat, joilla oli lupa ajaa kurottajaa. Kurottajan ja saksilavanosturin käyttäjille laadittiin työturvallisuusohje (Liite 1) sekä pidettiin koneiden käyttökoulutukset, jotta tapaturmilta ja henkilövahingoilta vältyttäisiin.

Rakennustyömaan työntekijöille hankittiin asianmukaiset suojaimet sekä kulkuluvat. Jokaisesta työntekijästä ilmoitettiin TE-keskukselle ja työsuojelupiirille tarvittavat tiedot.

### 5.2 Työntekijöiden palkkaus

Työntekijät palkattiin henkilöstövuokrausyhtiön kautta. Täten Hakos Trading Oy:llä ei ollut yhtään omaa työntekijää, vaan kaikki palkkahallinto ja palkanmaksu suoritettiin henkilöstövuokrausyhtiön kautta.

Tämä oli meille kaikkein helpointa, koska saimme keskittyä hankkeessa tärkeimpiin asioihin ja luottaa siihen, että kaikki henkilöstöön ja palkkaukseen liittyvät asiat tulevat lainmukaisesti hoidetuksi ilman, että meidän tarvitsi alkaa opettelemaan rakennusalan työehtosopimuksia tms. asioita.

Me valitsimme työntekijän ja lähetimme hänet henkilöstövuokrausyhtiöön tekemään työsopimuksen. Henkilöstövuokrausyhtiö laskutti Hakos Trading Oy:tä kaksi kertaa kuukaudessa yhdellä laskulla ja hoiti palkanmaksun, sosiaalikulut, vakuutukset ja veronpidätykset.

Myös osalla työntekijöistä oli oma ennakkoverolippu, eli he toimivat yrittäjinä ja hoitivat siten oman palkkahallintonsa.

### 5.3 Kulkuluvat

Kulkuluvassa (Liite 2) on merkitty yrityksen omat työntekijät, urakoitsijan työntekijät ja kaikista yrityksistä Y-tunnus.

Rakennushankkeen aikana oli julkisuudessa paljon uutisia pimeän ulkomaisen työvoiman käytöstä Etelä-Suomen työmailla ja tämä heijastui lisääntyneenä valvontana myös Lapin rakennustyömailla. Esimerkiksi työntekijöitä, veronumeroja ja kulkulupia tarkistettiin työmaille suoritettavin pistokokein tavallista useammin.

### 5.4 Käännetty arvonlisävelvollisuus

Palvelun myyjä on yleensä arvonlisäverotuksessa verovelvollinen palveluita myydessä. Käännetty arvonlisäverovelvollisuus tarkoittaa, että arvonlisäverovelvollinen on palvelun ostaja. (Verohallinto 2017.)

Rakennusalan käännettyä arvonlisäverovelvollisuutta sovelletaan, kun palvelu on rakentamispalvelua tai henkilöstön vuokrauspalvelua rakentamista varten. Ostajan tulee olla elinkeinonharjoittaja, joka toiminnassaan myy tai vuokraa työvoimaa rakentamispalvelua varten muutoin kuin satunnaisesti. Ostaja voi kuitenkin myydä palvelun edelleen edellä määritellylle elinkeinonharjoittajalle. (Verohallinto 2017.)

### 5.5 Tarvikkeiden toimitussopimukset

Koska käytännössä nämä kaksi rakennushanketta olivat yksittäisiä ja lyhytkestoisia, ei katsottu tarpeelliseksi laatia erillisiä kirjallisia toimitussopimuksia. Käytännössä pyydettiin tarjouksia niistä tarvikkeista, joiden rahallinen merkitys oli hankkeen kannalta merkittävä, muut hankittiin ns. prosenttialennus-sopimuksilla sovituilta liikkeiltä. Laskutussopimuksia avattiin niihin liikkeisiin, joista oli helppo ja nopea hakea tarvitsemiamme tarvikkeita ja laitteita. Osa liikkeistä oli hyvin tarkkoja siitä, kenellä on oikeus ostaa yrityksen tilille tarvikkeita, joten valitsemiemme henkilöiden nimet toimitettiin sopimusliikkeille etukäteen väärinkäytösten välttämiseksi.

### 5.6 Aliurakkasopimukset

Lähes kaikissa rakennusurakoissa käytetään aliurakoitsijoita yrityksen vastuulla oleviin työvaiheisiin. Aliurakoitsijan käyttäminen on useimmiten taloudellisesti, laadullisesti ja aikataulullisesti edullista. (Jaatinen 2014.)

Aliurakoitsijoita käytimme lattian valun, asfaltin, sokkelin, putkitöiden, sähkötöiden sekä maatöiden tekemiseen. Koska urakoitsijat olivat tuntemiamme ja luotettavina pidettyjä teimme heidän kanssaan urakoista suulliset sopimukset. Vain yhden kanssa tuli jonkinasteisia ongelmia koska kirjallista sopimusta ei ollut laadittu.

### 5.7 Rakennustarkastukset

Työmaallamme suoritettuja rakennustarkastuksia olivat sijainnin merkintä, rakennetarkastus sekä lopputarkastus. Rakennetarkastus suoritettiin heti siinä vaiheessa kun runko oli valmis, jotta kantavien rakenteiden tarkastaminen on mahdollisimman vaivatonta. Sähköpuolen lopputarkastus suoritettiin sähkömiehen asennusten jälkeen.

## 6 KOKOUKSET

### 6.1 Perustamissopimus

Kiinteistöosaakeyhtiötä perustettaessa ensimmäinen vaihe on pitää perustamiskokous, jossa laaditaan ja allekirjoitetaan perustamissopimus. Perustamissopimuksen tarkoitus on hahmottaa perustettavan yhtiön muoto ja tarkoitus. Perustamissopimus sisältää sekä pakollisia että vapaaehtoisia säännöksiä.

Perustamissopimuksesta ilmeneviä pakollisia asioita ovat:

- sopimuksen laatimisen päivämäärä
- kaikki osakkeiden omistajat sekä heidän osakkeensa
- osakkeiden merkintähinta
- osakkeiden maksun ajankohta
- hallituksen jäsenet
- tilintarkastajat
- alustava yhtiöjärjestys.

Perustamissopimuksessa tai yhtiöjärjestyksessä on myös päätettävä tilikaudesta. (Airaksinen ym. 2007, 52.)

### 6.2 Hallituksen valinta

Yhtiökokous päättää hallituksen yhtiökokouksessa. Äänivalta jakautuu osakkeiden määrän mukaan. Mikäli joku omistaa yli 50 % osakkeista, voi hän päättää yksin monista yhtiön asioista.

### 6.3 Yhtiökokous

Yhtiöjärjestyksessä on kirjattu milloin on viimeistään pidettävä vuosittainen varsinainen yhtiökokous, jossa käsitellään esimerkiksi tilikauden tilinpäätös ja päätetään vastuuvapauden myöntämisestä tilivelvollisille.



Mikäli yhtiössä ilmenee tarvetta yhtiömiesten kokoontumiselle, voidaan järjestää ylimääräisiä yhtiökokouksia.

## 7 VUOKRAUSTOIMINTA

### 7.1 Vuokrasopimuksen laadinta

Vuokrasopimuksena päätettiin käyttää normaalia liikehuoneiston vuokrasopimusta, johon vain lisättiin liitesivu, jossa on erikseen merkitty tätä kohdetta käsitteviä ehtoja. Liitesivulla olevat ehdot liittyvät esimerkiksi autojen parkkeeraamiseen, hallien lämpötiloihin sekä jälleenvuokraamiseen.

Vuokran määrä on sidottu elinkustannusindeksiin (Taulukko 1), eli mikäli indeksi nousee, on vuokranantajalla oikeus korottaa vuokraa indeksin koron mukaan. Tilastokeskus julkaisee elinkustannusindeksiä, jota voi seurata kuukausittain. Indeksien laskiessa vuokraa ei tarvitse laskea, mikäli näin on sopimukseen kirjattu.

Taulukko 1. Elinkustannusindeksi (Suomen virallinen tilasto: Elinkustannusindeksi 1951:10=100)

	Tammi	Helmi	Maalis	Huhti	Touko	Kesä	Heinä	Elo	Syys	Loka	Marras	Joulu	Vuosika.
2017	1914	1923	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
2016	1898	1900	1907	1913	1912	1913	1912	1913	1916	1920	1921	1925	1913
2015	1897	1902	1908	1908	1907	1907	1902	1906	1908	1911	1908	1906	1906
2014	1900	1905	1909	1912	1907	1909	1907	1909	1920	1916	1913	1910	1910
2013	1870	1881	1889	1892	1892	1891	1891	1888	1894	1897	1894	1901	1890
2012	1840	1850	1857	1863	1864	1865	1861	1865	1872	1875	1869	1871	1863
2011	1783	1794	1804	1807	1808	1813	1808	1815	1823	1827	1829	1828	1812
2010	1729	1735	1744	1749	1747	1751	1742	1749	1757	1764	1768	1777	1751
2009	1732	1733	1734	1734	1731	1735	1724	1729	1732	1723	1725	1726	1730
2008	1695	1703	1719	1721	1730	1736	1734	1742	1750	1750	1741	1736	1730
2007	1632	1642	1655	1663	1661	1663	1662	1664	1671	1677	1680	1678	1662

### 7.2 Vuokran arvonlisäverovelvollisuus

Vuokra ei sisällä arvonlisäveroa, mutta mikäli vuokranantaja hakeutuu arvonlisäverovelvolliseksi kyseisen tilan vuokraamisesta vuokra-aikana, on hänellä oikeus lisätä vuokraan kulloinkin voimassa olevan arvonlisäkannan mukainen vero.

Käytännössä:

Mikäli vuokrahinta on 300 €/kk Alv 0 %, mutta vuokralainen haluaa, että vuokra sisältää arvonlisäveron, niin vuokranantaja voi hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi tämän hallin osalta.

Tällöin vuokraan lisätään arvonlisävero eli laskutetaan  $300 \text{ €} + \text{Alv } 24 \% 72 \text{ €} =$  yhteensä 372 €.

Vuokranantaja tilittää arvonlisäveron 72 € valtiolle ja vuokralainen saa vähentää sen maksamistaan arvonlisäveroistaan valtiolta, eli kumpikaan osapuoli ei hyödy tästä mitenkään, toimenpide aiheuttaa vain turhia toimia. Tästä syystä kaikki halliosakkeen hallit vuokrataan tällä hetkellä alv 0 % verokannalla.

## 8 POHDINTA

Vaikka ensi alkuun tuntuu, että on yksinkertainen asia rakentaa halli ja antaa siitä tiloja vuokralle, niin käytännössä vastaan tuleekin yllättävän monta eri asiaa.

Suomen lainsäädäntö, osakeyhtiölaki, työsuojelulaki, työaikalaki, laki liikehuoneiston vuokrauksesta, arvonlisäverolaki, kiinteistöveroitus, maankäyttölaki, rakennuslaki jne. ovat vain esimerkkejä siitä, mitä kaikkea pelkästään lain määräyksiä tulee selvittää ja noudattaa hankkeen suunnittelussa ja toteuttamisessa.

Kokonaan uuden liiketoiminnan käynnistäminen vaatii paljon pohdintaa, tutkimusta, suunnittelua ja laskentaa jotta tuote, tässä tapauksessa siis vuokrattava tila palveluineen, on mahdollista myydä kannattavaan hintaan ja löytää riittävästi maksukykyisiä asiakkaita.

Tämän opinnäytetyön tavoite saavutettiin monelta osin; toiminnalle saatiin rakennettua toimivat laadukkaat tilat, asiakkaat löydettyä, toiminta käynnistettyä ja vuokraustoiminta on tätä kirjoitettaessa liiketaloudellisesti kannattavaa ja jatkuvaa. Samalla opittiin näkemään, millaisessa sääntöviidakossa yritykset toimivat ja kuinka paljon pelkästään byrokratia työllistää.

Halliosakkeen tuote ei ole vielääkään valmis vaan se jalostuu vieläkin vuosi vuodelta. Ajan kanssa huomataan esimerkiksi millaiset asiakkaat ovat parhaita, mistä toiminnoista tai asiakaskohderyhmästä ei kerry tuottoa sekä millaista on asiakkaiden palaute. Tulee hyväksyä se tosiasia, ettei tämäkään tuote koskaan valmistu, vaan tuotekehitystä tulee tehdä jatkossakin. Tuotetta pitää kehittää koko ajan paremmaksi vastaamaan asiakkaiden muuttuvia tarpeita.

## LÄHTEET

Anttila, J. 2014. Rakennusalan työturvallisuus. Seinäjoen ammattikorkeakoulu. Rakennusalan työnjohto. Opinnäytetyö.

Jaatinen, J. 2014. Aliurakan elinkaari tarjouspyynnöstä taloudelliseen loppuselvi-tykseen. Rakennustekniikan koulutusohjelma. Opinnäytetyö.

Jokinen, M. & Korkiamäki, A. 2017. Rakennusalan käännetty arvonlisävelvolli-  
suus.

Kyläkallio, J., Iiro, O. & Kyläkallio, K. 2003. Asunto- ja Kiinteistöosakeyhtiö. 2. uudistettu painos. Helsinki: EDITA.

Onkamo, N. 2014. Kiinteistöomistuksen yhtiömuodon valinta. Oulun ammattikor-  
keakoulu. Liiketalouden koulutusohjelma. Opinnäytetyö.

Paasonen, M. & Nupponen, M. 2008. Kiinteistöosakeyhtiön perustaminen ja ra-  
hoitus. Mikkelin ammattikorkeakoulu. Liiketalouden koulutusohjelma. Opinnäyte-  
työ.

Remes, M. 2013. Sarvikuonojen maa. Piirros.

Suomen virallinen tilasto: Elinkustannusindeksi 1951:10=100. Helsinki: Tilasto-  
keskus. Viitattu 16.5.2018 [https://www.stat.fi/til/khi/2017/02/khi\\_2017\\_02\\_2017-03-14\\_tau\\_003\\_fi.html](https://www.stat.fi/til/khi/2017/02/khi_2017_02_2017-03-14_tau_003_fi.html).

Veritas 2018. Yritysmuodot. Viitattu 14.5.2018 <https://www.veritas.fi/yrittajat/yrityksen-perustaminen/yritysmuodot>.

Verohallinto 2017. Syventävät vero-ohjeet. Rakennusalan käännetty arvonlisäve-  
rovelvollisuus. Viitattu 3.5.2018 [https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48625/rakennusalan\\_kaannetty\\_arvonlisaverovel3/](https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48625/rakennusalan_kaannetty_arvonlisaverovel3/)

Yrittäjät 2018. Valitse oikea yhtiömuoto. Viitattu 14.5.2018 <https://www.yrittajat.fi/yrittajan-abc/perustietoa-yrittajyydesta/yrityksen-perustaminen/valitse-oikea-yhtiomuoto-565987>

## LIITTEET

Liite 1. Turvallisuusohje kurottajan nostokori ja saksilavanostin

Liite 2. Kulkuluvat Vilmilä lokakuu 2013

## Liite 1. Turvallisuusohje kurottajan henkilönostokori ja saksilavanostin

Hakos Trading Oy

### **TYÖTURVALLISUUS OHJE**

Työmaa: HakosVilmilä vaihe 1 ja vaihe 2

Päiväys: 10.10.2011

Asia: Henkilönostokorin käyttö JCB-kurottajassa.

Skyman 45 saksinostimen käyttö.

1) JCB-Kurottajaa saa käyttää henkilönostoihin vain erikseen siihen valtuutettu työntekijä. (Ainoastaan Harri Tauriainen ja Timo Passoja on valtuutettu 10.10.2011, myöhemmin palataan asiaan)

2) Henkilönostoihin saa käyttää vain hyväksytyä nostokoriamme.

3) Korissa saa yhtä aikaa olla maksimissaan kaksi työntekijäämme.

4) Sivullisia henkilöitä ei saa koskaan nostaa korilla ellei Timo Passoja ole paikalla ja sovi asiasta erikseen.

5) Nostokorista ei saa poistua noston aikana.

6) Nostokorissa tulee käyttää turvaköyttä aina kun työskennellään yli kolmen metrin korkeudella.

7) Nostokoria ei saa käyttää tavarannostoihin.

Ainoastaan on sallittua nostaa sellaisia kevyitä tarvikkeita, jotka työntekijät voivat käsin asentaa korista ja joiden putoamisesta ei aiheudu vaaraa.

8) JCB-kurottaja tulee aina olla tukijalkojen varassa ennen noston aloittamista.

9) Mikäli konetta joudutaan siirtämään, kori tulee laskea ensin alas.

10) Ajon aikana korissa ei saa olla kyydissä.

Mikäli koneen siirtäminen on työn kannalta välttämätöntä ja korissa joudutaan olemaan siirron ajan, siirtymisen ajaksi kori tulee laskea alas ja ajonopeus alle kävelyvauhdin = ryömintä lähes tyhjäkäynnillä.

Lisäksi tukijalkojen tulee olla lähellä ala-asentoa ja teleskooppipuomin vedettynä sisään lyhimmälle.

11) Noston aikana kuljettaja ei saa poistua koneelta.

12) Henkilönoston aikana kuljettajan on kokoajan aktiivisesti seurattava nostokorin liikkeitä,

joten koneen hytissä henkilönoston aikana kuljettajan kaikki muu touhuaminen kuten kännykkään vastaaminen tai radion kuuntelu on kiellettyä.

### **Saksinostin Skyman 45;**

13) Saksinostimella työskennellessä sovelletaan kaikkia em. asioita soveltuvin osin, mutta nostimen käyttö on sallittu kaikille työntekijöille.

14) Ennen noston aloittamista:

Saksinostimen kaikki neljä tukijalkaa tulee olla kokonaan ulosvedettyinä ja tuettuna maahan

siten, että molemmat kumipyörät ovat maasta irti.

Tukijalkojen alle asennetaan vähintään 40 mm x 145 mm x 500 mm kokoiset lisätuet lankuista jotta tukijalka ei painu hiekkaan.

Saksinostin tulee olla vaakasuoraan asennettuna.

Timo Passoja

