



VUOKRAMALLI

Läsnä
Vastuullinen
Kehittyvä

HEMSÖ

SISÄLLYSLUETTELO

1. Johdanto	3
2. Riskit ja niiden jakaminen	3
3. Vuokramalli	4
Kokonaisvuokrasopimus.....	4
Jaetun vuokran sopimus	4
Pääomavuokrasopimus.....	4
4. Vuokramallin soveltuvuuden arviointi.....	4
5. Vuokramallin hankinta ja kilpailuttaminen	5
Tontti.....	5
Hankintamenettelyt.....	5
Ratkaisuehdotus	5
Viitesuunnitelma.....	6
Valmiit suunnitelmat	6
Kilpailullinen neuvottelumenettely	6
Urakkakilpailutus vuokranantajan kanssa	7
Tilahaku	7
6. Yhteenveto	8

1. Johdanto

Tilojen vuokraaminen julkisten palvelujen tuottamista varten on yleistynyt viime vuosina. Tilaratkaisuja arvioidessaan julkiset toimijat pohtivat yhä useammin, kannattaako tilat omistaa vai vuokrata. Tämän oppaan tarkoituksena on kuvata, miten tilojen vuokraaminen ja hankkeen toteutus tahtuu vuokramallilla.

Vuokramallissa on kyse sekä riskien jaosta että resurssien käytön tarkoituksenmukaisuudesta. Riskien jakaminen vuokralaisen ja vuokranantajan välillä on yksi keskeisimmistä vuokrahankkeiden arvioinnin kriteereistä. Vuokramallin sopivuuteen vaikuttaa myös esimerkiksi se, millaista suunnittelunohjauksen ja rakennuttamisen osaamista hanke vaatii ja millaista osaamista vuokralaisella itsellään on käytettävissä. Vuokramallissa vuokralainen voi sisällyttää vuokraan myös palveluja.

Tässä oppaassa käymme pääpiirteittäin läpi keskeiset vuokrasopimusmallit: kokonaisvuokrasopimuksen, jaetun vuokran sopimuksen ja pääomavuokrasopimuksen. Lisäksi käsittelemme soveltuvuuden arvioinnin kriteeristöä sekä annamme esimerkkejä hankinnasta ja kilpailutuksesta.

2. Riskit ja niiden jakaminen

Jäännösarvoriski viittaa siihen, että kiinteistön käyttäjä ei tarvitse kohdetta enää vuokrakauden jälkeen. Aiemmin yhteiskuntakiinteistöissä jäännösarvoriski koettiin kiinteistösijoittajalle kestävämmäksi, sillä yhteiskuntakiinteistöt ovat hyvin räätälöityjä kohteita ja niille on vaikea löytää vaihtoehtoja käyttöä. Lisäksi kaava sallii kiinteistölle usein vain nimenomaisen julkisen käyttötarkoituksen.

Nykyään yhteiskuntakiinteistöihin erikoistuneet sijoittajat katsovat, että jäännösarvoriskiä vähentävät suhteellisen pitkät vuokrakaudet, käyttöönsä hyvin räätälöity kohde, hyvä kiinteistöhoito ja asiakaspalvelu, järkevä sijainti, luotettava vuokralainen sekä riittävän iso kiinteistösalkku, jossa vuokrasopimuksia päättyy samaan aikaan vähän. Näiden tekijöiden ansiosta sijoittaja kykenee tarjoamaan hyvin kilpailukykyisen vuokratason myös niihin kohteisiin, jotka on pitkälle räätälöity julkisia palveluja varten.

Kun kohteen **peruskorjausriski** siirretään vuokrasopimuksella vuokranantajalle, kulumisen tai käytönaikaisten

teknisten vaurioiden korjaamisesta ei synny lisäkustannuksia vuokralaiselle. Vuokranantaja kantaa vastuun peruskorjauksista. Vuokranantajan mahdolliset vuokran menetykset, jotka aiheutuisivat tilojen käytön estävistä vaurioista, eivät ole vuokranantajalle ainoa kannustin kiinteistöstä huolehtimiseen: yhteiskuntakiinteistöjen omistajien on välttämättä huolehtia koko alan maineesta ja puuttua ongelmiin viipymättä.

Projektiriskit toteutuvat hankkeissa valitettavan usein. Esimerkiksi rakennuskustannusten kasvu on projektiriski. Tyypillisesti hankkeiden kustannukset kasvavat, vaikka hankkeen sisältö ei laajuuden tai laadun osalta muuttuisi. Vuokrahankkeissa vuokranantaja kantaa riskin myös lisä- ja muutostöistä sekä vastaa paljon resursseja vaativasta rakennuttamisesta ja yleensä myös ylläpidosta.

Kiinteistöt eivät rakenna tai ylläpidä itseään, vaan tarvitaan erikoistunut organisaatio vähintään johtamaan näitä toimintoja. Kunnilla on tyypillisesti enemmän tekemistä kuin teki-joita. Myös hyvinvointialueiden toiminnan käynnistyminen vähentää kuntien käytössä olevia resursseja. **Resurssiriski** toteutuu, kun samanaikaiset projektit ja ylläpidon yllätykset johtavat isoihin resurssihiukkeihin ja kiinteistöjen resurssikuormitusta on hankala saada jaettua tasaisesti. Kuntien omat resurssit on perustellusti mitoitettu hieman alankanttiin, jolloin kumppanien merkitys resurssikuormituksen jakajana korostuu.

Vuokranmuodostuksen keskeisimpiä elementtejä on korkotaso. **Korkoriskin** välttäminen on yksi vuokramallin käyttöä tukevista perusteista. Vaikka julkiset toimijat saavat pitkää lainaa kiinteällä matalalla korolla, lainasalkku täytyy jälleenrahoittaa jollakin aikavälillä. Korko- ja kustannusriskien lisäksi se vaatii omia resursseja ja välillä myös ulkopuolista apua. Lainahtojen raameissa pysyminen edellyttää jatkuvaa seurantaa ja raportointia ja vie rajallisia resursseja muista toiminnoista.

Mitä riskejä vuokralaiselle sitten jää? Yleisesti vuokralaisen vastuulla ovat suoraan käytöstä aiheutuvat riskit, välitön tilojen energiakulutus – esimerkiksi käyttö sähkö – sekä tilojen käytöstä aiheutuvat suorat kustannukset, esimerkiksi kalustaminen tai siivous. Lisäksi vuokralaisella on riski siitä, että sillä on vuokraamilleen tiloille käyttöä sopimuksen mukaisessa laajuudessa sopimusaikana.

Vuokrasopimukset on usein sidottu elinkustannusindeksiin, jonka osalta riskiä on sekä vuokralaisella että vuokranantajalla. Vaikka elinkustannukset eivät nousisi, kiinteistöjen ylläpidon kustannukset nousevat yleensä aina elinkustannusindeksiä nopeammin. Ylläpidon kustannusten nousu on kokonaisvuokramallissa vuokranantajan vastuulla.

3. Vuokramalli

Kiinteistöliiketoiminnan sanaston mukaan vuokrauksella tarkoitetaan yksinkertaisuudessaan *käyttöoikeuden luovuttamista vastiketta vastaan kiinteistöön tai sen osaan*. Tyyppillisiä vuokrasopimusmalleja Suomessa ovat kokonaisvuokrasopimus, jaetun vuokran sopimus ja pääomavuokrasopimus. Vuokrasopimuksessa on otettava huomioon laki liikehuoneiston vuokrauksesta (1995/482).

Kokonaisvuokrasopimus

Kokonaisvuokrasopimuksessa vuokranantaja vastaa kohteen ylläpitokustannuksista kiinteällä hinnalla. Vuokrassa on siis huomioitu sekä pääomavuokran että ylläpitovuokran osuus. Vuokralaisen järjestämisvastuulla ovat yleensä käytönpalvelut, kuten siivous ja vahtimestaripalvelut.

Jaetun vuokran sopimus

Jaetun vuokran sopimuksessa vuokra on jaettu pääoma- ja ylläpitovuokraan. Elinkustannusindeksiin yleensä sidotun pääomavuokran lisäksi vuokralainen maksaa ylläpitovuokraa, joka on luonteeltaan muuttuva ja todellisiin kustannuksiin perustuva.

Jaetun vuokran mallissa vuokralaisella on mahdollisuus vaikuttaa ylläpitokustannusten määrään omalla toiminnallaan. Näin vuokralainen voi saada itselleen suoraa kustannus-hyötyä. Ylläpitovuokran osuudessa voi olla myös joitakin kiinteitä elementtejä, jotka liittyvät esimerkiksi energia-kustannuksiin.

Pääomavuokrasopimus

Pääomavuokrasopimuksessa vuokralainen järjestää ylläpidon omakustanteisesti ja vuokra perustuu ainoastaan pääomavuokran osuuteen. Vuokranantaja kuitenkin vastaa kohteen peruskorjauksista.

4. Vuokramallin soveltuvuuden arviointi

Vuokramalli soveltuu hyvin sekä uudisrakennuksiin että peruskorjauskohteisiin.

Vuokramallissa on tarpeen ottaa huomioon, että vuokranantaja kantaa projektiin liittyvät riskit muun muassa aikataulun, kustannusten sekä hankinta- ja teknisten riskien suhteen. Siksi vuokranantajalla on hyvä olla oikeus vaikuttaa näiden riskien hallitsemiseen ja tehdä päätöksiä omien sopimuksensa osalta.

Esimerkiksi urakkamuotoa rajaavia, vuokrasopimukseen kirjattuja kaupallisia ehtoja on hyvä pohtia, ennen kuin ne sisällytetään vuokrasopimukseen tai sen tarjouspyyntöön. Toisinaan on toki vuokralaisen ja vuokranantajan etu, että sovellettavasta urakkamuodosta on yhdessä sovittu esimerkiksi hankkeen kehitysvaiheessa.



+ Käytön aikainen riskin jakaminen yksinkertaisella sopimusmallilla



+ Sopii myös olemassa oleviin rakennuksiin ja peruskorjauksiin



+ Pitkäjänteisen omistuksen ja aktiivisen vuokranantajan tuoma varmuus koko sopimuskaudella



+ Peruskorjausten laatu-, kustannus- ja aikatauluriski vuokranantajalla



+ Vuokranantaja kantaa jäännösarvoriskin

Vuokramallin hyödyt kunnalle.

Vuokramallin etuja ovat muun muassa joustavuus, vakiintuneet sopimuskäytännöt ja yksinkertaisuus. Ideaalitalanteessa vuokralaisella on vain yksi sopimuskumppani, joka on rakennuksen pitkäjänteinen omistaja. Omistaja huolehtii rakennuttamisesta ja ylläpidon järjestämisestä.

5. Vuokramallin hankinta ja kilpailuttaminen

Vuokrahankinnoissa keskeinen, tapauskohtaisesti arvioitava ominaisuus on tehtävän vuokrasopimushankinnan luonne julkisen hankintalain näkökulmasta (laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista, 29.12.2016/1397). Tilojen vuokraaminen sellaisenaan ei ole julkinen hankinta. Hankintalain näkökulmat on kuitenkin arvioitava tilanteissa, joissa vuokrasopimuksen yhteydessä sovitaan tilojen muutostöistä tai tilojen rakentamisesta. Jos hankinnan tosiasiallisesta luonteesta on epävarmuutta, vuokraushankinta on järkevää toteuttaa julkisen hankinnan lainsäädännön ja menettelytapojen mukaisesti.

Tontti

Vuokrahankkeita voidaan toteuttaa joko vuokranantajan – eli tarjoajan – hallinnassa olevalle maa-alueelle tai hankkeen yhteydessä vuokrattavalle maa-alueelle.

Vuokratonttien käyttö on tyypillisempää julkisissa vuokrahankinnoissa. Yleisesti kaupunkien maapolitiikka ohjaa siihen, ettei Y-merkinnällä olevia tontteja myydä sijoittajille vaan vuokrataan pitkällä maanvuokrasopimuksilla.

Jos hanke kilpailutetaan tarjoajien hallussa oleville maa-alueille, kilpailutuksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että kilpailukykyisiä rakennuspaikkoja on olemassa.

Hanke on mahdollista kilpailuttaa myös molemmilla tavoilla yhtä aikaa. Tällöin kohteen tarjouksen voi tehdä vuokralaisen määrittelemään sijaintiin, esimerkiksi kaupungin vuokratontille, ja vuokranantaja voi myös tarjota omaa sijaintiaan. Vuokranantajan sijainti voi olla rakennettu tai rakentamaton tontti. Jotta hankkeelle voidaan myöntää rakennuslupa, maa-alueen hallintaoikeuden on oltava vuokranantajalla viimeistään silloin, kun lupaa haetaan. Maanvuokrasopimuksen on oltava voimassa jo hankkeen alkuvaiheessa, ja sen suotava pituus on vähintään 50 vuotta.

Hankintamenettelyt

Vuokrahankinta voidaan tehdä eri tavoin. Vuokrasopimuksen voi kilpailuttaa hyvinkin eritasoisilla aineistoilla, hankkeen aikataulun ja vuokralaisen käytettävissä olevien resursien ja osaamisen mukaan.

Kilpailutuksen voi tehdä esimerkiksi

- I. pyytämällä ratkaisuehdotuksia vuokralaisen osoittamalle tontille esimerkiksi tarveselvityksen perusteella
- II. pyytämällä tarjousta viitesuunnitelmissa, joihin vuokranantaja tuottaa esimerkiksi laatutaso- ja järjestelmäkuvaukset
- III. pyytämällä tarjousta vuokralaisen laatimilla suunnitelmissa, selostuksilla ja laatutasomäärityksillä
- IV. pyytämällä ratkaisuehdotuksia vuokralaisen osoittamalle tontille ja kehittämällä ratkaisuehdotusta yhdessä vuokranantajan kanssa (kilpailullinen neuvottelumenettely)
- V. valitsemalla vuokranantajan ja kilpailuttamalla rakentamisen vuokranantajan kanssa yhteistyössä
- VI. pyytämällä tarjousta tiloista, jotka sijoittuvat jo vuokranantajan omistamiin tiloihin (tilahaku).

Ratkaisuehdotus

Hankintayksikkö voi kilpailuttaa hankkeen tarveselvityksen tai hankesuunnitelman pohjalta. Tässä mallissa vuokranantajalta pyydetään ratkaisuehdotusta tarjouspyyntöaineistossa kuvattujen toiminnallisten ja laajuusvaatimusten sekä mahdollisten teknisten ehtojen tai tavoitteiden mukaisesti.

Tarjoaja määrittää ratkaisuehdotukselleen vuokratason. Hankintayksikkö arvioi sekä ratkaisuehdotuksen laadun että vuokrahinnan. Ratkaisuehdotukseen perustuvissa hankinnoissa on tärkeää, että laadulliset mittarit on asetettu selkeästi. Näin niiden arviointi on hankintayksikölle yksinkertaista ja tarjoajien tasapuolinen kohtelu toteutuu.

Vuokranantajan valinnan jälkeen alkaa tyypillisesti yhteinen kehitysvaihe, jonka aikana suunnitelmaa kehitetään toteutusta varten. Olennaista on pysyä ratkaisuehdotuksen mukaisessa kokonaislaajuudessa ja sopia kustannuksiin vaikuttavista muutoksista oikea-aikaisesti.

Tarjoajille ratkaisuehdotuksen laatiminen aiheuttaa kustannuksia muun muassa suunnitelmien, selostusten ja edellytettyjen laskelmien tekemisestä. Sen vuoksi mallin soveltuvuutta pienempiin kohteisiin kannattaa harkita.

Hankintayksikölle kilpailutus ratkaisuehdotuksella on nopeahko ja ketterä menettely, joka tuottaa erilaisia suunnitelmaratkaisuja valittavaksi. Tarjoamiseen ja ratkaisueh-

dotuksen laatimiseen varattava aika on noin 12–16 viikkoa normaalin vaativuustason kohteissa. Nopeutetussa menettelyssä voidaan päästä jopa kahdeksan viikon läpimenoaikaan, kun ratkaisuehdotukseen yhdistetään kilpailullisen neuvottelumenettelyn palautteenantoa.



Ehdotussuunnitelman havainnekuva, Arkkitehdit Kontukoski Oy.

Viitesuunnitelma

Hankintayksikkö voi kilpailuttaa hankkeen itse laatimillaan viitesuunnitelmilla. Viitesuunnitelmissa on kuvattu suunnitteluratkaisun toiminnallisuus ja ne olennaiset tekniset vaatimukset, joita hankintayksikkö pitää arvioinnissa tärkeänä.

Keskeistä on kuvata tarjouspyynnössä ne tekniset ratkaisut, jotka ovat vähimmäisvaatimuksia ja joiden on vuokralaisen näkökulmasta täyttyvä. Viitesuunnitelmamallissa tontin kaava yleensä jo sallii esitetyn viitesuunnitelman toteutuksen.

Kun kilpailutus tehdään viitesuunnitelmilla, se voi olla puhdas viitesuunnitelmiin perustuva hintakilpailu, jossa osallistujat kilpailevat vuokrahinnalla. Tarjouksen osana voi olla tarjoajalta pyydetty selostus, jolla arvioidaan tarjouksen laatua esimerkiksi energia- ja hiilijalanjälkilaskelmia tai ylläpidon laatukuvauksia vertaillen. Viitesuunnitelmakilpailutuksen tarjousaika on tyyppillisesti 6–8 viikkoa.

Valmiit suunnitelmat

Vuokrasopimuksen voi kilpailuttaa myös pitkälle viedyillä ja tarkoilla suunnitelmilla. Tässä mallissa on hyvä muistaa, että

vuokralaisen on tunnistettava ja hyväksyttävä se vastuu, joka liittyy vuokralaisen itse tekemiin suunnitteluratkaisuihin. Mallissa on tärkeää noudattaa periaatetta, että se, joka päättää, myös vastaa.

Tarjousvaiheessa vuokranantajan haasteena on havaita suunnitteluratkaisuihin liittyvät riskit, sillä tarjoaja ei ole ollut valmistelemissa ja päättämässä ratkaisusta. Pitkälle viedyissä suunnitelmissa jää pois myös suunnitelmien yhteiskäyttäminen vuokranantajan kanssa, eikä vuokralainen voi hyödyntää vuokranantajan kaikkia osaamista.

Valmiilla suunnitelmillä kilpailutettaessa on suositeltavaa pohtia suunniteltua ratkaisua kokonaisuutena: sitä, millainen kohde on laatutasoltaan ja ratkaisultaan, sekä sitä, miten vastuullinen suunnitteluratkaisu on kokonaisuutena.

Kilpailullinen neuvottelumenettely

Hanke voidaan kilpailuttaa myös neuvottelumenettelyllä. Tässä menettelyssä tarjoaja laatii hankesuunnitelmaan pohjautuvan ratkaisuehdotuksen, josta neuvotellaan ja jota kehitetään yhdessä hankintayksikön kanssa ennen lopullisen tarjouksen tekemistä. Tarjoaja laatii lopullisen tarjouksen neuvottelun ratkaisun perusteella.

Kilpailullinen neuvottelumenettely on menettelynä kenties haastavin. Hyvällä valmistelulla se voidaan kuitenkin viedä läpi yhtä nopeasti kuin ratkaisuehdotukseen perustuva kilpailutus.



Paavolan kampus Lahdessa, Kuvatoimisto Kuvio Oy.

Urakkakilpailutus vuokranantajan kanssa

Urakkakilpailutuksessa hankintayksikkö kilpailuttaa vuokrasopimuksen ja sen kaupalliset ehdot esimerkiksi minikilpailutuksena tai suorana neuvotteluhankintana valitsemiansa toimijoiden kesken. Vuokrasopimuksen ehdoista ja vuokran määräytymisen periaatteista voidaan neuvotella, mutta hankintayksikön on varmistettava vuokrasopimuksen ja hinnan markkinaehtoisuus käyttämällä esimerkiksi riippumatonta asiantuntijaa.

Valittu vuokranantaja valmistelee hanketta varten suunnitelmat ja tarvittavat selvitykset. Sen jälkeen rakennusurakka kilpailutetaan julkisena hankintana vuokralaisen ja vuokranantajan yhteistyönä. Urakkasopimus tehdään vuokranantajan omistaman kiinteistöosakeyhtiön nimiin.

Tässä mallissa vuokranantajan hankkiminen ei ole julkinen hankinta. Menettelyssä on huolehdittava siitä, että kiinteistövarallisuuden luovuttamista ja laitonta valtiontukea koskevien lakien velvoitteet täyttyvät.

Urakkakilpailutus vuokranantajan kanssa on suosittu malli Hemsön emämaassa Ruotsissa. Sen koetaan edistävän vuokralaisen ja vuokranantajan keskinäistä avoimuutta ja vahvistavan luottamusta. Mallissa vuokralainen voi myös helpommin määritellä, mitä asioita se vuokranantajaltaan edellyttää.

Tilahaku

Vuokratiloja on mahdollista hakea myös tilahakumenettelyllä. Usein tilahaun lopputuloksena solmittava vuokrasopimus jää hankintalain soveltamisalan ulkopuolelle, koska kyseessä on vuokrasopimus.

Asiaa kannattaa kuitenkin tarkastella tapauskohtaisesti. Tilahaussa on aina mahdollista soveltaa julkista hankintamenettelyä, ja siinä myös kannattaa soveltaa julkisen hankintakilpailun hyviä menettelyjä ja hyödyntää hankintayksikön osaamista.

Esimerkiksi markkinavuoropuhelukäytännöt ovat erittäin toimivia tilahakuihin liittyvissä markkinakartoituksissa, vaikka varsinaista vuokrasopimusta ei julkisena hankintana kilpailutettaisikaan.

Tilahaun lähtötietoina on yleensä neljä seikkaa: sijainti, tilaohjelma, tilojen tekniset vaatimukset sekä aikataulu.

Vuokratilojen mahdollinen sijainti on tärkeää kuvata tilahaussa. Jos sijainnille on erityisvaatimuksia esimerkiksi logistiikan tai liikenteen kannalta, ne on hyvä kuvata hankintailmoituksessa mahdollisimman tarkasti.

Tilaohjelmasta on esitettävä vähintään toiminnan tarvitsemien tilojen määrää ja laajuus. Jos toimintaan liittyy jotakin normaalista poikkeavaa tai sellaista, joka tarjoajan on syytä huomioida erikseen, huomioida on hyvä kuvata hankintailmoituksessa.

Tilojen teknisissä vaatimuksissa kannattaa kiinnittää huomiota sisäilmaolosuhteiden vaatimuksiin niin, että ne huomioivat potentiaalisten kiinteistöjen reunaehdot. Aikataulu ja tilakustannuksiin varatut eurot ohjaavat tilojen teknistä laatutasoa. Tämä kannattaa pitää mielessä teknisiä vaatimuksia määritettäessä.

Aikataulun osalta on hyvä pohtia haettavien tilojen luonnetta: voiko tiloja muokata tavallisista toimitiloista, vaatiiko toiminta erikseen kaavatarkastelua, ja miten suuria muutoksia muokattavat tilat edellyttävät. Usein yhteiskuntakiinteistöt ovat käyttäjilleen hyvin pitkälle räätälöityjä, joten muutostöille on varattava kohtuullisesti aikaa. Aikataulun suunnittelussa on hyvä muistaa myös suunnitteluun ja viranomaisyhteistyöhön tarvittava aika.

6. Yhteenveto

Tässä oppaassa olemme kuvanneet lyhyesti, miten tilojen vuokraaminen ja hankkeen toteutus tehdään vuokramallilla. Olemme esittäneet perusteet vuokramallin käytölle osana julkisten toimijoiden tilanhankinnan strategioita sekä kuvanneet hankintamallien työkalupakkia. Hankintamallien vaihtoehtoisissa on sopiva malli erilaisiin tilanteisiin. Vuokrasopimuksia olemme sivunneet vain lyhyesti, koska ne ovat periaatteiltaan tuttuja ja koeteltuja.

Suomessa on toteutettu jo kymmeniä tilahankintoja julkisina hankintoina. Monet kunnat ovat toteuttaneet erilaisia hankkeita, ja tilojen vuokraaminen on löytämässä paikkansa julkisten toimijoiden kiinteistöstrategioissa. Kaikkia hankkeita ei jatkossakaan kannata vuokrata ulkopuolelta, mutta tilavuokraus on yksi toimiva keino jakaa kiinteistöomaisuuteen liittyvää riskiä.

Vaikka vuokramalli on periaatteiltaan yksinkertainen ja vuokrasopimus yleisesti tunnettu sopimusmalli, kiinteistö- ja rakennusosalalle tarvitaan täydentävää osaa, kun tilojen vuokraaminen yleistyy osana julkisten toimijoiden kiinteistöstrategioita. Myös vuokramallin tarjoajien on oltava valmiita lisäämään tietoa ja kehittämään hankintamalleja, jotta hankkeiden toteutukset ovat kestäviä, taloudellisesti kilpailukykyisiä ja toiminnallisia. Nämä ovat parhaita markkinointivaltteja vuokramallin käytölle.