

## 397604-2026 - Hange

**Soome – Tarkvaraga seotud teenused – Järvenpään Mestariasunnot Oy:**

**Kiinteistöhallintajärjestelmä**

**OJ S 110/2026 10/06/2026**

**Hanketeade või kontsessiooniteade – üldkord**

**Teenused**

### 1. Hankija

---

#### 1.1. Hankija

Ametlik nimi: Järvenpään Mestariasunnot Oy

E-posti aadress: [hankinnat@mestaritoiminta.fi](mailto:hankinnat@mestaritoiminta.fi)

Hankija õiguslik vorm: Riigi osalusega äriühing

Hankija tegevus: Elamu- ja kommunaalmajandus

### 2. Menetlus

---

#### 2.1. Menetlus

Pealkiri: Järvenpään Mestariasunnot Oy: Kiinteistöhallintajärjestelmä

Kirjeldus: Järvenpään Mestariasunnot Oy (jälgempänä myös "Tilaaja" tai "Hankintayksikkö") pyytää tarjouksia kiinteistöhallintajärjestelmän toimittamisesta SaaS-palveluna tarjouspyynnön ja sen liitteiden mukaisesti. Järvenpään Mestariasunnot Oy on vuokra-asumiseen keskittyvä yhtiö, jonka tavoitteena on tuottaa ja ylläpitää laadukkaita asumispalveluja sekä hallinnoida vuokra-asutuskantaansa tehokkaasti ja asiakaslähtöisesti. Hankinnan tavoitteena on hankkia yksi kokonaisvastuullinen toimittaja, joka kykenee toimittamaan Tilaajan tarpeisiin soveltuvan järjestelmäkokonaisuuden sekä siihen liittyvät käyttöönottopalvelut, ylläpito-, tuki- ja kehityspalvelut. Hankinnan tavoitteena on yhtenäistää ja kehittää Tilaajan kiinteistö- ja vuokraustoimintaan liittyviä toimintaprosesseja sekä mahdollistaa järjestelmän kehittäminen Tilaajan muuttuvien tarpeiden mukaisesti koko sopimuskauden ajan. Hankinnan kohteena on SaaS-palveluna toimitettava kiinteistöhallintajärjestelmä (Software as a Service), joka sisältää järjestelmän käyttöön tarvittavan käyttöympäristön, käyttöoikeudet, kapasiteetin, ylläpidon, päivitykset sekä muut tarjouspyynnössä ja sen liitteissä määritellyt palvelut. Toimittaja vastaa palvelun tuottamisesta kokonaispalveluna ns. avaimet käteen -periaatteella. Toimittaja vastaa järjestelmän toiminnan edellyttämistä laitteista, ohjelmistoista, lisensseistä, kapasiteetista, teknisestä käyttöympäristöstä, ylläpidosta, tietoturvasta sekä palvelun jatkuvuuden turvaamisesta tarjouspyynnön ja sopimusasiakirjojen mukaisesti. Tilaaja saa käyttöoikeuden järjestelmään sopimuskauden ajaksi. Järjestelmän tulee muodostaa yksi yhtenäinen kokonaisuus, jonka avulla Tilaaja voi hallita keskeisiä kiinteistö- ja vuokraustoimintaan liittyviä prosesseja. Järjestelmän tulee tukea vähintään seuraavia toiminnallisia kokonaisuuksia: - vuokrauksen ja asiakkaiden hallinta - vuokrasopimusten hallinta - laskutus- ja reskontratoiminnot - huollon ja kunnossapidon hallinta - PTS-toiminnallisuudet - asukas- ja käyttäjäpalvelut - raportointi ja tiedolla johtaminen - käyttäjä- ja käyttöoikeushallinta - integraatiot muihin Tilaajan käyttämiin järjestelmiin. Järjestelmälle asetetut tarkemmat toiminnalliset, tekniset, tietoturva- ja tietosuoja-vaatimukset on kuvattu tarjouspyynnössä ja sen liitteissä, erityisesti liitteessä 4 "Vaatimukset, optiot, integraatiot ja konversiot". Hankintaan sisältyy vähintään: - järjestelmän käyttöoikeus SaaS-palveluna - käyttöönottoprojekti - tietojen konversio ja siirto nykyisistä järjestelmistä - tarvittavat integraatiot tarjouspyynnön liitteiden

mukaisesti - käyttäjien koulutus - käyttöönottovaiheen tuki - järjestelmän ylläpito- ja tukipalvelut - järjestelmän jatkuva kehittäminen - tarjouspyynnössä ja sen liitteissä määritellyt pakolliset toiminnallisuudet ja palvelut. Liitteen 4 välilehdellä "Optiot" esitetyt toiminnallisuudet, lisäominaisuudet ja palvelut ovat hankintayksikön erikseen käyttöön otettavia optioita tai lisäpalveluita, ellei yksittäisen vaatimuksen kohdalla ole nimenomaisesti toisin ilmoitettu. Optioiden ja lisäominaisuuksien hinnoittelu ilmoitetaan tarjouspyynnön liitteessä 7 "Hintaliite" esitetyllä tavalla. Optiot eivät sisälly tarjousvertailussa käytettävään vertailuhintaan, ellei tarjouspyynnössä tai hintaliitteessä ole yksittäisen toiminnallisuuden osalta toisin ilmoitettu. Toimittaja vastaa käyttöönottoprojektin suunnittelusta, koordinoinnista, dokumentoinnista ja toteuttamisesta yhteistyössä Tilaaajan kanssa. Käyttöönoton tulee tapahtua hallitusti siten, että Tilaaajan toiminnan jatkuvuus turvataan käyttöönoton aikana eikä käyttöönotosta aiheudu kohtuutonta haittaa Tilaaajan operatiiviselle toiminnalle. Palvelun tulee olla käytettävissä sovitun palvelutason mukaisesti koko sopimuskauden ajan. Toimittaja vastaa järjestelmän ylläpidosta, virheiden korjaamisesta, tietoturvasta, kapasiteetin riittävydestä, järjestelmän valvonnasta sekä palvelun jatkuvasta kehittämisestä tarjouspyynnön ja sopimusasiakirjojen mukaisesti. Tilaaaja pitää järjestelmän jatkuvaa kehittämistä sekä toimittajan aktiivista yhteistyötä tärkeänä. Toimittajan odotetaan seuraavan järjestelmän kehitystarpeita sekä ehdottavan Tilaaajalle tarkoituksenmukaisia kehittämistoimenpiteitä sopimuskauden aikana.

Menetluse tunnus: f7e1d214-6de7-4720-92cf-9b2e7a519330

Sisemine tunnus: 614356

Menetluse liik: Avatud

Kiirendatud menetlus: ei

Menetluskorra kirjeldus: HANKINTAMENETTELY (EU) Hankintamenettelynä käytetään avointa menettelyä. Hankinta on Euroopan unionin kynnysarvon ylittävä hankinta.

Hankinnassa noudatetaan lakia julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista (1397/2016) sekä Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiiviä 2014/24/EU. Mikäli yksikään saaduista tarjouksista ei vastaa tarjouspyyntöä tai hankintamenettelyn aikana ilmenee sellaisia muutoksia tai olosuhteita, joiden vuoksi hankintayksikkö ei voi tarkoituksenmukaisesti hyödyntää tarjouskilpailun tuloksia, hankintayksikkö voi keskeyttää hankintamenettelyn osittain tai kokonaan hankintalainsäädännön mukaisesti. Tarjouksen laatimisesta, tarjousmenettelyyn osallistumisesta, koekäyttöön osallistumisesta tai muista hankintamenettelyyn liittyvistä toimenpiteistä ei makseta tarjoajille korvausta. TARJOUSTEN KÄSITTELY (EU) Tarjoukset käsitellään tarjoajakohtaisesti erillisinä kokonaisuuksina. Tarjousten käsittelyvaiheet ovat seuraavat: 1. tarjousten avaaminen (ei julkinen tilaisuus) 2. tarjoajien soveltuvuuden tarkistaminen 3. tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden tarkistaminen 4. tarjousten tarjousvertailun ensimmäinen vaihe 5. koekäyttöön osallistuvien tarjoajien valinta tarjouspyynnössä määriteltyjen perusteiden mukaisesti 6. koekäyttövaiheen toteuttaminen, arviointi ja pisteytys 7. tarjousten lopullinen vertailu ja kokonaispisteytys 8. tarjousten mahdollinen täsmentäminen tai selonottomenettely hankintalain sallimissa rajoissa 9. hankintapäätöksen tekeminen ja päätöksestä ilmoittaminen 10. hankintasopimuksen tekeminen Koekäyttöön kutsutaan tarjouspyynnön mukaiset vähimmäisvaatimukset täyttävät tarjoajat, joiden tarjoukset hyväksytään mukaan tarjousvertailuun. Hankintayksikkö pidättää oikeuden rajata koekäyttöön osallistuvien tarjoajien määrää tarjouspyynnössä ilmoitettujen perusteiden mukaisesti. Hankintayksikkö voi pyytää tarjoajilta tarjousten täsmentämistä tai selvennyksiä hankintalain sallimissa rajoissa. Täsmentäminen tai selventäminen ei saa johtaa tarjouksen olennaiseen muuttamiseen eikä tarjoajien tasapuolisen ja syrjimättömän kohtelun vaarantumiseen. Hankintayksikkö pidättää oikeuden olla hyväksymättä mitään annetuista tarjouksista perustellusta syystä. Tarjous tulee tarjoajaa sitovaksi, kun hankintayksikkö on vastaanottanut tarjouksen. Hankintasopimus syntyy vasta kirjallisen sopimuksen allekirjoittamisella. EU-kynnysarvon ylittävässä hankinnassa hankintasopimus voidaan tehdä

aikaisintaan 14 päivän kuluttua siitä, kun tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen hankintapäätöksen perusteluineen tiedoksi (odotusaika).

#### **2.1.1. Eesmärk**

Lepingu olemus: Teenused

Peamine liigitus (cpv): 72260000 Tarkvaraga seotud teenused

Täiendav liigitus (cpv): 48000000 Tarkvarapaketid ja infosüsteemid, 72250000 Süsteemi hooldus- ja tugiteenused, 72263000 Tarkvara rakendusteenused, 72267100 Infotehnoloogia tarkvara hooldus

#### **2.1.2. Lepingu täitmise koht**

Kõikjal Euroopa Majanduspiirkonnas

#### **2.1.4. Üldine teave**

**Õiguslik alus:**

Direktiiv 2014/24/EL

#### **2.1.6. Kõrvaldamise alused**

Väljajätmise aluste allikad: Hankedokument

## **5. Osa**

---

### **5.1. Osa: LOT-0000**

Pealkiri: Järvenpään Mestariasunnot Oy: Kiinteistöhallintajärjestelmä

Kirjeldus: Järvenpään Mestariasunnot Oy (jälgempänä myös "Tilaaja" tai "Hankintayksikkö") pyytää tarjouksia kiinteistöhallintajärjestelmän toimittamisesta SaaS-palveluna tarjouspyynnön ja sen liitteiden mukaisesti. Järvenpään Mestariasunnot Oy on vuokra-asumiseen keskittyvä yhtiö, jonka tavoitteena on tuottaa ja ylläpitää laadukkaita asumispalveluja sekä hallinnoida vuokra-asutokantaansa tehokkaasti ja asiakaslähtöisesti. Hankinnan tavoitteena on hankkia yksi kokonaisvastuullinen toimittaja, joka kykenee toimittamaan Tilaajan tarpeisiin soveltuvan järjestelmäkokonaisuuden sekä siihen liittyvät käyttöönottopalvelut, ylläpito-, tuki- ja kehityspalvelut. Hankinnan tavoitteena on yhtenäistää ja kehittää Tilaajan kiinteistö- ja vuokraustoimintaan liittyviä toimintaprosesseja sekä mahdollistaa järjestelmän kehittäminen Tilaajan muuttuvien tarpeiden mukaisesti koko sopimuskauden ajan. Hankinnan kohteena on SaaS-palveluna toimitettava kiinteistöhallintajärjestelmä (Software as a Service), joka sisältää järjestelmän käyttöön tarvittavan käyttöympäristön, käyttöoikeudet, kapasiteetin, ylläpidon, päivitykset sekä muut tarjouspyynnössä ja sen liitteissä määritellyt palvelut. Toimittaja vastaa palvelun tuottamisesta kokonaispalveluna ns. avaimet käteen -periaatteella. Toimittaja vastaa järjestelmän toiminnan edellyttämistä laitteista, ohjelmistoista, lisenseist, kapasiteetista, teknisestä käyttöympäristöstä, ylläpidosta, tietoturvasta sekä palvelun jatkuvuuden turvaamisesta tarjouspyynnön ja sopimusasiakirjojen mukaisesti. Tilaaja saa käyttöoikeuden järjestelmään sopimuskauden ajaksi. Järjestelmän tulee muodostaa yksi yhtenäinen kokonaisuus, jonka avulla Tilaaja voi hallita keskeisiä kiinteistö- ja vuokraustoimintaan liittyviä prosesseja. Järjestelmän tulee tukea vähintään seuraavia toiminnallisia kokonaisuuksia: - vuokrauksen ja asiakkuuksien hallinta - vuokrasopimusten hallinta - laskutus- ja reskontratoiminnot - huollon ja kunnossapidon hallinta - PTS-toiminnallisuudet - asukas- ja käyttäjäpalvelut - raportointi ja tiedolla johtaminen - käyttäjä- ja käyttöoikeushallinta - integraatiot muihin Tilaajan käyttämiin järjestelmiin. Järjestelmälle asetetut tarkemmat toiminnalliset, tekniset, tietoturva, tietosuoja, saavutettavuutta, palvelutasoa, integraatioita sekä konversioita koskevat vaatimukset on kuvattu tarjouspyynnössä ja sen liitteissä, erityisesti liitteessä 4 "Vaatimukset, optiot, integraatiot ja konversiot". Hankintaan sisältyy

vähintään: - järjestelmän käyttöoikeus SaaS-palveluna - käyttöönottoprojekti - tietojen konversio ja siirto nykyisistä järjestelmistä - tarvittavat integraatiot tarjouspyynnön liitteiden mukaisesti - käyttäjien koulutus - käyttöönottovaiheen tuki - järjestelmän ylläpito- ja tukipalvelut - järjestelmän jatkuva kehittäminen - tarjouspyynnössä ja sen liitteissä määritellyt pakolliset toiminnallisuudet ja palvelut. Liitteen 4 välilehdellä "Optiot" esitetyt toiminnallisuudet, lisäominaisuudet ja palvelut ovat hankintayksikön erikseen käyttöön otettavia optioita tai lisäpalveluita, ellei yksittäisen vaatimuksen kohdalla ole nimenomaisesti toisin ilmoitettu. Optioiden ja lisäominaisuuksien hinnoittelu ilmoitetaan tarjouspyynnön liitteessä 7 "Hintaliite" esitetyllä tavalla. Optiot eivät sisälly tarjousvertailussa käytettävään vertailuhintaan, ellei tarjouspyynnössä tai hintaliitteessä ole yksittäisen toiminnallisuuden osalta toisin ilmoitettu. Toimittaja vastaa käyttöönottoprojektin suunnittelusta, koordinoinnista, dokumentoinnista ja toteuttamisesta yhteistyössä Tilaajan kanssa. Käyttöönoton tulee tapahtua hallitusti siten, että Tilaajan toiminnan jatkuvuus turvataan käyttöönoton aikana eikä käyttöönotosta aiheudu kohtuutonta haittaa Tilaajan operatiiviselle toiminnalle. Palvelun tulee olla käytettävissä sovitun palvelutason mukaisesti koko sopimuskauden ajan. Toimittaja vastaa järjestelmän ylläpidosta, virheiden korjaamisesta, tietoturvasta, kapasiteetin riittävydestä, järjestelmän valvonnasta sekä palvelun jatkuvasta kehittämisestä tarjouspyynnön ja sopimusasiakirjojen mukaisesti. Tilaaja pitää järjestelmän jatkuvaa kehittämistä sekä toimittajan aktiivista yhteistyötä tärkeänä. Toimittajan odotetaan seuraavan järjestelmän kehitystarpeita sekä ehdottavan Tilaajalle tarkoituksenmukaisia kehittämistoimenpiteitä sopimuskauden aikana.

Sisemine tunnus: 614356

#### **5.1.1. Eesmärk**

Lepingu olemus: Teenused

Peamine liigitus (cpv): 72260000 Tarkvaraga seotud teenused

Täiendav liigitus (cpv): 48000000 Tarkvarapaketid ja infosüsteemid, 72250000 Süsteemi hooldus- ja tugiteenused, 72263000 Tarkvara rakendusteenused, 72267100 Infotehnoloogia tarkvara hooldus

#### **5.1.2. Lepingu täitmise koht**

Kõikjal Euroopa Majanduspiirkonnas

#### **5.1.3. Eeldatav kestus**

Kestus: 48 Kuud

#### **5.1.6. Üldine teave**

**Reserveeritud osalemine:**

Osalemine ei ole reserveeritud.

Hankeprojekt, mida ei rahastata ELi vahenditest

Hanke suhtes kohaldatakse riigihankelepingut (GPA): jah

See hange sobib ka väikestele ja keskmise suurusega ettevõtjatele (VKEd): ei

#### **5.1.9. Kvalifitseerimistingimused**

Valikukriteeriumide allikad: Hankedokument

#### **5.1.10. Pakkumuste hindamise kriteeriumid**

**Kriteerium:**

Liik: Hind

Nimi: Vertailuhinta

Kirjeldus: Vertailuhinta muodostuu tarjouspyynnön liitteessä 7 "Hintaliite" ilmoitettujen hintojen perusteella tarjouspyynnössä ja hintaliitteessä esitetyllä tavalla. Tarjousten hintapisteet lasketaan suhteessa halvimpaan hyväksyttyyn tarjoukseen siten, että halvin tarjous saa täydet

hintapisteet ja muiden tarjousten pisteet suhteutetaan siihen. Hinnan enimmäispistemäärä on 30 pistettä.

Hindamise kaalukriteeriumi kategooria: Kaal (punktid, täpne)

Hindamiskriteerium – arv: 30

**Kriteerium:**

Liik: Kvaliteet

Nimi: Laatu

Kirjeldus: Laatuvertailun enimmäispistemäärä on 70 pistettä. Laatuvertailu muodostuu seuraavista osa-alueista: - vaatimusten pisteytys, enintään 10 pistettä - käyttöönottoprojektin projektisuunnitelma, enintään 20 pistettä - koekäyttö, enintään 40 pistettä. Laatuarviointi toteutetaan tarjouspyynnössä ja sen liitteissä esitettyjen arviointiperusteiden mukaisesti.

Hindamise kaalukriteeriumi kategooria: Kaal (punktid, täpne)

Hindamiskriteerium – arv: 70

**5.1.11. Hankedokumendid**

Lisateabe taotlemise tähtaeg: 13/08/2026 20:59:00 (UTC+00:00) Lääne-Euroopa aeg, Greenwichi aeg

Hankedokumentide aadress: <https://tarjouspalvelu.fi/mestaritoiminta?id=614356&tpk=73edea05-174d-430c-8bef-db30ca4df113>

**5.1.12. Hanke tingimused**

**Esitamise tingimused:**

Elektrooniline esitamine: Nõutav

Esitamise aadress: <https://tarjouspalvelu.fi/mestaritoiminta?id=614356&tpk=73edea05-174d-430c-8bef-db30ca4df113>

Keeled, milles võib pakkumusi või osalemistaotlusi esitada: soome keel

Elektrooniline kataloog: Ei ole lubatud

Pakkujad võivad esitada rohkem kui ühe pakkumuse: Ei ole lubatud

Pakkumuste esitamise tähtaeg: 21/08/2026 09:00:00 (UTC+00:00) Lääne-Euroopa aeg, Greenwichi aeg

Periood, mille jooksul pakkumus peab jääma kehtivaks: 6 Kuud

**Teave avaliku avamise kohta:**

Avamise kuupäev: 21/08/2026 09:30:00 (UTC+00:00) Lääne-Euroopa aeg, Greenwichi aeg

**Lepingutingimused:**

Lepingu täitmine peab toimuma kaitstud tööhõive programmide raames: Ei

E-arveldamine: Nõutav

Kasutatakse elektroonilisi tellimusi: jah

Kasutatakse elektroonilisi makseid: jah

**5.1.15. Vahendid**

**Raamleping:**

Ei kohaldata raamlepingut

**Teave dunaamilise hankesüsteemi kohta:**

Ei kohaldata dunaamilist hankesüsteemi

**5.1.16. Lisateave, lepitus ja vaidlustus**

Vaidlustusorgan: Markkinaoikeus

Teave vaidlustamise tähtaegade kohta: Muutoksenhaku hankintaa koskevissa asioissa määräytyy julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016) mukaisesti. Valitus markkinaoikeuteen on tehtävä hankintalain mukaisessa määräajassa. Pääsääntöisesti valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa siitä, kun tarjoaja on saanut tiedon

hankintapäätöksestä valitusosoituksineen. Hankintaoikaisua koskeva vaatimus on tehtävä hankintalain mukaisessa määräajassa.

Organisatsiooni, mis annab lisateavet vaidlustamise kohta: Markkinaoikeus

## 8. Organisatsioonid

---

### 8.1. ORG-0001

Ametlik nimi: Järvenpään Mestariasunnot Oy  
Registreerimisnumber: 0726386-6  
Postiaadress: Puistotie 38 B 10  
Linn: Järvenpää  
Sihtnumber: 04420  
Riik – jaotus (NUTS): Helsinki-Uusimaa (FI1B1)  
Riik: Soome  
Kontaktpunkt: Mestaritoiminta Oy, hankinnat  
E-posti aadress: [hankinnat@mestaritoiminta.fi](mailto:hankinnat@mestaritoiminta.fi)  
Telefon: +358 409222000  
Internetiaadress: <http://www.mestaritoiminta.fi>

#### **Selle organisatsiooni rollid:**

Hankija

### 8.1. ORG-0002

Ametlik nimi: Markkinaoikeus  
Registreerimisnumber: 3006157-6  
Postiaadress: Radanrakentajantie 5  
Linn: Helsinki  
Sihtnumber: 00520  
Riik – jaotus (NUTS): Helsinki-Uusimaa (FI1B1)  
Riik: Soome  
E-posti aadress: [markkinaoikeus@oikeus.fi](mailto:markkinaoikeus@oikeus.fi)  
Telefon: +358 295643300  
Internetiaadress: <https://www.markkinaoikeus.fi>

#### **Selle organisatsiooni rollid:**

Vaidlustusorgan

Organisatsiooni, mis annab lisateavet vaidlustamise kohta

### 8.1. ORG-0003

Ametlik nimi: Hansel Oy (Hilma)  
Registreerimisnumber: FI09880841  
Postiaadress: Mannerheiminaukio 1a  
Linn: Helsinki  
Sihtnumber: 00100  
Riik – jaotus (NUTS): Helsinki-Uusimaa (FI1B1)  
Riik: Soome  
Kontaktpunkt: eSender  
E-posti aadress: [tekninen@hankintailmoitukset.fi](mailto:tekninen@hankintailmoitukset.fi)  
Telefon: 029 55 636 30  
Internetiaadress: <http://hankintailmoitukset.fi>

#### **Selle organisatsiooni rollid:**

TED eSender

## Teave teate kohta

---

Teate tunnus/version: 0aa36aed-0cbe-4b0e-8536-9e11fd49430d - 01

Vormi liik: Hange

Teate liik: Hanketeade või kontsessiooniteade – üldkord

Teate alaliik: 16

Teate saatmise kuupäev: 09/06/2026 11:08:53 (UTC+00:00) Lääne-Euroopa aeg, Greenwichi aeg

Teate saatmise kuupäev (eSender): 09/06/2026 11:08:54 (UTC+00:00) Lääne-Euroopa aeg, Greenwichi aeg

Keeled, milles käesolev teade on ametlikult kättesaadav: soome keel

Teate avaldamise number: 397604-2026

ELT S väljaande number: 110/2026

Avaldamise kuupäev: 10/06/2026