

397604-2026 - Kilpailu

Suomi – Ohjelmistoihin liittyvät palvelut – Järvenpään Mestariasunnot Oy:

Kiinteistöhallintajärjestelmä

OJ S 110/2026 10/06/2026

Hankintailmoitus tai käyttöoikeussopimusta koskeva ilmoitus – vakiojärjestelmä

Palvelut

1. Ostaja

1.1. Ostaja

Virallinen nimi: Järvenpään Mestariasunnot Oy

Sähköposti: hankinnat@mestariatoiminta.fi

Ostajan oikeudellinen muoto: Julkinen yritys

Pääasiallinen toimiala: Asuminen ja yhdyskuntapalvelut

2. Menettely

2.1. Menettely

Ilmoituksen nimi: Järvenpään Mestariasunnot Oy: Kiinteistöhallintajärjestelmä

Kuvaus: Järvenpään Mestariasunnot Oy (jäljempänä myös "Tilaaaja" 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-asuntokantaansa tehokkaasti ja asiakaslähtöisesti. Hankinnan tavoitteena on hankkia yksi kokonaisvastuullinen toimittaja, joka kykenee toimittamaan Tilaaajan tarpeisiin soveltuvan järjestelmäkokonaisuuden sekä siihen liittyvät käyttöönottopalvelut, ylläpito-, tuki- ja kehityspalvelut. Hankinnan tavoitteena on yhtenäistää ja kehittää Tilaaajan kiinteistö- ja vuokraustoimintaan liittyviä toimintaprosesseja sekä mahdollistaa järjestelmän kehittäminen Tilaaajan 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. Tilaaaja saa käyttöoikeuden järjestelmään sopimuskauden ajaksi. Järjestelmän tulee muodostaa yksi yhtenäinen kokonaisuus, jonka avulla Tilaaaja 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 Tilaaajan käyttämiin järjestelmiin. Järjestelmälle asetetut tarkemmat toiminnalliset, tekniset, tietoturva- ja tietosuojat, 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 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.

Menettelyn tunniste: f7e1d214-6de7-4720-92cf-9b2e7a519330

Sisäinen tunniste: 614356

Menettelyn tyyppi: Avoin

Käytetään nopeutettua menettelyä: ei

Menettelyn tärkeimmät piirteet: 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. Tarkoitus

Pääasiallinen hankintalaji: Palvelut

Pääasiallinen luokitus (cpv): 72260000 Ohjelmistoihin liittyvät palvelut

Lisäluokitus (cpv): 48000000 Ohjelmatuotteet ja tietojärjestelmät, 72250000 Järjestelmä- ja tukipalvelut, 72263000 Ohjelmiston toteutuspalvelut, 72267100 ATK-ohjelmiston ylläpito

2.1.2. Suorituspaikka

Missä tahansa Euroopan talousalueella

2.1.4. Yleistä tietoa

Oikeusperusta:

Direktiivi 2014/24/EU

2.1.6. Poissulkemisperusteet

Poissulkemisperusteiden ilmoittamispaikka: Hankinta-asiakirja

5. Osa

5.1. Osa: LOT-0000

Ilmoituksen nimi: Järvenpään Mestariasunnot Oy: Kiinteistöhallintajärjestelmä

Kuvaus: Järvenpään Mestariasunnot Oy (jäljempänä myös "Tilaaaja" 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-asuntokantaansa tehokkaasti ja asiakaslähtöisesti. Hankinnan tavoitteena on hankkia yksi kokonaisvastuullinen toimittaja, joka kykenee toimittamaan Tilaaajan tarpeisiin soveltuvan järjestelmäkokonaisuuden sekä siihen liittyvät käyttöönottopalvelut, ylläpito-, tuki- ja kehityspalvelut. Hankinnan tavoitteena on yhtenäistää ja kehittää Tilaaajan kiinteistö- ja vuokraustoimintaan liittyviä toimintaprosesseja sekä mahdollistaa järjestelmän kehittäminen Tilaaajan 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 määriteltyt 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. Tilaaaja saa käyttöoikeuden järjestelmään sopimuskauden ajaksi. Järjestelmän tulee muodostaa yksi yhtenäinen kokonaisuus, jonka avulla Tilaaaja 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 Tilaaajan käyttämiin järjestelmiin. Järjestelmälle asetetut tarkemmat toiminnalliset, tekniset, tietoturva- ja tietosuojaa, 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.

Sisäinen tunniste: 614356

5.1.1. Tarkoitus

Pääasiallinen hankintalaji: Palvelut

Pääasiallinen luokitus (cpv): 72260000 Ohjelmistoihin liittyvät palvelut

Lisäluokitus (cpv): 48000000 Ohjelmatuotteet ja tietojärjestelmät, 72250000 Järjestelmä- ja tukipalvelut, 72263000 Ohjelmiston toteutuspalvelut, 72267100 ATK-ohjelmiston ylläpito

5.1.2. Suorituspaikka

Missä tahansa Euroopan talousalueella

5.1.3. Arvioitu kesto

Kesto: 48 Kuukaudet

5.1.6. Yleistä tietoa

Varattu osallistuminen:

Osallistumista ei ole varattu.

Hankintaa ei ole rahoitettu EU:n varoista

Hankintaan sovelletaan WTO:n julkisia hankintoja koskevaa sopimusta (GPA): kyllä

Tämä hankinta soveltuu myös pienille ja keskisuurille yrityksille (pk-yrityksille): ei

5.1.9. Valintaperusteet

Valintaperusteiden ilmoittamispaikka: Hankinta-asiakirja

5.1.10. Vertailuperusteet

Kriteeri:

Tyyppi: Hinta

Nimi: Vertailuhinta

Kuvaus: 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.

Kategoria vertailuperuste paino: Painotus (pisteinä, tarkka)

Vertailuperusteen luku: 30

Kriteeri:

Tyyppi: Laatu

Nimi: Laatu

Kuvaus: 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.

Kategoria vertailuperuste paino: Painotus (pisteinä, tarkka)

Vertailuperusteen luku: 70

5.1.11. Hankinta-asiakirjat

Lisätietojen pyytämisen määräaika: 13/08/2026 20:59:00 (UTC+00:00) Länsi-Euroopan aika, GMT

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

5.1.12. Hankinnan ehdot

Tarjouksen/hakemuksen jättämisen ehdot:

Tarjouksen/hakemuksen jättäminen sähköisesti: Pakollinen

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

Kielet, joilla tarjoukset tai osallistumishakemukset voidaan toimittaa: suomi

Sähköinen luettelo: Ei sallittu

Tarjoaja voi jättää useamman kuin yhden tarjouksen: Ei sallittu

Tarjousten vastaanottamisen määräaika: 21/08/2026 09:00:00 (UTC+00:00) Länsi-Euroopan aika, GMT

Ajanjakso, jonka tarjouksen on pysyttävä voimassa: 6 Kuukaudet

Tietoa julkisesta avaamisesta:

Tarjousten avaamisen päivämäärä: 21/08/2026 09:30:00 (UTC+00:00) Länsi-Euroopan aika, GMT

Sopimusehdot:

Sopimuksen täytäntöönpano on rajattu tehtäväksi suojatyöohjelmien puitteissa: Ei

Sähköinen laskutus: Pakollinen

Tilaukset tehdään sähköisesti: kyllä

Maksut tehdään sähköisesti: kyllä

5.1.15. Menetelmät

Puitejärjestely:

Ei puitejärjestelyä

Tietoa dynaamisesta hankintajärjestelmästä:

Ei dynaamista hankintajärjestelmää

5.1.16. Lisätietoja, sovittelu ja muutoksenhaku

Muutoksenhakuelin: Markkinaoikeus

Tietoa muutoksenhaun määräajoista: 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.

Muutoksenhakumenettelyjen määräajoista lisätietoja tarjoava organisaatio: Markkinaoikeus

8. Organisaatiot

8.1. ORG-0001

Virallinen nimi: Järvenpään Mestariasunnot Oy

Rekisterinumero: 0726386-6

Postiosoite: Puistotie 38 B 10

Postitoimipaikka: Järvenpää

Postinumero: 04420

Maaryhmittely (NUTS): Helsinki-Uusimaa (FI1B1)

Maa: Suomi

Yhteyspiste: Mestaritoiminta Oy, hankinnat

Sähköposti: hankinnat@mestaritoiminta.fi

Puhelin: +358 409222000

Internetosoite: <http://www.mestaritoiminta.fi>

Tämän organisaation roolit:

Ostaja

8.1. ORG-0002

Virallinen nimi: Markkinaoikeus

Rekisterinumero: 3006157-6

Postiosoite: Radanrakentajantie 5

Postitoimipaikka: Helsinki

Postinumero: 00520

Maaryhmittely (NUTS): Helsinki-Uusimaa (FI1B1)

Maa: Suomi

Sähköposti: markkinaoikeus@oikeus.fi

Puhelin: +358 295643300

Internetosoite: <https://www.markkinaoikeus.fi>

Tämän organisaation roolit:

Muutoksenhakuelin

Muutoksenhakumenettelyjen määräajoista lisätietoja tarjoava organisaatio

8.1. ORG-0003

Virallinen nimi: Hansel Oy (Hilma)

Rekisterinumero: FI09880841

Postiosoite: Mannerheiminaukio 1a

Postitoimipaikka: Helsinki

Postinumero: 00100

Maaryhmittely (NUTS): Helsinki-Uusimaa (FI1B1)

Maa: Suomi

Yhteyspiste: eSender

Sähköposti: tekninen@hankintailmoitukset.fi

Puhelin: 029 55 636 30

Internetosoite: <http://hankintailmoitukset.fi>

Tämän organisaation roolit:

Ilmoituksen tiedot

Ilmoituksen tunniste/versio: 0aa36aed-0cbe-4b0e-8536-9e11fd49430d - 01

Lomakkeen tyyppi: Kilpailu

Ilmoituksen tyyppi: Hankintailmoitus tai käyttöoikeussopimusta koskeva ilmoitus – vakiojärjestelmä

Ilmoituksen alatyypinumero: 16

Ilmoituksen lähetyspäivä: 09/06/2026 11:08:53 (UTC+00:00) Länsi-Euroopan aika, GMT

Ilmoituksen lähetyspäivä (eSender): 09/06/2026 11:08:54 (UTC+00:00) Länsi-Euroopan aika, GMT

Kielet, joilla tämä ilmoitus on virallisesti saatavilla: suomi

Ilmoituksen julkaisunumero: 397604-2026

EUVL S -lehden numero: 110/2026

Julkaisupäivä: 10/06/2026