

397604-2026 - Nadmetanje

Finska – Usluge povezane s programskom podrškom – Järvenpään Mestariasunnot Oy:
Kiinteistöhallintajärjestelmä
OJ S 110/2026 10/06/2026
Obavijest o nadmetanju ili koncesiji – standardni režim
Usluge

1. Kupac

1.1. Kupac

Službeno ime: Järvenpään Mestariasunnot Oy
E-pošta: hankinnat@mestaritoiminta.fi
Pravni oblik kupca: Javno poduzeće
Djelatnost javnog naručitelja: Stanovanje i komunalne usluge

2. Postupak

2.1. Postupak

Naslov: Järvenpään Mestariasunnot Oy: Kiinteistöhallintajärjestelmä
Opis: 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.

Identifikacijska oznaka postupka: f7e1d214-6de7-4720-92cf-9b2e7a519330

Interna identifikacijska oznaka: 614356

Vrsta postupka: Otvoren

Postupak je ubrzan: ne

Glavna obilježja postupka: 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 määriteltujen 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. Svrha

Priroda ugovora: Usluge

Glavna klasifikacija (cpv): 72260000 Usluge povezane s programskom podrškom

Dodatna klasifikacija (cpv): 48000000 Programski paketi i informacijski sustavi, 72250000

Sistemske usluge i usluge potpore, 72263000 Usluge izvođenja programske podrške,

72267100 Održavanje programske podrške za informacijsku tehnologiju

2.1.2. Mjesto izvršenja

Bilo gdje u Europskom gospodarskom prostoru

2.1.4. Opće informacije

Pravna osnova:

Direktiva 2014/24/EU

2.1.6. Razlozi za isključenje

Izvori razloga za isključenje: Dokumentacija o nabavi

5. Grupa

5.1. Grupa: LOT-0000

Naslov: Järvenpään Mestariasunnot Oy: Kiinteistöhallintajärjestelmä

Opis: 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 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 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. Interna identifikacijska oznaka: 614356

5.1.1. Svrha

Priroda ugovora: Usluge

Glavna klasifikacija (cpv): 72260000 Usluge povezane s programskom podrškom

Dodatna klasifikacija (cpv): 48000000 Programski paketi i informacijski sustavi, 72250000

Sistemske usluge i usluge potpore, 72263000 Usluge izvođenja programske podrške,

72267100 Održavanje programske podrške za informacijsku tehnologiju

5.1.2. Mjesto izvršenja

Bilo gdje u Europskom gospodarskom prostoru

5.1.3. Očekivano trajanje

Trajanje: 48 Mjeseci

5.1.6. Opće informacije

Rezervirano sudjelovanje:

Sudjelovanje nije rezervirano.

Projekt javne nabave ne financira se sredstvima EU-a

Javna nabava obuhvaćena je Sporazumom o javnoj nabavi (GPA): da

Ova javna nabava prikladna je i za mala i srednja poduzeća (MSP-ovi): ne

5.1.9. Kriteriji za odabir

Izvori kriterija odabira: Dokumentacija o nabavi

5.1.10. Kriteriji za dodjelu

Kriterij:

Vrsta: Cijena

Naziv: Vertailuhinta

Opis: 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.

Kategorija kriterija za dodjelu težine: Ponder (točke, točan)

Broj kriterija za dodjelu: 30

Kriterij:

Vrsta: Kvaliteta

Naziv: Laatu

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

Kategorija kriterija za dodjelu težine: Ponder (točke, točan)

Broj kriterija za dodjelu: 70

5.1.11. Dokumentacija o nabavi

Rok za podnošenje zahtjeva za dodatne informacije: 13/08/2026 20:59:00 (UTC+00:00) zapadnoeuropsko vrijeme, GMT

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

5.1.12. Uvjeti nabave

Uvjeti podnošenja:

Elektroničko podnošenje: Obvezno

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

Jezici na kojima se mogu podnijeti ponude ili zahtjevi za sudjelovanje: finski

Elektronički katalog: Nije dopušteno

Ponuditelji mogu podnijeti više od jedne ponude: Nije dopušteno

Rok za zaprimanje ponuda: 21/08/2026 09:00:00 (UTC+00:00) zapadnoeuropsko vrijeme, GMT

Razdoblje tijekom kojeg ponuda mora ostati valjana: 6 Mjeseci

Informacije o javnom otvaranju:

Datum otvaranja: 21/08/2026 09:30:00 (UTC+00:00) zapadnoeuropsko vrijeme, GMT

Uvjeti ugovora:

Ugovor se mora izvršiti u okviru programa zaštićenih radnih mjesta: Ne

Elektroničko izdavanje računa: Obvezno

Naručivanje će biti elektroničko: da

Plaćanje će biti elektroničko: da

5.1.15. Tehnike

Okvirni sporazum:

Nema okvirnog sporazuma

Informacije o dinamičkom sustavu nabave:

Nema dinamičkog sustava nabave

5.1.16. Dodatne informacije, posredovanje i pravna zaštita (preispitivanje)

Organizacija za preispitivanje (pravnu zaštitu): Markkinaoikeus

Informacije o rokovima za preispitivanje: 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.

Organizacija koja pruža više informacija o postupcima preispitivanja (pravne zaštite):
Markkinaoikeus

8. Organizacije

8.1. ORG-0001

Službeno ime: Järvenpään Mestariasunnot Oy
Registracijski broj: 0726386-6
Poštanska adresa: Puistotie 38 B 10
Grad: Järvenpää
Poštanski broj: 04420
Zemlja – podregija (NUTS): Helsinki-Uusimaa (FI1B1)
Zemlja: Finska
Kontaktna točka: Mestaritoiminta Oy, hankinnat
E-pošta: hankinnat@mestaritoiminta.fi
Tel.: +358 409222000
Internet: <http://www.mestaritoiminta.fi>

Uloge ove organizacije:

Kupac

8.1. ORG-0002

Službeno ime: Markkinaoikeus
Registracijski broj: 3006157-6
Poštanska adresa: Radanrakentajantie 5
Grad: Helsinki
Poštanski broj: 00520
Zemlja – podregija (NUTS): Helsinki-Uusimaa (FI1B1)
Zemlja: Finska
E-pošta: markkinaoikeus@oikeus.fi
Tel.: +358 295643300
Internet: <https://www.markkinaoikeus.fi>

Uloge ove organizacije:

Organizacija za preispitivanje (pravnu zaštitu)

Organizacija koja pruža više informacija o postupcima preispitivanja (pravne zaštite)

8.1. ORG-0003

Službeno ime: Hansel Oy (Hilma)
Registracijski broj: FI09880841
Poštanska adresa: Mannerheiminaukio 1a
Grad: Helsinki
Poštanski broj: 00100
Zemlja – podregija (NUTS): Helsinki-Uusimaa (FI1B1)
Zemlja: Finska
Kontaktna točka: eSender
E-pošta: tekninen@hankintailmoitukset.fi
Tel.: 029 55 636 30
Internet: <http://hankintailmoitukset.fi>

Uloge ove organizacije:

Informacije o obavijesti

Identifikacijska oznaka / verzija obavijesti: 0aa36aed-0cbe-4b0e-8536-9e11fd49430d - 01

Vrsta obrasca: Nadmetanje

Vrsta obavijesti: Obavijest o nadmetanju ili koncesiji – standardni režim

Podvrsta obavijesti: 16

Datum slanja obavijesti: 09/06/2026 11:08:53 (UTC+00:00) zapadnoeuropsko vrijeme, GMT

Datum e-pošiljateljeva slanja obavijesti: 09/06/2026 11:08:54 (UTC+00:00) zapadnoeuropsko vrijeme, GMT

Jezici na kojima je ova obavijest službeno dostupna: finski

Broj objave obavijesti: 397604-2026

Broj izdanja SL S-a: 110/2026

Datum objave: 10/06/2026