

397604-2026 - Verseny

Finnország – Szoftverrel kapcsolatos szolgáltatások – Järvenpään Mestariasunnot Oy:

Kiinteistöhallintajärjestelmä

OJ S 110/2026 10/06/2026

Eljäräst megindító vagy koncessziós hirdetmény – klasszikus ajánlatkérőkre vonatkozó szabályok

Szolgáltatásmegrendelés

1. Vevő

1.1. Vevő

Hivatalos név: Järvenpään Mestariasunnot Oy

E-mail-cím: hankinnat@mestaritoiminta.fi

Az ajánlatkérő szervezet jogi típusa: Közvéallalkozás

Az ajánlatkérő szerv tevékenysége: Lakásszolgáltatás és közműellátás

2. Eljárás

2.1. Eljárás

Cím: Järvenpään Mestariasunnot Oy: Kiinteistöhallintajärjestelmä

Leírás: 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, 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.

Eljárásazonosító: f7e1d214-6de7-4720-92cf-9b2e7a519330

Belső azonosító: 614356

Az eljárás típusa: Nyitott

Az eljárás gyorsított: nem

Az eljárás legfontosabb jellemzői: HANKINTAMENETTEL (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. Cél

A szerződés jellege: Szolgáltatásmegrendelés

Fő osztályozás (cpv): 72260000 Szoftverrel kapcsolatos szolgáltatások

További osztályozás (cpv): 48000000 Szoftvercsomag és információs rendszerek, 72250000

Rendszer-karbantartási és támogatási szolgáltatások, 72263000 Szoftvermegvalósítási

szolgáltatások, 72267100 Informatikai szoftver karbantartása

2.1.2. A teljesítés helye

Bárhol az Európai Gazdasági Térségen belül

2.1.4. Általános információk

Jogalap:

2014/24/EU irányelv

2.1.6. Kizárási okok

Indokok kizárási forrása: Közbeszerzési dokumentum

5. Rész

5.1. Rész: LOT-0000

Cím: Järvenpään Mestariasunnot Oy: Kiinteistöhallintajärjestelmä

Leírás: 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, 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.

Belső azonosító: 614356

5.1.1. Cél

A szerződés jellege: Szolgáltatásmegrendelés

Fő osztályozás (cpv): 72260000 Szoftverrel kapcsolatos szolgáltatások

További osztályozás (cpv): 48000000 Szoftvercsomag és információs rendszerek, 72250000

Rendszer-karbantartási és támogatási szolgáltatások, 72263000 Szoftvermegvalósítási szolgáltatások, 72267100 Informatikai szoftver karbantartása

5.1.2. A teljesítés helye

Bárhol az Európai Gazdasági Térségben belül

5.1.3. Becsült időtartam

Időtartam: 48 Hónapok

5.1.6. Általános információk

Fenntartott részvétel:

A részvétel lehetősége mindenki előtt nyitott.

Nem uniós forrásokból finanszírozott közbeszerzési projekt

A közbeszerzésre a kormányzati közbeszerzés megállapodás alkalmazandó: igen

Ebben a közbeszerzésben kis- és közép vállalkozások (kkv-k) is részt vehetnek: nem

5.1.9. Alkalmassági követelmények

Selektációs kritériumok forrásai: Közbeszerzési dokumentum

5.1.10. Odaítélési szempontok

Kritérium:

Típus: Ár

Megnevezés: Vertailuhinta

Leírás: 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 hintapisteeet ja muiden tarjousten pisteet suhteutetaan siihen. Hinnan enimmäispistemäärä on 30 pistettä.

Kategória az odaítélési szempont súlya: Súlyozás (pontok, pontos)

Értékelési szempont száma: 30

Kritérium:

Típus: Minőség

Megnevezés: Laatu

Leírás: 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.

Kategória az odaítélési szempont súlya: Súlyozás (pontok, pontos)

Értékelési szempont száma: 70

5.1.11. Közbeszerzési dokumentumok

Határidő kiegészítő információk bekéréséhez: 13/08/2026 20:59:00 (UTC+00:00) Nyugat-európai idő, GMT

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

5.1.12. A közbeszerzésre irányadó feltételek

A benyújtás feltételei:

Elektronikus benyújtás: Kötelező

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

Az ajánlatokat vagy részvételi jelentkezéseket ezeken a nyelveken lehet benyújtani: finn

Elektronikus katalógus: Nem megengedett

Az ajánlattevők több ajánlatot nyújthatnak be: Nem megengedett

Az ajánlatok beérkezésének határideje: 21/08/2026 09:00:00 (UTC+00:00) Nyugat-európai idő, GMT

Az az időtartam, amíg az ajánlatnak érvényesnek kell maradnia: 6 Hónapok

A nyilvános felbontással kapcsolatos információk:

Megnyitás dátuma: 21/08/2026 09:30:00 (UTC+00:00) Nyugat-európai idő, GMT

A szerződés feltételei:

A szerződést védett foglalkoztatási programok keretében kell teljesíteni: Nem

Elektronikus számlázás: Kötelező

Elektronikus megrendelésre fog sor kerülni: igen

Elektronikus fizetésre fog sor kerülni: igen

5.1.15. Sajátos beszerzési módszerek

Keretmegállapodás:

Nincs keretmegállapodás

A dinamikus beszerzési rendszerre vonatkozó információk:

Nem dinamikus beszerzési rendszer

5.1.16. További információk, közvetítés és felülvizsgálat

Felülvizsgálati szervezet: Markkinaoikeus

A felülvizsgálati határidőkre vonatkozó információk: Muutoksenhaku hankintaa koskevissa asioissa määräytyy julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397 /2016) mukaisesti. Valitus markkinaoikeuteen on tehtävä hankintalain mukaisesti

määräajassa. Pääsääntöisesti valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa siitä, kun tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä valitusosoituksineen. Hankintaoikaisua koskeva vaatimus on tehtävä hankintalain mukaisessa määräajassa.

A felülvizsgálati eljárásokról további információkat nyújtó szervezet: Markkinaoikeus

8. Szervezetek

8.1. ORG-0001

Hivatalos név: Järvenpään Mestariasunnnot Oy
Regisztrációs szám: 0726386-6
Postacím: Puistotie 38 B 10
Város: Järvenpää
Irányítószám: 04420
Ország alegysége (NUTS): Helsinki-Uusimaa (FI1B1)
Ország: Finnország
Kapcsolattartó pont: Mestaritoiminta Oy, hankinnat
E-mail-cím: hankinnat@mestaritoiminta.fi
Telefonszám: +358 409222000
Internetcím: <http://www.mestaritoiminta.fi>

E szervezet szerepei:

Vevő

8.1. ORG-0002

Hivatalos név: Markkinaoikeus
Regisztrációs szám: 3006157-6
Postacím: Radanrakentajantie 5
Város: Helsinki
Irányítószám: 00520
Ország alegysége (NUTS): Helsinki-Uusimaa (FI1B1)
Ország: Finnország
E-mail-cím: markkinaoikeus@oikeus.fi
Telefonszám: +358 295643300
Internetcím: <https://www.markkinaoikeus.fi>

E szervezet szerepei:

Felülvizsgálati szervezet

A felülvizsgálati eljárásokról további információkat nyújtó szervezet

8.1. ORG-0003

Hivatalos név: Hansel Oy (Hilma)
Regisztrációs szám: FI09880841
Postacím: Mannerheiminaukio 1a
Város: Helsinki
Irányítószám: 00100
Ország alegysége (NUTS): Helsinki-Uusimaa (FI1B1)
Ország: Finnország
Kapcsolattartó pont: eSender
E-mail-cím: tekninen@hankintailmoitukset.fi
Telefonszám: 029 55 636 30
Internetcím: <http://hankintailmoitukset.fi>

E szervezet szerepei:

A hirdetményre vonatkozó információk

A hirdetmény azonosítója/verziója: 0aa36aed-0cbe-4b0e-8536-9e11fd49430d - 01

Hirdetményminta típusa: Verseny

A hirdetmény típusa: Eljárást megindító vagy koncessziós hirdetmény – klasszikus ajánlatkérőkre vonatkozó szabályok

A hirdetmény altípusa: 16

A hirdetmény megküldésének dátuma: 09/06/2026 11:08:53 (UTC+00:00) Nyugat-európai idő, GMT

Hirdetmény megküldésének dátuma (az eSender rendszerben): 09/06/2026 11:08:54 (UTC+00:00) Nyugat-európai idő, GMT

Azok a nyelvek, amelyeken ez a hirdetmény hivatalosan elérhető: finn

A hirdetmény közzétételi száma: 397604-2026

HL S kiadás száma: 110/2026

A közzététel dátuma: 10/06/2026