

634/02.08.00.02/2025

Tila- ja vuokrahallinta järjestelmän hankinta**Esittely ja hankinnan kohde**

Hankinnan kohteena on kiinteistöjen tietojen hallintaan, dokumentointiin ja raportointiin tarkoitettu tila- ja vuokrahallintajärjestelmä, joka toimii kokonaan pilvipalveluna. Järjestelmä ohjelmistopalveluna (SaaS) tarkoittaa Tila- ja vuokrahallintajärjestelmän ja sen käyttöoikeuksien toimittamisen ohjelmistopalveluna, jossa toimittaja vastaa järjestelmän edellyttämistä konesali- ja kapasiteettipalveluista. Tavoitteena on löytää valmis ratkaisu, joka soveltuu Tuusulan kunnan olemassa olevaan tietotekniseen ympäristöön mahdollisimman yksinkertaisesti.

Hankittava kokonaisuus koostuu vähintään seuraavista osa-alueista: kiinteistörekisteri, tilahallinta, vuokrauksen hallinta.

Tavoitteena on saada sopimus voimaan 1.1.2026. Sopimus on toistaiseksi voimassa oleva.

Hankinnassa noudatetaan julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annettua lakia (1397/2016).

Hankinnan arvioitu arvo sopimuskaudelta on noin 275 000 euroa ilman arvonlisäveroa (hankintalain mukainen ennakoitu arvo 4 vuodelle) Hankinnan arvo ylittää hankintalain 26 §:ssä ilmoitetun EU-kynnysarvon.

Hankintamenettely ja tarjouspyyntö

Hankintamenettelynä oli avoin menettely. Hankinta on EU-kynnysarvon ylittävä hankinta. Tarjouskilpailua koskeva EU-hankintailmoitus ja tarjouspyyntö julkaistiin 26.9.2025 ilmoituskanavissa Hankintailmoitukset.fi tunnisteella 2025-030805 ja sekä TED-tietokannassa tunnisteella 635825-2025. Tarjouspyyntöä korjattiin 17.10.2025 tunnisteella 2025-032174 ja 683734-2025.

Korjausilmoituksella päivitettiin liite 4 tarjouslomake. Tarjouspyyntöä korjattiin vielä kerran 27.10.2025 tunnisteella 2025-032821 ja 713243-2025.

Korjausilmoituksella korjattiin liitteen 4 tarjouslomakkeessa ilmennyt kaavavirhe sekä pidennettiin tarjousaikaa 30.10.2025 klo 12.00 alkuperäisestä 5.11.2025 klo 12.00.

Tarjousten käsittely

Tarjousten avaamisen jälkeen suoritettiin määräajassa saapuneiden tarjousten tarkistus ja arviointi. Tarjousten käsittely ennen vertailua on kolmivaiheinen, ensin avataan saapuneet tarjoukset ja tämän jälkeen tarkistetaan tarjousten tarjouspyynnönmukaisuus ja tarjoajien kelpoisuusehtojen täyttyminen.

Tarjouspyynnön vastaiset tarjoukset hylätään ja vaatimukset täyttävät tarjoukset otetaan mukaan tarjousvertailuun.

Tarjouksia saatiin määräaikaan 5.11.2025 klo 12:00. mennessä kaksi kappaletta. Tarjoukset avattiin suljetussa tilaisuudessa 5.11.2025 hankintayksikön tiloissa. Määräajan jälkeen saapuneita tarjouksia ei ollut.

Avaamisen jälkeen suoritettiin määräajassa saapuneiden tarjousten tarkistus ja arviointi. Kaikki tarjoukset olivat tarjouspyynnön mukaisia ja tarjoajat täyttivät tarjouspyynnössä kohdassa Muut ehdot pyydetyt kelpoisuusehdot.

Tarjoajilla oli mahdollisuus esittää tarjouspyyntöön liittyviä lisäkysymyksiä. Määräaikaan 10.10.2025 kello 12.00 mennessä esitettyihin kysymyksiin vastattiin 17.10.2025.

Tarjousvertailu

Hankinnan valintaperusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus, jossa vertailuperusteena käytetään parasta hinta/laatu -suhdetta tarjouspyynnössä kuvatun mukaisesti.

HINTA, painoarvo 65 pistettä

Vaatimuslomake V1 vaatimukset, vertailu perustuen tarjottuun hintaan 65 pistettä. Vertailukriteerinä on tarjoajan Liitteeseen 4 Tarjouslomake antamien yksikköhintojen perusteella automaattisesti laskettu Vertailuhinta.

Halvimman vertailuhinnan antanut tarjoaja saa vertailuun 65 pistettä. Muiden tarjoajien hinta suhteutetaan halvimman tarjouksen hintaan kaavalla halvimman tarjouksen hinta / tarjoajan hinta * 65.

LAATU, painoarvo 35 pistettä

Vaatimuslomake V2 vaatimukset 5 pistettä.

Vertailukriteerinä ovat tarjoajan Liitteen 3 Vaatimuslomake välilehtiin 1-6 antamat vastaukset V2- vaatimuksiin tarjouspyynnössä kuvatun pisteytysmallin mukaisesti

V2 (Tärkeä) tarkoittaa, että tarjouksen ei ole pakollista täyttää esitettyä vaatimusta (tavoitetta), mutta se on tavoiteltavaa. V2 pisteytetään sen mukaisesti vastaako tarjoaja siihen Kyllä, Osittain tai Ei.

Tämän vertailukriteerin vertailussa lasketaan Tarjoajan saamat pisteet V2-vaatimuksista yhteen, josta muodostuu tarjouksen vaatimuspisteet. V2 pisteiden maksimi on 5 pistettä.

Tämän vertailukriteerin vertailussa lasketaan Tarjoajan saamat pisteet V2-vaatimuksista yhteen, josta muodostuu tarjouksen vaatimuspisteet. V2 vastauksia on vaatimuslomakkeessa yhteensä 8 kpl. Pisteiden maksimina oleva 5 pistettä jaetaan tämän mukaisesti.

- Tarjoaja saa 0,625 pistettä/V2 kysymys, jos tarjoajan vastaus on kyllä ($5/8 = 0,625$).
- Tarjoaja saa 0,3125 pistettä/V2 kysymys, jos tarjoajan vastaus on osittain. ($0,625 / 2 = 0,3125$).
- Tarjoaja saa 0 pistettä/V2 kysymys, jos tarjoajan vastaus on Ei.

Projektisuunnitelma, painoarvo 10 pistettä

Vertailukriteerinä on Liitteessä 8 tarkemmin kuvattu projektisuunnitelma ko. liitteessä kuvatun pisteytysmallin mukaisesti. Projektisuunnitelman raakapistemäärä muodostetaan arviointikohteille annettujen arviointipisteiden summasta. Pisteitä voi saada enintään 10 p. Molemmat tarjoajat saivat täydet pisteet projektisuunnitelma osioista.

Käytettävyyssarviointi, painoarvo 20 pistettä

Vertailukriteerinä on liitteessä 5.1 tarkemmin kuvattu käytettävyyssarviointi ko. liitteessä kuvatun pisteytysmallin mukaisesti.

Käytettävyyden vertailukriteeripisteet muodostetaan arviointikohteille annettujen arviointipisteiden summasta. Kustakin arviointikohteesta on mahdollista saada 1-4 pistettä per käyttötapaus. Arviointikohteita on 6 kpl, jonka lisäksi arvioidaan yleistä käytettävyyttä.

Käyttötapaus 1. Kiinteistön perustaminen

Käyttötapaus 2. Graafinen tilahallinta

Käyttötapaus 3. Vuokrasopimuksen tekeminen, laskutusaineiston muodostaminen (sisäiset ja ulkoiset)

Käyttötapaus 4. Raportointi

Käyttötapaus 5. Rakennusten arvojen päivittäminen (jälleenhankinta- ja tekninen arvo)

Käyttötapaus 6. Indeksikorotus

Arviointipisteiden maksimi voi olla 112 pistettä.

Käytettävyyssarvioinnin vertailukriteeripisteet lasketaan kaavalla
käytettävyyssarvioinnin arviointipisteet/käytettävyyssarvioinnin maksimipisteet
(112) x 20 (painotus).

Tarjoajien lopulliset pisteet ja sijoittuminen

Tarjoajan yllämainitut hinta- ja laatupisteet lasketaan yhteen.

Hankinnassa valitaan toimittajaksi eniten pisteitä saanut tarjoaja ja
varatoimittajaksi toiseksi eniten pisteitä saanut tarjoaja.

Hinta- ja laatuperusteet on kuvattu tarkemmin tarjouspyynnön liitteessä 5.1
Käytettävyyssarvioinnin ohje, liitteessä 5.2 Käyttötapauskuvaukset, liitteessä 5.3
käytettävyyden arviointilomake ja Liite 8 Projektisuunnitelman ohje.

Sopimuksen voimaantulo

Hankintapäätöksen tiedoksianto ei merkitse sopimuksen syntymistä.
Puitejärjestelyyn valittujen tarjoajien kanssa tehdään erillinen kirjallinen
hankintasopimus, kun hankintapäätös on saanut lainvoiman. Sopimus voidaan
solmia aikaisintaan 14 päivän kuluttua siitä, kun asianosainen on saanut
päätöksen valitusosoituksineen tiedoksi.

Liitteet Vertailutaulukko

Päätöksen peruste

Hallintosääntö, toimivalta talousasioissa.

Päätös Päätän valita Tila- ja vuokrahallintajärjestelmän toimittajaksi EG Finland Oy:n
- tarjouksen mukaiseen hintaan 243 200 € alv 0 % (hankintalain mukainen
ennakoitu arvo 4 vuodelle)
- liitteenä olevan vertailutaulukon pisteiden perusteella

Päätöksen allekirjoitus

Andersson Albert
kuntakehitysjohtaja

Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti Tuusulan kunnan asianhallintajärjestelmässä.

Lisätiedot/valmistelija:

Lange Kai, etunimi.sukunimi@tuusula.fi

Nähtävilläolo

Päätös julkaistaan kunnan yleisessä tietoverkossa. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen tiedon päätöksestä seitsemän päivän kuluttua päätöksen julkaisemisesta.

Tiedoksi tarjoajat, teknisen lautakunnan pj ja vara pj, pormestari, kansliapäällikkö, tilapalvelupäällikkö, tilahallintosihteeri, kiinteistöasiantuntija, kiinteistösihteeri, projektityöntekijä