



18.04.2024

6 §**Sopimusmuutos koskien vuokraustoiminnan ja asiakkuudenhallinnan järjestelmähankinnan sopimusta**

HEL 2024-005271 T 02 08 02 01

Päätös

Va. projektitoimisto-yksikön päällikkö päätti hyväksyä esityksen vuokraustoiminnan ja asiakkuudenhallinnan järjestelmähankintaa koskevan Helsingin kaupungin ja Visma Real Estate Oy:n välisen sopimuksen muuttamisesta hankintalain 136 §:n 2 momentin 2 kohdan perusteella. Sopimusmuutos liittyy tarpeeseen ottaa käyttöön vuokra- ja laskutusreskontraan liittyvä järjestelmätoiminnallisuus, joka ei ole sisältynyt alkuperäiseen järjestelmähankintaan.

Alkuperäisen sopimuksen kokonaisarvo on ollut arviolta 832 604 euroa 48 kuukauden ajalta laskettuna. Nyt tehtävän sopimusmuutoksen arvo on noin 120 000 euroa (alv 0 %).

Sopimusmuutos ei synny tämän päätöksen tiedoksiannolla, vaan vasta kun molemmat sopijapuolet ovat allekirjoittaneet erillisen sopimusmuutosasiakirjan. Ennen allekirjoittamista sopimusmuutoksesta julkaistaan sopimusmuutosilmoitus.

Päätöksen perustelut

Asian tausta

Muutettavaksi esitetty sopimus on perustunut alun perin kilpailutukseen ”Vuokraustoiminnan ja asiakkuudenhallinnan järjestelmähankinta”, johon liittyen julkaistiin EU-hankintailmoitus neuvottelumenettelystä sähköisessä ilmoituskanavassa HILMAssa 18.12.2018, HEL 2019-003108. Tietohallintopäällikkö päätti hankintapäätöksellä 1.10.2019 § 18 valita hankinnan toimittajaksi Visma Tampuuri Oy:n. Hankintaan liittyvä hankintasopimus on allekirjoitettu 21.11.2019. Toimittajayrityksen nimi on vaihtunut myöhemmin Visma Real Estate Oy:ksi.

Koko alkuperäisen sopimuksen arvioitu arvonlisäveroton arvo on tietohallintopäällikön hankintapäätöksen 1.10.2019 perusteella ollut yhteensä 832 604 euroa (alv 0 %). Hankinnan arvo on muodostunut seuraavista kustannuseristä:

- Käyttöönottoprojektiin liittynyt kertakustannus: 251 500 euroa,



18.04.2024

- Kuukausittaiset käyttöoikeusmaksut 48 kuukaudelta laskettuna: 400 512 euroa,
- Käyttöönottoprojektiin sisältymättömät jatkokehitystyöt 48 kuukaudelta laskettuna: 150 000 euroa,
- Energianseurantaan ja huoltokirjaan liittyvä optio: käyttöönottokustannus 10 000 euroa ja kuukausittaiset käyttöoikeusmaksut 48 kuukaudelta laskettuna 20 592 euroa.

Nyt tehtävään sopimusmuutokseen liittyvät kustannukset muodostuvat seuraavista kustannuseristä:

- Reskontratoiminnallisuuden käyttöönottoon liittyvä kertakustannus: 87 600 euroa,
- Varaus käyttöönoton aikana mahdollisesti ilmeneville lisä- ja muutostöille: 16 000 euroa,
- Lisäys palvelun kuukausittaisiin käyttöoikeusmaksuihin 48 kuukaudelta laskettuna: noin 16 400 euroa.

Sopimusmuutoksen perustelut

Julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016) 136 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan hankintasopimukseen voidaan tehdä muutos ilman uutta hankintamenettelyä, jos alkuperäisen sopimusosapuolen on tarpeen suorittaa lisätöitä tai -palveluja, jotka eivät sisällyneet alkuperäiseen sopimukseen, ja jos sopimusosapuolen vaihtaminen ei ole mahdollista taloudellisista tai teknisistä syistä ja aiheuttaisi merkittävää haittaa tai kustannusten merkittävää päällekkäisyyttä hankintayksikölle. Lisäedellytyksenä on hankintalain 136 §:n 3 momentin mukaan se, että tällaisen muutoksen arvo ei saa olla enemmän kuin 50 prosenttia alkuperäisen sopimuksen arvosta.

Hankintayksikkö katsoo, että edellytykset hankintalain 136 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaiselle poikkeusperusteelle täyttyvät tässä tapauksessa. Alkuperäisen hankinnan kohteena on ollut monimutkainen, osittain tilaajan yksilöllisiin tarpeisiin räätälöity ja eri järjestelmien kanssa yhteentoimivaksi integroitu järjestelmä, jonka käyttöönotto on vaatinut merkittävän investoinnin ja työmäärän, ja jonka hyödyt ovat alkaneet vasta ajan kuluessa realisoitua. Järjestelmän kilpailuttaminen ja käyttöönotto kokonaisuudessaan uudelleen vaatisi uuden vastaavan investoinnin, mikä ei olisi tässä tilanteessa taloudellisesti järkevää.

Teknisesti tai taloudellisesti tarkoituksenmukaista ei olisi myöskään se, että vuokrajärjestelmän rinnalle hankittaisiin tai rakennettaisiin kokonaan erillinen järjestelmä vuokrareskontran hallinnalle. Käytössä olevassa vuokrajärjestelmässä on jo valmiiksi olemassa reskontramoduuli,



18.04.2024

joka tarvitsee käyttöönoton yhteydessä ainoastaan sovittaa kaupungin yksilöllisiin tarpeisiin.

Vuokrareskontran eriyttäminen Helsingin kaupungin Taloushallintopalveluliikelaitos Talpan hoidettavaksi on alun perin perustunut tavoitteeseen keskittää kaikki kaupungin laskutus Talpalle. Vuokrajärjestelmän kilpailutuksen jälkeen on kuitenkin kyseisten tehtävien järjestämisessä Talpan kautta ollut runsaasti käytännöllisiä haasteita, joita on pyritty vuosien mittaan ratkaisemaan, mutta jotka edelleen jossain määrin haittaavat tehokasta työntekoa. Lisäksi tiiviisti asuntovuokrauksen ydintoimintaan liittyvä, asukasohjaukseen ja vuokrasopimuksenhallintaan liittyvä toiminnon ulkoistaminen pois asianomaisesta ydintoiminnasta ei ole osoittautunut tarkoituksenmukaiseksi ratkaisuksi. Tässä tilanteessa toiminnallisesti ja taloudellisesti tarkoituksenmukaisinta on siirtää vuokrareskontran hoito vuokrajärjestelmän yhteyteen.

Nyt tehtävän sopimusmuutoksen arvo on hankintalain 136 §:n 2 momentin 3 kohdan mukaisesti alle 50 prosenttia alkuperäisen sopimuksen arvosta. Sopimusmuutoksesta julkaistaan ennen sopimusmuutoksen tekemistä sopimusmuutosilmoitus.

Viranhaltijan toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön (10 luvun 1 §:n 3 momentin 3 kohta) mukaan toimialalautakunta omalla toimialallaan päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranomaisen päättää hankinnoista lukuun ottamatta osakkeita. Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen 19.12.2023 § 700 mukaisesti projektitoimisto-yksikön on hankintavaltuudet ICT-hankinnoissa enintään 800 000 euroon (alv 0 %) saakka. Hankintalain 136 §:n mukaisten sopimusmuutosten osalta hankintavaltuus määräytyy kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen mukaan sopimusmuutosten yhteenlasketun arvon perusteella, eikä hankinnan yhteenlasketun kokonaisarvon mukaisesti. Projektitoimisto-yksikön päällikkö on näin ollen toimivaltainen päättämään sopimusmuutokseen liittyvästä hankinnasta.

Lisätiedot

Oona Nuutinen, lakiasiantuntija, puhelin: 09 310 52603
oona.nuutinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sopimusmuutosliite (luonnos)
- 2 Tarjous 6.2.2024

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala

Hallinto

Kehittämisen- ja digitalisaatiopalvelut

Projektitoimisto-yksikkö

Yksikön päällikkö

Pöytäkirja

4 (10)

18.04.2024

Otteet**Ote**Visma Real Estate
Oy**Otteen liitteet**

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

PostiosoitePL 58203
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi**Käyntiosoite**Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>**Puhelin**

09 310 1691

Y-tunnus

0201256-6



18.04.2024

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKU HANKINTAPÄÄTÖKSEEN

Pöytäkirjan 6 §.

Tähän päätökseen tyytymätön asianosainen voi hakea päätökseen muutosta vaatimalla hankintaoikaisua tai tekemällä valituksen markkinaoikeudelle taikka molemmat.

OHJEET HANKINTAOIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Oikaisuvaatimusaika

Asianosaisen on esitettävä vaatimus 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta ratkaisusta.

Muutoksenhaku markkinaoikeuteen ei estä vaatimasta hankintaoikaisua.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi käyttäen ehdokkaan tai tarjoajan hankintayksikölle ilmoittamaa sähköistä yhteystietoa, katsotaan vastaanottajan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi tavallisena kirjeenä, ehdokkaan tai tarjoajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämistä, jollei ehdokas tai tarjoaja näytä tiedoksianto tapahtuneen myöhemmin.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkipäivä, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolta hankintaoikaisua vaaditaan, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>



18.04.2024

Käytähän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asioiden yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Hankintaoikaisuvaatimus pannaan vireille kirjallisesti ilmoittamalla

- hankintayksikön päätös tai muu ratkaisu, johon hankintaoikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä tai muuta ratkaisua halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä tai muuta ratkaisua halutaan oikaistavaksi.

Sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on mainittava oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi. Jos oikaisua vaativan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on joku muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös tämän nimi sekä tarvittavat yhteystiedot.

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisua vaativa haluaa vedota vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

VALITUSOSOITUS MARKKINAOIKEUDELLE

Valitusaika

Valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.



18.04.2024

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi käyttäen ehdokkaan tai tarjoajan hankintayksikölle ilmoittamaa sähköistä yhteystietoa, katsotaan vastaanottajan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi tavallisena kirjeenä, ehdokkaan tai tarjoajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei ehdokas tai tarjoaja näytä tiedoksianton tapahtuneen myöhemmin.

Hankintaoikaisun vireilletulo ei vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosaisella on oikeus hakea muutosta valittamalla markkinaoikeudelle.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään markkinaoikeudelle.

Markkinaoikeuden asiointiosoite on:

Sähköpostiosoite: markkinaoikeus@oikeus.fi
Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 43314
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 43300

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:



18.04.2024

1. päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
2. miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
3. vaatimusten perustelut;
4. mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

1. valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
2. selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
3. asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Ilmoitus valituksen tekemisestä hankintayksikölle

Valittajan tai hänen edustajansa on ilmoitettava kirjallisesti hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeudelle.

Ilmoitus on tehtävä osoitteeseen:

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asiointiin yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10



18.04.2024

Käyntiosoite: 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Odotusaika

EU-kynnysarvot ylittävien hankintojen osalta hankintasopimus voidaan tehdä aikaisintaan 14 päivän kuluttua siitä, kun ehdokas tai tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen tiedoksi.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireillepanijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Markkinaoikeuden ensimmäisenä asteena käsittelemässä asiassa maksu peritään riippumatta asian lopputuloksesta.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.



Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala

Hallinto

Kehittämis- ja digitalisaatiopalvelut

Projektitoimisto-yksikkö

Yksikön päällikkö

Pöytäkirja

10 (10)

18.04.2024

Mikael Eklöf
yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 18.04.2024.

Postiosoite

PL 58203
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Y-tunnus

0201256-6