



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

JARDno-2025-1976

Toimeksiannon purkaminen, Conmer Oy

Tarjouspyyntö ja saatu tarjous

Järvenpään kaupunki on tammi-helmikuussa 2025 pyytänyt Conmer Oy:ltä (myöhemmin myös "palveluntuottaja") kirjallisen tarjouksen kiinteistöohjelman laatimisesta kaupungille. Palveluntuottaja on toimittanut kaupungille kirjallisen tarjouksen 10.2.2025.

Tarjouksessa on todettu työn sisällöstä seuraavaa:

"Työn tavoitteena on laatia Järvenpään kaupungin kiinteistöomaisuuden hallintaa ja strategisia tavoitteita kuvaava toimitilaohjelma huomioiden kaupungin tarpeet ja tavoitteet. Kiinteistöohjelma toimii ohjeistona kiinteistöomaisuuden hallinnan kehittämiseksi ja päätöksenteon tukena.

Kiinteistöohjelman laadintatyö tehdään vuorovaikutteisesti vastuualueiden johtajille tehtävillä kyselyillä ja mahdollisilla haastatteluilla (noin 4-5 kpl).

Toimitilaohjelmaan tarkempi sisältö tarkennetaan aloitustyöpajassa yhteistyössä tilaajan edustajan kanssa.

Projektin aikana pidetään tilaajan edustajan kanssa tarpeen mukaan seurantapalavereita noin 1-2 kappaletta."

Aikataulun osalta tarjouksessa on todettu puolestaan seuraavaa:

"Selvitystyö aloitetaan maaliskuun 2025 aikana. Kiinteistöohjelman tavoitteellinen valmistumisaika on kesäkuu 2025 mennessä."

Kiinteistöohjelman laatimisen hinnaksi palveluntuottaja on ilmoittanut tarjouksessaan kiinteän korvauksen yhteensä 8 900,00 euroa (alv 0 %). Lisäksi tarjouksessa on ilmoitettu, että tilaajan eli kaupungin on mahdollista käyttää kirjalliseen tarjoukseen sisältyviä optioita tarpeen mukaan. Mahdolliset matkakulut ja päivärahat on ilmoitettu laskutettavan KSE 2013 mukaan.

Palveluntuottaja on kaupungille toimittamansa kirjallisen tarjouksen antamisen jälkeen täydentänyt tarjoustaan seuraavasti (tarjous 17.3.2025):

- Haastattelut (4-5 kpl) sisältyvät kiinteään korvaukseen.
- Hinta laskutetaan kahdessa osassa ("ns. puolivälissä puolet ja lopussa loput") ja 30 päivän maksuajalla.
- Palveluntuottajalle annetun toimeksiannon lopputuotoksena syntyy kaupungin käyttöön asiakirja (word/pdf).
- Tilaajalla on mahdollisuus lisäksi seuraavaan optioon: PP-esitys ja toimitilin esittely (esim. kh) 3h/315 €

Kaupunki on ilmoittanut hyväksyvänsä palveluntuottajan edellä mainituin tavoin täydentämän tarjouksen 18.3.2025.

Osapuolten välinen erimielisyys



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kaupunki on 30.9.2025 lähettämällään sähköpostilla ilmoittanut palveluntuottajalle, että kaupungille on saapunut toimeksiantoa koskeva lasku ja että lasku suoritetaan vasta, kun toimeksiannon mukainen työ on tullut valmiiksi. Kaupunki on samassa viestissä ilmoittanut, ettei työ kaupungin näkökulmasta ole vielä tullut valmiiksi.

Palveluntuottaja on vastannut kaupungin ilmoitukseen samana päivänä ja ilmoittanut, että osapuolten välillä sovittuja asioita tullaan vielä tarkentamaan ja että nämä tarkennukset ovat työn alla. Palveluntuottaja on samassa viestissä ilmoittanut, että se toimittaa näiden osalta korjatun version samana tai viimeistään seuraavana päivänä. Lokakuun loppupuolelle sovittu palaverin osalta palveluntuottaja on lisäksi samassa viestissä ilmoittanut, että aineisto on jo kertaalleen käyty läpi ja siihen tehtävistä korjauksista on yhteisesti sovittu. Palveluntuottaja on samassa viestissä edelleen ilmoittanut näkemyksensä, että työ on palveluntuottajan näkemyksen osalta viimeisiä korjauksia vaille valmis.

Kaupungin ja palveluntuottajan välillä käydyn viestinvaihdon perusteella on selvää, että osapuolten näkemykset asiassa eroavat merkittävästi toisistaan.

Kaupungin näkemys

Kaupunki katsoo, että hankkeen alkuperäistä aikataulua on yhteisesti osapuolten välillä sopien siirretty. Tavoiteaikatauluksi asetettiin elokuun 2025 loppu (kokousmuistio 2.6.2025). Kaupungin näkemyksen mukaan palveluntuottajan hitaasta työskentelystä johtuen kyseisessä yhteisesti sovituksessa aikataulussa ei ole pysytty.

Kaupungin näkökulmasta se, että palveluntuottaja on käyttänyt työhön enemmän aikaa kuin suunnitteli ei ole peruste poiketa osapuolten välillä sovitusta. Palveluntuottajan jälkikäteinen vetoaminen lisääntyneeseen työmäärään ei ole kaupungin näkökulmasta olennainen seikka, sillä rakenteen muutoksesta on yhteisesti osapuolten välillä sovittu. Rakenteen muutoksesta sovittiin osapuolten välillä toukokuussa ja asia kirjattiin 2.6.2025 pidettyä osapuolten välistä kokousta koskevaan kokousmuistioon. Rakenteen muutoksessa työn pituutta supistettiin alkuperäisestä merkittävästi, jolloin kyse on kaupungin näkemyksen mukaan ollut ennemminkin tiivistämisestä ja tekstin pois jättämisestä. Alkuperäinen palveluntuottajan laatima pidempi tekstiluonnos ei myöskään ole ollut valmis tai muutoinkaan kaupungin hyväksymä.

Uuden rakenteen mukaista luonnosta ei ole toimitettu kaupungille luettavaksi ennen 24.9.2025 sovittua palaveria. Kaupunki on useita kertoja pyytänyt luonnosta luettavakseen, mutta palveluntuottaja ei ole toimittanut luonnosta kaupungille vedoten työn keskeneräisyyteen. Kaupungilla ei siten ole ollut tosiasiallista mahdollisuutta ottaa kantaa tekstien tai kuvien sisältöön vaan palveluntuottajan toimittamien materiaalien pohjalta ainoastaan työn otsikkorakenteeseen.

Viimeisistä kaupungin ja palveluntuottajan välillä pidetyistä palavereista (12.6., 26.8. ja 24.9.2025) kaupunki ei ole saanut muistioita.

Osapuolten välillä sovellettavista ehdoista



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Palveluntuottaja on kirjallisessa tarjouksessa todennut, että palveluiden tuottamisessa noudatetaan konsulttitoiminnan yleisiä sopimusehtoja KSE 2013. Yleiset sopimusehdot on toimitettu kaupungille kirjallisen tarjouksen mukana.

KSE 2013 -ehtojen ehtokohdan 3.1.1 mukaan:

"Konsultin tulee asiantuntijana suorittaa saamansa tehtävä sen edellyttämällä ammattitaidolla objektiivisesti ja hyvää teknistä tapaa noudattaen sekä ottaen huomioon yhteisesti asetetut tavoitteet."

KSE 2013 -ehtojen ehtokohdan 3.1.4 mukaan

"Konsultin tulee huolehtia siitä, että tehtävän suorittamiseen käytetään pätevyydeltään sopivaa henkilökuntaa."

KSE 2013 -ehtojen ehtokohdan 3.2.1 mukaan:

"Konsultti vastaa siitä, että hänen luovuttamansa suunnitelma tai suorittamansa tehtävä on sopimuksenmukainen ja täyttää voimassa olevien lakien, asetusten ja viranomaismääräysten vaatimukset. Jos konsultin laatimissa suunnitelmissa tai muissa asiakirjoissa havaitaan virheitä tai puutteita, konsultilla on oikeus ja velvollisuus korjata virheet ja puutteet. Ellei konsultti tilaajan kirjallisesta kehoituksesta huolimatta korjaa edellä mainituissa suunnitelmissa tai asiakirjoissa esiintyviä virheitä tai puutteita kohtuullisessa ajassa, tilaajalla on oikeus korjauttaa ne konsultin kustannuksella. Näiden kustannusten lisäksi konsultti on velvollinen korvaamaan aiheuttamansa vahingon kohtien 3.2.2 ja 3.2.3 mukaisesti. Konsultti vastaa siitä, että tilaajalle tai muille osapuolille sähköisesti luovutettavat aineistot ovat tietoteknisesti virheettömiä (eheysvaatimus)."

KSE 2013 -ehtojen ehtokohdan 8.1.2 mukaan:

"Tilaajalla on oikeus purkaa sopimus, ellei korjausta tapahdu kohtuullisessa ajassa tilaajan konsultille tekemästä kirjallisesta huomautuksesta huolimatta, seuraavissa tapauksissa:

- a) konsultti ei aloita töitä sovitun ajan kuluessa*
- b) töitä suoritetaan niin hitaasti, etteivät ne ilmeisesti valmistu sopimuksen mukaisessa ajassa tai ellei aikataulusta ole sovittu, muutoin kohtuullisessa ajassa, eikä tämä seikka johdu olosuhteista, jotka oikeuttaisivat konsultin saamaan suoritusaikaan pidennystä*
- c) konsultti on kykenemätön suorittamaan sovittua työtä tai*
- d) konsultti menettelee muutoin olennaisesti sopimuksen vastaisesti"*

Edelleen KSE 2013 ehtojen ehtokohdan 8.1.5 mukaan:

"Kun tilaaja kohtien 8.1.1 c, 8.1.1 d tai 8.1.2 nojalla purkaa sopimuksen, konsultille maksetaan korvaus suoritetusta ja hyväksytystä työn osasta sovitun veloitusperusteen mukaisesti. Keskenäisestä suunnittelutehtävästä tai sen osasta maksetaan korvaus arvioimalla jo suoritettut työt suhteessa niiden kokonaismäärään ja tehdystä työstä maksetaan konsultille työn tuloksen arvoa vastaava korvaus."



Kaupungin huomautukset ja kirjallinen reklamaatio

Kaupunki on huomauttanut palveluntuottajaa materiaalissa havaitsemistaan virheistä ja puutteista useaan kertaan toimeksiannon aikana. Kaupunki katsoo, ettei palveluntuottajan kaupungille 24.9.2025 toimittama materiaali vastaa osapuolten välillä sovittua ja on sisällöltään vähintään puutteellinen ja osin jopa virheellinen sekä laadultaan muutoinkin heikko. Kaupunki katsoo, että sillä on KSE 2013 ehtojen mukainen oikeus purkaa osapuolten välinen sopimus, koska palveluntuottaja ei ole korjannut materiaalissa olevia puutteita ja virheitä kohtuullisessa ajassa. Kaupunki katsoo lisäksi, että sillä on KSE 2013 ehtojen mukainen oikeus pidättäytyä loppuhinnan maksamisesta materiaalissa olevia puutteita ja virheitä vastaavin osin. Selvyyden vuoksi kaupunki toteaa, että se on jo suorittanut konsultille toimeksiannon perusteella yhteensä 4 750,73 euroa (alv 0%). Suorituksesta 4 450,00 euroa on kiinteistöohjelman laadinnan ensimmäinen erä (50 %) ja loput 300,73 euroa matkakustannuksia.

Kaupunki on 22.10.2025 toimittanut palveluntuottajalle kirjallisen reklamaation sekä kehottanut palveluntuottajaa korjaamaan materiaalissa olevat puutteet ja virheet 7.11.2025 mennessä. Kaupunki on samassa yhteydessä ilmoittanut, että mikäli puutteita ja virheitä ei korjata, kaupunki tulee purkamaan osapuolten välisen sopimuksen KSE 2013 -ehtojen mukaisesti sekä pidättäytymään edelleen hinnan maksamisesta siltä osin, kun työn arvo ei vastaa osapuolten välillä sovittua ja työn tuloksen arvoa. Palveluntuottaja on vastannut kaupungin kirjalliseen reklamaatioon 27.10.2025.

Osapuolten välisen kirjeenvaihdon perusteella on ollut selvää, että osapuolten näkemykset siitä, onko toimeksianto tullut toteutetuksi ja toimitetuksi osapuolten välillä sovitun mukaisesti, eroavat merkittävästi toisistaan. Riidan välttämiseksi kaupunki tiedustellut palveluntuottajalta, olisiko asia ratkaistavissa jollakin tavoin sovinnollisesti. Palveluntuottaja on 29.10.2025 kaupungille toimittamassaan viestissä ilmoittanut näkemyksensä, että toimeksianto on toteutettu ja toimitettu sovittujen ehtojen mukaisesti ja on edellyttänyt kaupunkia maksamaan kaupungille toimitetut avoimet laskut. Palveluntuottaja ei ole viestissään ilmoittanut, että asia voitaisiin jollakin tavoin ratkaista osapuolten välillä sovinnollisesti. Koska asia ei palveluntuottajan näkemyksen mukaan ole ratkaistavissa sovinnollisesti, ei kaupungilla ole muuta vaihtoehtoa, kuin purkaa osapuolten välillä solmittu toimeksianto.

Päätöksen peruste

Järvenpään kaupungin hallintosääntö (hyväksytty KV 31.3.2025 § 19) 156 § 2 mom: "Toimivalta sisältää päätöksen hankintalain (1397/2016) mukaisen hankinnan tai yhteishankintaan liittymisen lisäksi päätöksen poissulkemisesta, hankinnan keskeyttämisestä, option käyttöönotosta, lisähankinnasta, sopimuksen irtisanomisesta, toimivallan siirtämisestä toiselle hankintayksikölle, toimittajan hyväksymisestä tai hylkäämisestä dynaamiseen hankintajärjestelmään sekä rajoitettuun tai neuvottelumenettelyyn kuuluvan välipäätöksen ja muun mahdollisen hankintaan liittyvän päätöksen."

Päätös



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Päätän

1. purkaa Järvenpään kaupungin ja Conmer Oy:n välillä solmitun toimeksiannon KSE 2013 -ehtojen ehtokohdan 8.1.2 mukaisella perusteella.
2. pidättäytyä hinnan maksamisesta KSE 2013 -ehtojen ehtokohdan 8.1.5 mukaan siltä osin, kun työn arvo ei vastaa osapuolten välillä sovittua ja työn tuloksen arvoa.

Tiedoksi

Palveluntuottaja, kaupunginjohtaja, talousjohtaja, johtava asiantuntija, talouspalvelut, viestintä

Allekirjoitus

Tuomas Koskiniemi, toimitilajohtaja

Viranhaltijapäätöksen nähtävänäolo

Päätös pidetään nähtävillä yleisessä tietoverkossa (www.jarvenpaa.fi) 3.11.2025 alkaen.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Oikaisuvaatimus

§ 24

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen **kaupungin hallitukselle**.

Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Järvenpään kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivänä kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa, *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on:

Järvenpään kaupunki

Kaupunginhallitus

Osoite: Sibeliuksenkatu 8, PL 41, 04401 Järvenpää

Sähköposti: kirjaamo@jarvenpaa.fi

Puh. vaihde: (09) 27 191

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa sähköisesti kirjaamo@jarvenpaa.fi tai kirjallisesti Järvenpää-infoon os. Sibeliuksenkatu 8, (sisäänkäynti Mannilantien puolelta) 04401 Järvenpää.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Järvenpää-info on avoinna ma-ke klo 9.00–15.00, to 9.00–17.00 ja pe 9.00–13.00. Arkipyhän aattona asiakaspalvelupiste noudattaa perjantain aukioloaikaa. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on arkipyhän aatto, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimus on toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen aukioloajan päättymistä.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

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

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero. Jos oikaisuvaatimuspäätös pyydetään antamaan tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Järvenpään kaupungin kirjaamosta.