

**Обґрунтування технічних та якісних характеристик
предмета закупівлі, розміру бюджетного призначення,
очікуваної вартості предмета закупівлі**

Послуги з управління нерухомістю, надавані на платній основі чи на договірних засадах (виконання комплексу послуг, необхідних для забезпечення функціонування нежитлової нерухомості, а саме: експлуатація інженерних мереж, утримання приміщень загального користування, утримання прибудинкової території, охорона приміщень) у будинках за адресами: 10014, м. Житомир, майдан ім. С.П. Корольова, 1, загальною площею 569,02 кв. м.; 10014, м. Житомир, вул. Мала Бердичівська, 25, загальною площею 290,67 кв. м.

Відповідно до річного плану закупівель Департаменту фінансів Житомирської обласної державної адміністрації на 2022 рік (зі змінами), з урахуванням бюджетних призначень, встановлених кошторисом, очікувана вартість закупівлі за предметом закупівлі - послуги з управління нерухомістю, надавані на платній основі чи на договірних засадах (виконання комплексу послуг, необхідних для забезпечення функціонування нежитлової нерухомості, а саме: експлуатація інженерних мереж, утримання приміщень загального користування, утримання прибудинкової території, охорона приміщень) у будинках за адресами: 10014, м. Житомир, майдан ім. С.П. Корольова, 1, загальною площею 569,02 кв. м.; 10014, м. Житомир, вул. Мала Бердичівська, 25, загальною площею 290,67 кв. м. (Код національного класифікатора України ДК 021:2015 «Єдиний закупівельний словник» – 70330000-3 Послуги з управління нерухомістю, надавані на платній основі чи на договірних засадах) на 2022 рік складає 416730,32 грн (Чотириста шістнадцять тисяч сімсот тридцять гривень 32 копійки), з ПДВ.

Відповідно до розрахунку вартість послуг становить: за адресою м. Житомир, майдан ім. С.П. Корольова, 1 – із розрахунку 37,90 грн за 1 м² загальної орендованої площі, у сумі 21565,86 грн без ПДВ, що складає 25879,03 грн разом з ПДВ у місяць у період з 01 січня 2022 року по 28 лютого 2022 року та 33,14 грн за 1 м² загальної орендованої площі, у сумі 18857,32 грн без ПДВ, що складає 22628,78 грн разом з ПДВ у місяць у період з 01 березня 2022 року по 31 грудня 2022 року; за адресою м. Житомир, вул. Мала Бердичівська, 25 – із розрахунку 38,40 грн за 1 м² загальної орендованої площі, у сумі 11161,73 грн без ПДВ, що складає 13394,08 грн разом з ПДВ у місяць у період з 01 січня 2022 року по 28 лютого 2022 року та 32,08 грн за 1 м² загальної орендованої площі, у сумі 9324,69 грн без ПДВ, що складає 11189,63 грн разом з ПДВ у місяць у період з 01 березня 2022 року по 31 грудня 2022 року. Обсяг закупівлі визначений на підставі річного планування (зі змінами), а також з урахуванням потреби замовника на період 2022 року. Технічні та якісні характеристики предмета закупівлі визначені відповідно до потреб замовника та з урахуванням вимог законодавства. Комунальне підприємство по експлуатації адмінбудинків Житомирської обласної ради зобов'язується своєчасно надавати послуги відповідної якості.

Обґрунтування здійснення закупівлі без застосування відкритих торгів та/або електронного каталогу для закупівлі товару (посилання на експертні, нормативні, технічні та інші документи, що підтверджують наявність умов відповідно до абзацу 4 підпункту 5 пункту 13 Особливостей здійснення публічних закупівель товарів, робіт і послуг для замовників, передбачених Законом України «Про публічні закупівлі», на період дії правового режиму воєнного стану в Україні та протягом 90 днів з дня його припинення або скасування, затверджених постановою Кабміну від 12.10.2022 № 1178), (далі Особливостей):

Існують об'єктивні умови відсутності конкуренції з технічних причин на відповідному ринку щодо закупівлі послуги з управління нерухомістю, а саме: експлуатація інженерних мереж, утримання приміщень загального користування, утримання прибудинкової території, охорона приміщень за адресами: 10014, м. Житомир, майдан ім. С.П. Корольова, 1, загальною площею 569,02 кв. м. та 10014, м. Житомир, вул. Мала Бердичівська, 25, загальною площею 290,67 кв. м., в яких розміщений Департамент фінансів Житомирської

обласної державної адміністрації, що документально підтверджено Комунальним підприємством по експлуатації адмінбудинків Житомирської обласної ради.

Комунальне підприємство по експлуатації адмінбудинків Житомирської обласної ради засноване на спільній власності територіальних громад сіл, селищ, міст області і перебуває в управлінні Житомирської обласної ради. Підприємство є правонаступником майна, прав та обов'язків комунальної установи по експлуатації адмінбудинків Житомирської обласної ради.

Згідно свідоцтв про право власності від 03.06.2002 року, виданих виконкомом Житомирської міської ради, адмінприміщення за адресами: м. Житомир, майдан ім. С.П. Корольова, 1 та м. Житомир, вул. Мала Бердичівська, 25 належать територіальним громадам сіл, селищ, міст Житомирської області на праві комунальної власності. Комунальне підприємство по експлуатації адмінбудинків Житомирської обласної ради створене з метою підтримання в належному стані адміністративних будинків та інших будівель, переданих йому на праві господарського відання. Відповідно до пункту 2.2 Статуту комунального підприємства по експлуатації адмінбудинків Житомирської обласної ради, затвердженого рішенням п'ятої сесії Житомирської обласної ради VII скликання від 21.07.2016 р. № 325, одним із основних напрямків діяльності комунального підприємства є надання послуг з утримання будинків та прибудинкових територій, технічна, санітарно-гігієнічна експлуатація і охорона будинків та прибудинкових територій, які перебувають на балансі Підприємства, підтримання їх належного санітарного стану.

Комунальне підприємство по експлуатації адмінбудинків Житомирської обласної ради є балансоутримувачем усіх службових приміщень, які орендуються Департаментом фінансів Житомирської обласної державної адміністрації, та спеціалізованим підприємством, створеним для утримання, технічного та санітарного обслуговування адміністративних будівель та прилеглих до них територій. Підприємство обслуговує та утримує в належному стані інженерні мережі, а саме: забезпечує надійне функціонування внутрішньо-будинкових мереж тепло-, електро-, водопостачання та водовідведення, проведення їх поточного ремонту. Також проводить роботи з утримання в чистоті та забезпечує охорону будівлі та прилеглої території. Комунальне підприємство по експлуатації адмінбудинків Житомирської обласної ради є підприємством, яке має всі технічні умови, права та зобов'язання щодо господарського утримання та технічно-експлуатаційного обслуговування адміністративних будинків та споруд Житомирської обласної ради.

Відповідно до експертного висновку Українського державно-кооперативного проектно-вишукувального і науково-дослідного об'єднання «УкрНДІагропроект» від 29.04.2020 № 132-02/07 договір про закупівлю послуг з управління нерухомістю, надавані на платній основі чи на договірних засадах, відповідно до ДК 021:2015 70330000-3 (комплексне обслуговування об'єктів Замовника) може бути укладено лише з одним постачальником – комунальним підприємством по експлуатації адмінбудинків Житомирської обласної ради за відсутності при цьому альтернативи, тобто послуги можуть бути виконані, поставлені чи надані виключно певним суб'єктом господарювання через відсутність конкуренції з технічних причин.

Комунальне підприємство по експлуатації адмінбудинків Житомирської обласної ради є єдиним можливим постачальником послуг з управління нерухомістю, надавані на платній основі чи на договірних засадах, тому що:

1) наявність технічної документації, обладнання, матеріально-технічної бази дозволяє оперативно і якісно виконувати послуги з управління нерухомістю;

2) підприємством підібраний відповідний фаховий склад працівників та обслуговуючого персоналу, які мають необхідні знання та досвід. Крім того, штатним розписом Департаменту фінансів Житомирської обласної державної адміністрації працівники з відповідною кваліфікацією, які повинні здійснювати вищезазначені послуги не передбачені;

3) надання послуг з управління нерухомістю іншим надавачем послуг неможливе з технічних причин.

Впродовж тривалого часу комунальне підприємство по експлуатації адмінбудинків Житомирської обласної ради забезпечує безперебійне та якісне експлуатаційне обслуговування будинків, споруд, службових приміщень, а також надання послуг з утримання адмінбудинків, в яких розміщено Департамент фінансів Житомирської обласної державної адміністрації, та прибудинкових територій.

Заміна суб'єкта господарювання – надавача вищезазначених послуг є недоцільною з технічних причин і може призвести до закупівлі послуг, які не будуть відповідати вимогам взаємозаміни та сумісності, або виникнення проблем технічного характеру, пов'язаних з експлуатацією та обслуговуванням, що в свою чергу може призвести до погіршення якості надання цих послуг та збоїв у забезпеченні обслуговування адмінбудинку, в якому розміщено Департамент фінансів Житомирської обласної державної адміністрації, збоїв у процесі функціонування адміністративної будівлі, та як наслідок, може призвести до додаткових витрат з державного бюджету.

Отже, як замовник, Департамент фінансів обласної державної адміністрації через відсутність конкуренції з технічних причин не має можливості отримувати послуги з управління нерухомістю надавані на платній основі чи на договірних засадах (виконання комплексу послуг, необхідних для забезпечення функціонування нежитлової нерухомості, а саме: експлуатація інженерних мереж, утримання приміщень загального користування, утримання прибудинкової території, охорона приміщень) за адресами: 10014, м. Житомир, майдан ім. С.П. Корольова, 1, загальною площею 569,02 кв. м. та 10014, м. Житомир, вул. Мала Бердичівська, 25, загальною площею 290,67 кв. м. в інших організаціях постачання послуг з управління нерухомістю.

Пунктом 13 Особливостей встановлено, що придбання замовниками: товарів і послуг (крім послуг з поточного ремонту), вартість яких становить або перевищує 100 тис. гривень, послуг з поточного ремонту, вартість яких становить або перевищує 200 тис. гривень, робіт, вартість яких становить або перевищує 1,5 млн гривень, може здійснюватися без застосування відкритих торгів та/або електронного каталогу для закупівлі товару у разі, коли роботи, товари чи послуги можуть бути виконані, поставлені чи надані виключно певним суб'єктом господарювання у випадку відсутності конкуренції з технічних причин, яка повинна бути документально підтверджена замовником.

З огляду на вищевикладене, відповідно до абзацу 4 підпункту 5 пункту 13 Особливостей є необхідність та підстави прийняти рішення щодо здійснення закупівлі без застосування відкритих торгів та/або електронного каталогу для закупівлі товару.