

Обґрунтування технічних та якісних характеристик предмета закупівлі, розміру бюджетного призначення, очікуваної вартості предмета закупівлі
(відповідно до пункту 4¹ Постанови КМУ від 11 жовтня 2016 року № 710 «Про ефективне використання державних коштів» (із змінами))

Найменування, місцезнаходження та ідентифікаційний код замовника в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань, його категорія: **Департамент фінансів Житомирської обласної державної адміністрації**, 10014, Україна, Житомирська область, місто Житомир, майдан ім. С.П. Корольова, будинок 1, код згідно з ЄДРПОУ **02313476**, категорія – юридичні особи, які забезпечують потреби держави або територіальної громади.

Назва предмета закупівлі із зазначенням коду за Єдиним закупівельним словником (у разі поділу на лоти такі відомості повинні зазначатися стосовно кожного лота) та назви відповідних класифікаторів предмета закупівлі і частин предмета закупівлі (лотів) (за наявності): **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.

Розмір бюджетного призначення та/або очікувана вартість предмета закупівлі:
111538,95 грн (Сто одинадцять тисяч п'ятсот тридцять вісім гривень 95 копійок).

Місце поставки товарів, виконання робіт чи надання послуг:

10014, Україна, Житомирська область, місто Житомир, майдан ім. С.П. Корольова, 1;

10014, Україна, Житомирська область, місто Житомир, вул. Мала Бердичівська, 25.

Строк поставки товарів, виконання робіт чи надання послуг:

з 01 січня 2023 року по 31 березня 2023 року включно.

Ідентифікатор закупівлі: UA-2023-03-16-005993-а.

На виконання вимог абзацу третього частини першої статті 4 Закону України «Про публічні закупівлі» (далі – Закон) з урахуванням пункту 14 постанови Кабінету Міністрів України від 12 жовтня 2022 року № 1178 «Про затвердження 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» (із змінами) (далі – Особливості) рішенням уповноваженої особи від 10 березня 2023 року протокол № 5 було внесено зміни в річний план закупівель на 2023 рік та затверджено річний план закупівель (зі змінами) на 2023 рік Департаменту фінансів Житомирської обласної державної адміністрації (унікальний номер позиції плану закупівлі, присвоєний електронною системою закупівель – UA-P-2023-03-10-003098-b), відповідно до якого очікувана вартість закупівлі послуг 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. за кодом національного класифікатора України ДК 021:2015 «Єдиний закупівельний словник» – 70330000-3 Послуги з управління нерухомістю, надавані на платній основі чи на договірних засадах на січень – березень 2023 року складає 111538,95 грн (Сто одинадцять тисяч п'ятсот тридцять вісім гривень 95 копійок) з ПДВ (кошти Державного бюджету України).

Відповідно до статті 4 Закону з урахуванням пункту 14 Особливостей обсяг закупівлі визначений на підставі наявної потреби замовника у послугах 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) на період січень - березень 2023 року.

Розрахунок вартості здійснено з урахуванням бюджетних асигнувань (Субвенція з місцевого бюджету державному бюджету на виконання програм соціально-економічного та культурного розвитку регіонів) спеціального фонду Державного бюджету України, встановлених кошторисом на 2023 рік, та згідно з розрахунком вартості послуг на 2023 рік, наданим комунальним підприємством по експлуатації адмінбудинків Житомирської обласної ради.

Відповідно до розрахунку вартість послуг становить:

– для частини приміщення у будинку за адресою: 10014, м. Житомир, майдан ім. С.П. Корольова, 1, загальною площею 569,02 кв. м, із розрахунку 41,01 грн за 1 м² загальної орендованої площі, у сумі 23335,51 грн без ПДВ, що складає 28002,61 грн з ПДВ 20% у місяць;

– для частини приміщення у будинку за адресою: 10014, м. Житомир, вул. Мала Бердичівська, 25, загальною площею 290,67 кв. м, із розрахунку 26,31 грн за 1 м² загальної орендованої площі, у сумі 7647,53 грн без ПДВ, що складає 9177,04 грн з ПДВ 20% у місяць.

Технічні та якісні характеристики предмета закупівлі визначені відповідно до потреб замовника та відповідають умовам загальнодержавних стандартів України.

Комунальне підприємство по експлуатації адмінбудинків Житомирської обласної ради зобов'язується надавати послуги своєчасно та відповідної якості.

Абзацом 4 підпункту 5 пункту 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 шляхом укладення договору про закупівлю 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: відсутність конкуренції з технічних причин, яка повинна бути документально підтверджена замовником.

Згідно зі свідоцтвами про право власності на адмінприміщення від 03.06.2002 р., виданих на підставі рішення виконкому Житомирської міської ради від 30.05.2002 р. № 277, 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 є балансоутримувачем будівель, де знаходяться службові приміщення Департаменту фінансів Житомирської обласної державної адміністрації – нежилі приміщення на п'ятому поверсі в будівлі за адресою: м. Житомир, майдан імені С.П. Корольова, 1, загальною площею 569,02 кв. м., та нежилі приміщення на сьомому поверсі в будівлі за адресою: м. Житомир, вул. Мала Бердичівська, 25, загальною площею 290,67 кв.м.

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. Згідно Статуту підприємство створено з метою підтримання в належному стані адміністративних 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, забезпечення надійного функціонування внутрішньо-будинкових мереж тепло-, електро-, водопостачання та водовідведення, проведення їх поточного ремонту.

Згідно Статуту та Виписки з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань комунальне підприємство по експлуатації адмінбудинків Житомирської обласної ради за видом діяльності надає у будівлях, що закріплені за ним, послуги з управління нерухомим майном за винагороду або на основі контракту.

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 облдержадміністрації, та прибудинкових територій.

Комунальне підприємство по експлуатації адмінбудинків Житомирської обласної ради є єдиним можливим постачальником послуг з управління нерухомістю, надаваних на платній основі чи на договірних засадах, оскільки є підприємством, створеним задля досягнення конкретної мети і з визначенням конкретних завдань у діяльності, а саме: для експлуатації та утримання в належному санітарно-технічному стані комплексу адмінбудинків Житомирської обласної ради та матеріально-технічного забезпечення на платній основі, що виключає будь-яку альтернативу у виконанні зазначених послуг для замовника, оскільки це суперечитиме Статутним цілям, що визначені рішенням Житомирської обласної ради при створенні комунального підприємства. 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, виданого Українським державно-кооперативним проектно-вишукувальним і науково-дослідним об'єднанням «УкрНДІагропроект» від 29.04.2020 № 132-02/07 комунальне підприємство по експлуатації адмінбудинків Житомирської обласної ради є підприємством, яке має всі технічні умови, права та зобов'язання щодо господарського утримання та технічного-експлуатаційного обслуговування адміністративних будинків та споруд Житомирської обласної ради та 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. 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 адміністративних будинків, збоїв у процесі функціонування адмінбудівель, щодо загального їх обслуговування та, як наслідок, може призвести до додаткових витрат з бюджету.

З огляду на вищевикладене, рішення замовника щодо здійснення 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. за кодом національного класифікатора України ДК 021:2015 «Єдиний закупівельний словник» – 70330000-3 Послуги з управління нерухомістю, надавані на платній основі чи на договірних засадах відповідно до абзацу 4 підпункту 5 пункту 13 Особливостей шляхом укладення договору про закупівлю без застосування відкритих торгів та/або електронного каталогу для закупівлі товару у зв'язку з відсутністю конкуренції з технічних причин, оскільки послуги можуть бути надані виключно певним суб'єктом господарювання – Комунальним підприємством по експлуатації адмінбудинків Житомирської обласної ради – відповідає чинному законодавству.

Перелік документів, якими підтверджується наявність об'єктивних умов відсутності конкуренції з технічних причин щодо здійснення 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. за кодом національного класифікатора України ДК 021:2015 «Єдиний закупівельний словник» – 70330000-3 Послуги з управління нерухомістю, надавані на платній основі чи на договірних засадах відповідно до абзацу 4 підпункту 5 пункту 13 Особливостей шляхом укладення договору про закупівлю без застосування відкритих торгів та/або електронного каталогу для закупівлі товару (документальне підтвердження):

1. ЛИСТ-ПІДТВЕРДЖЕННЯ, що 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.

2. Довідка про відповідність комунального підприємства по експлуатації адмінбудинків Житомирської обласної ради щодо надання послуги з управління нерухомістю, надавані на платній основі чи на договірних засадах, відповідно до ДК 021:2015 – 70330000-3 (приймання на себе зобов'язань щодо виконання комплексу послуг, необхідних для забезпечення функціонування нерухомого майна), за адресами: м. Житомир, майдан ім. С.П. Корольова, 1 та вул. Мала Бердичівська, 25.

3. Довідка про банківські реквізити, що зазначатимуться в договорі.

4. Копії Свідоцтв про право власності на адмінприміщення та Витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права на адмінприміщення за адресами: майдан ім. С.П. Корольова, 1; м. Житомир, вул. Мала Бердичівська, 25.

5. Копія Статуту комунального підприємства по експлуатації адмінбудинків Житомирської обласної ради.

6. Копія ВИПИСКИ з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань комунального підприємства по експлуатації адмінбудинків Житомирської обласної ради.

7. Копія Витягу № 1606254500916 з реєстру платників податку на додану вартість комунального підприємства по експлуатації адмінбудинків Житомирської обласної ради.

8. Копія експертного висновку Українського державно-кооперативного проектно-вишукувального і науково-дослідного об'єднання «УкрНДІагропроект» від 29.04.2020 № 132-02/07.

9. Копія Розпорядження голови Житомирської обласної ради від 08.03.2023 № 57-К «Про покладення виконання обов'язків директора на Галича М.А».

10. Розрахунок вартості послуг з утримання будинків та прибудинкових територій на 2023 рік за адресами: м. Житомир, майдан ім. С.П. Корольова, 1, вул. Мала Бердичівська, 25.