

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) для частин 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:
91797,63 грн (Дев'яносто одна тисяча сімсот дев'яносто сім гривень 63 копійки).

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 липня 2026 року по 30 вересня 2026 року включно.

Ідентифікатор закупівлі: UA-2026-07-06-009933-a

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 03 липня 2026 року протокол № 22 внесено зміни в річний план закупівель на 2026 рік та затверджено річний план закупівель (зі змінами) на 2026 рік Департаменту фінансів Житомирської обласної державної адміністрації (унікальний номер позиції плану закупівлі, присвоєний електронною системою закупівель – UA-P-2026-07-03-000546-a), 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) для частин 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 з 01 липня по 30 вересня 2026 року становить 91797,63 грн (Дев'яносто одна тисяча сімсот дев'яносто сім гривень 63 копійки) 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) на період з 01 липня по 30 вересня 2026 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 2026 рік, та згідно з розрахунком вартості послуг на 2026 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 29,82 грн за 1 м² загальної орендованої площі, у сумі 16968,18 грн без ПДВ, що складає 20361,82 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 29,35 грн за 1 м² загальної орендованої площі, у сумі 8531,16 грн без ПДВ, що складає 10237,39 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.

За результатами закупівлі, здійсненої відповідно до пункту 13 Особливостей, замовники оприлюднюють в електронній системі закупівель звіт про договір про закупівлю, укладений без використання електронної системи закупівель, відповідно до пункту 3⁸ розділу Х «Прикінцеві та перехідні положення» Закону.

У разі укладення договору про закупівлю відповідно до пункту 13 Особливостей замовник разом із звітом про договір про закупівлю, укладений без використання електронної системи закупівель, оприлюднює в електронній системі закупівель договір про закупівлю та додатки до нього, а також обґрунтування підстави для здійснення замовником закупівлі відповідно до цього пункту.

Обґрунтування підстави – відсутність конкуренції з технічних причин – для 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) для частин 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 шляхом укладення договору про закупівлю без застосування відкритих торгів та/або електронного каталогу для закупівлі товару відповідно до абзацу 4 підпункту 5 пункту 13 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):

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. Відповідно до 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 (нова редакція), затвердженого рішенням двадцять восьмої сесії Житомирської обласної ради VIII скликання від 13.11.2025 № 1055, 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.

Комунальне підприємство по експлуатації адмінбудинків Житомирської обласної ради за основним 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, наданого Житомирською торгово-промисловою палатою від 23.06.2025 № В-1332 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. Зміна 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.

Експертизою встановлено, що комунальне підприємство по експлуатації адмінбудинків Житомирської обласної ради (м. Житомир, майдан ім. С.П. Корольова, 12, код ЄДРПОУ 04011928) є єдиним постачальником послуг з управління нерухомістю з технічних причин в адміністративних будівлях, які перебувають у спільній власності територіальних громад сіл, селищ, міст області та перебувають на балансі комунального підприємства по експлуатації адмінбудинків Житомирської обласної ради.

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) для частин 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.

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.

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) для частин 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; м. Житомир, вул. Мала Бердичівська, 25.

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

4. Копії Свідоцтва про право власності на адмінприміщення та Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права на адмінприміщення за адресою: м. Житомир, майдан ім. С.П. Корольова, 1.

5. Копії Свідоцтва про право власності на адмінприміщення та Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності на адмінприміщення за адресою: м. Житомир, вул. Мала Бердичівська, 25.

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

7. Копія ВИПИСКИ з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань комунального підприємства по експлуатації адмінбудинків Житомирської обласної ради від 20.11.2025.

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

9. Копія рішення двадцять восьмої сесії Житомирської обласної ради VIII скликання від 13.11.2025 № 1021 «Про призначення директора комунального підприємства по експлуатації адмінбудинків Житомирської обласної ради».

10. Копія експертного висновку Житомирської торгово-промислової палати від 23.06.2025 № В-1332.