
MEMORANDUM INFORMACYJNE

**Zaproszenie do testowania rynku instytucji finansujących w związku z planowanym
przedsięwzięciem partnerstwa publiczno-prywatnego pn.
*Modernizacja oświetlenia ulicznego w Gminie Łomianki***

Testowanie rynku

Łomianki, 20 stycznia 2021 r.

Wstęp

Gmina Łomianki (dalej: „**Gmina**” lub „**Podmiot Publiczny**”) w ramach przeprowadzenia oceny efektywności, o której mowa w art. 3a ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym¹ (dalej: „**UPPP**”) dla przedsięwzięcia *Modernizacja oświetlenia ulicznego w Gminie Łomianki* (dalej: „**Przedsięwzięcie**” lub „**Projekt**”) z udziałem partnera prywatnego w formule partnerstwa publiczno-prywatnego, zakładającego jednocześnie realizację Przedsięwzięcia w modelu ESCO, zaprasza Państwa do udziału w testach rynkowych dla Przedsięwzięcia.

W celu zapoznania Państwa z założeniami Przedsięwzięcia i tym samym sprawnego przeprowadzenia testowania rynku wraz z niniejszym zaproszeniem przekazujemy memorandum informacyjne (dalej: „**Memorandum**”). Memorandum przedstawia wstępne założenia realizacji Przedsięwzięcia, które mogą jeszcze ulec zmianie.

Biorąc pod uwagę, iż Gmina jest zainteresowana wypracowaniem optymalnej struktury realizacji Przedsięwzięcia, która odpowiadać będzie nie tylko stronie publicznej, ale również potencjalnym partnerom prywatnym oraz instytucjom finansowym, wraz z Memorandum przekazujemy kwestionariusz ankietowy zawierający szereg pytań dotyczących Przedsięwzięcia. Zwracamy się z prośbą o jego wypełnienie i przekazanie wszelkich Państwa uwag i sugestii dotyczących wstępnych założeń realizacji Przedsięwzięcia. Wypełniony kwestionariusz posłuży również do zarekomendowania Gminie dokonania ewentualnych korekt przyjętych rozwiązań.

Informujemy, że uzyskane od Państwa odpowiedzi na zawarte pytania nie będą traktowane jako Państwa ostateczne stanowisko, ale jako wstępna ocena i informacje handlowe przekazane z zastrzeżeniem ich poufności. Przekazane informacje zostaną wykorzystane wyłącznie w celu określenia założeń Przedsięwzięcia. Gmina zobowiązuje się do ich nieujawniania innym podmiotom.

Jednocześnie zaznaczamy, że udział w niniejszych testach rynkowych nie przyznaje uczestnikom prawa pierwszeństwa w trakcie postępowania na wybór partnera prywatnego, ani jakichkolwiek innych przywilejów. Zastrzegamy, że z tytułu udziału w niniejszych testach rynkowych, biorący w nich udział potencjalni partnerzy prywatni nie otrzymują wynagrodzenia.

Ponadto informujemy, że obecne założenia Przedsięwzięcia, zarówno co do jego zakresu rzeczowego, jak i założeń finansowych, nie są ostateczne i mogą ulec zmianie na podstawie przekazanych przez uczestników testowania rynku uwag i wskazówek, dalszych prac analitycznych i negocjacji przeprowadzanych w trakcie postępowania na wybór partnera prywatnego.

¹ t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 711 ze zm.

MEMORANDUM INFORMACYJNE

1. Cele i opis Przedsięwzięcia

Przedsięwzięcie zakłada modernizację oświetlenia ulicznego (dalej: „**Infrastruktura Oświetleniowa**”) w Gminie z udziałem partnera prywatnego w formule partnerstwa publiczno-prywatnego, zakładającego jednocześnie realizację Przedsięwzięcia w modelu ESCO.

Infrastruktura Oświetleniowa liczy obecnie 3 752 sztuki opraw świetlnych, w przeważającej części przestarzałych technicznie, zbyt energochłonnych i awaryjnych. Gmina posiada inwentaryzację Infrastruktury Oświetleniowej, z wyszczególnieniem:

- mocy zainstalowanych opraw,
- rozdzielnic oświetlenia ulicznego.

Przedsięwzięcie zakłada modernizację istniejącej Infrastruktury Oświetleniowej, z wyłączeniem tworzenia nowej infrastruktury sieciowej. Modernizacja Infrastruktury Oświetleniowej obejmowałaby:

- wymianę istniejących opraw oświetlenia ulicznego na nowoczesne energooszczędne lampy typu LED w ilości około 3549 sztuk,
- wymianę wysięgników na istniejących słupach w ilości około 3463,
- montaż systemu sterowania oświetleniem do około 549 sztuk nowych opraw LED oraz dostosowanie i włączenie do systemu istniejących opraw LED w ilości ok 289,
- wdrożenie i zarządzanie systemem sterowania oświetleniem w celu osiągnięcia efektu obniżenia zużycia energii elektrycznej, obniżenia kosztów eksploatacji zgodnych z zakresem utrzymania, monitoringu zużycia energii elektrycznej przez instalację oświetlenia ulicznego.

Gmina zakłada, że partner prywatny będzie odpowiedzialny za:

- modernizację Infrastruktury Oświetleniowej,
- prawidłowy stan techniczny i bezpieczne funkcjonowanie Infrastruktury Oświetleniowej,
- wygenerowanie oszczędności wynikających z wymiany istniejących opraw i źródeł światła na energooszczędne.

Realizacja Projektu pozwolić ma na uzyskanie znacznie większej ilości światła przy zmniejszonym zużyciu energii elektrycznej. Konieczność modernizacji Infrastruktury Oświetleniowej wynika przede wszystkim z jej stanu technicznego i awaryjności.

Celami Przedsięwzięcia są przede wszystkim:

- osiągnięcie efektu energetycznego i ekonomicznego poprzez zastosowanie rozwiązań efektywnych energetycznie pozwalających na zoptymalizowanie kosztów eksploatacji Infrastruktury Oświetleniowej,
- podniesienie poziomu i jakości życia społeczności lokalnej,
- poprawa bezpieczeństwa uczestników ruchu drogowego i pieszego,
- osiągnięcie efektu ekologicznego z uwagi na redukcję zużycia energii elektrycznej,
- poprawa estetyki Infrastruktury Oświetleniowej.

Realizacja Przedsięwzięcia jest zgodna z zapisami Strategii Rozwoju Gminy Łomianki na lata 2016-2030 stanowiącej załącznik do uchwały nr XIV/177/2016 Rady Miejskiej w Łomiankach z 26 lutego 2016 r.).

Z szacunkowej wartości nakładów inwestycyjnych brutto niezbędnych do realizacji Przedsięwzięcia wynika, iż wartość Przedsięwzięcia nie przekroczy tzw. progów unijnych.

2. Zakres rzeczowy Przedsięwzięcia

A. Etap inwestycyjny

Gmina zakłada, że w ramach etapu inwestycyjnego Przedsięwzięcia partner prywatny będzie zobowiązany do:

- wykonania niezbędnej dokumentacji projektowej
- sfinansowania nakładów inwestycyjnych koniecznych do przeprowadzenia modernizacji Infrastruktury Oświetleniowej,
- przeprowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych Infrastruktury Oświetleniowej.

B. Etap eksploatacji

Na etapie eksploatacji zasadniczym zadaniem partnera prywatnego będzie utrzymywanie Infrastruktury Oświetleniowej oraz zarządzanie nią w sposób gwarantujący uzyskanie oszczędności w zużyciu energii na założonym poziomie. Partner prywatny odpowiedzialny będzie w szczególności za zarządzanie energią, usuwanie awarii, oraz konserwacje Infrastruktury Oświetleniowej.

Planowany zakres utrzymania zostanie określony w trakcie prac analitycznych, w tym również badania rynku, a jego finalny zakres zostanie ustalony po dialogu konkurencyjnym z potencjalnymi partnerami prywatnymi.

Gmina wstępnie rozważa powierzenie partnerowi prywatnemu utrzymania Infrastruktury Oświetleniowej objętej Projektem na okres około 10 lat. Gmina nie wyklucza przy tym rozwiązania, w którym okres etapu eksploatacyjnego będzie równy co najmniej założonemu podczas fazy negocjacyjnej okresowi zwrotu inwestycji lub okresowi gwarantowanych oszczędności w zużyciu energii przez Infrastrukturę Oświetleniową.

3. Model realizacji Przedsięwzięcia

Gmina wstępnie zakłada realizację Przedsięwzięcia w formule PPP w trybie zamówienia publicznego. Przedsięwzięcie byłoby realizowane w modelu DBFM.

Design	Wykonanie niezbędnej dokumentacji projektowej
Build	Przeprowadzenie prac modernizacyjnych i remontowych Infrastruktury Oświetleniowej.
Finance	Sfinansowania nakładów inwestycyjnych koniecznych do przeprowadzenia modernizacji Infrastruktury Oświetleniowej.
Maintain	Utrzymywanie Infrastruktury Oświetleniowej w wymaganym standardzie.

Tabela 1 Proponowany model realizacji Przedsięwzięcia.

Źródło: Opracowanie własne.

4. Model wynagradzania partnera prywatnego

Gmina na obecnym etapie wskazuje, że Przedsięwzięcie na etapie inwestycyjnym miałoby być oparte o finansowanie zapewniane w całości przez partnera prywatnego.

Model wynagrodzenia partnera prywatnego ma być oparty o opłatę za dostępność. Wynagrodzenie partnera prywatnego obejmowałoby wynagrodzenie za: (i) wykonanie dokumentacji projektowej oraz przeprowadzenie prac modernizacyjnych i remontowych, (ii) rozłożenie na raty spłaty wynagrodzenia za część inwestycyjną, (iii) świadczenie usług utrzymania technicznego Infrastruktury Oświetleniowej.

Wynagrodzenie partnera prywatnego będzie uzależnione od dotrzymania przez niego gwarantowanego standardu utrzymania Infrastruktury Oświetleniowej określonego w umowie o partnerstwie publiczno-prywatnym. Gmina nie wyklucza częściowego uzależnienia wynagrodzenia partnera prywatnego od określonej oszczędności energetycznej. Pierwsze płatności wynagrodzenia nastąpią po rozpoczęciu etapu eksploatacyjnego.

5. Nakłady inwestycyjne

Łączne nakłady inwestycyjne w ramach Przedsięwzięcia oszacowano na poziomie około 8,1 mln zł brutto.

6. Tryb wyboru partnera oraz zakładany harmonogram postępowania

Mając na względzie wstępne założenia Przedsięwzięcia (w tym co do modelu wynagradzania partnera prywatnego), postępowanie na wybór partnera prywatnego – zgodnie z art. 4 ust. 2 UPPP – zostałyby przeprowadzone na podstawie przepisów ustawy z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych². Przewidywanym trybem postępowania jest dialog konkurencyjny.

Poniższa tabela wskazuje szacunkowy harmonogram przygotowania Przedsięwzięcia.

HARMONOGRAM PRZYGOTOWANIA PROJEKTU		TERMIN
		III 2021 – XII 2021
1.	OGŁOSZENIE O ZAMÓWIENIU <ul style="list-style-type: none">• publikacja ogłoszenia o postępowaniu na wybór partnera prywatnego• odpowiedzi na pytania do ogłoszenia	III 2021
2.	SKŁADANIE WNIOSKÓW O DOPUSZCZENIE DO UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU	IV 2021
3.	BADANIE I OCENA WNIOSKÓW <ul style="list-style-type: none">• badanie i ocena wniosków• ew. wezwania do uzupełnienia lub wyjaśnienia treści wniosków• wybór partnerów prywatnych, którzy zostaną dopuszczeni do dialogu	IV 2021
4.	DIALOG Z PARTNERAMI PRYWATNYMI <ul style="list-style-type: none">• spotkania w ramach kolejnych rund dialogu, poświęconych poszczególnym aspektom realizacji Przedsięwzięcia (prawne, ekonomiczno-finansowe, techniczne)• przygotowanie i aktualizacja dokumentacji postępowania (projekt umowy o PPP, model finansowy, dokumentacja projektowa)	V – VIII 2021
5.	SKŁADANIE OFERT	IX 2021
6.	OCENA OFERT, WYBÓR OFERTY NAJKORZYSTNIEJSZEJ <ul style="list-style-type: none">• badanie i ocena ofert• ew. wezwania do wyjaśnienia treści ofert• wybór oferty najkorzystniejszej	IX 2021
7.	ZAWARCIE UMOWY O PPP (ZAMKNIĘCIE KOMERCYJNE)	X 2021
8.	ZAWARCIE UMOWY FINANSOWANIA (ZAMKNIĘCIE FINANSOWE)	XII 2021

7. Model procedowania z potencjalnymi partnerami prywatnymi w ramach testowania rynku

Po uzyskaniu odpowiedzi od potencjalnych partnerów prywatnych do przesłanego kwestionariusza ankietowego, zostaną one poddane przez Gminę szczegółowej analizie i weryfikacji. Efektem powyższego, będzie przygotowanie zestawienia kluczowych wniosków zgłaszanych przez partnerów prywatnych w toku

² t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 2019

postępowania. Gmina podejmie decyzję, które z wniosków zgłoszonych przez potencjalnych partnerów prywatnych uwzględnić w toku przygotowywania dokumentów postępowania.

8. Udział w testowaniu rynku

W celu wzięcia udziału w testowaniu rynku należy złożyć odpowiednio wypełniony kwestionariusz ankiety stanowiący załącznik do niniejszego Memorandum.

Ankiety należy złożyć z formie elektronicznej poprzez przesłanie pocztą elektroniczną na adres: aleksandra.jankowska@poczta.lomianki.pl.

Przed rozpoczęciem udzielania odpowiedzi na pytania zwarte w ankiecie prosimy o zapoznanie się z przesłanym Państwu Memorandum zawierającym istotne informacje dotyczące Przedsięwzięcia.

Termin nadsyłania ankiety upływa w dniu 27 stycznia 2021 r.

Załącznik nr 1

**ANKIETA
(instytucja finansująca)**

Niniejszym potwierdzamy, że udzielone przez nas w kwestionariuszu odpowiedzi w ankiecie mają na celu zapoznanie Gminy ze wstępną opinią instytucji finansujących co do zainteresowania realizacją Przedsięwzięcia i jego pożądanym kształtem. Przyjmujemy do wiadomości, że udzielone przez wszystkich uczestników testowania rynku odpowiedzi zostaną zagregowane, aby zminimalizować możliwość identyfikacji podmiotu, który udzielił danej odpowiedzi.

Ponadto, przyjmujemy do wiadomości, że udzielone przez nas odpowiedzi mają służyć wyłącznie przygotowaniu oceny efektywności Przedsięwzięcia oraz wyboru jego optymalnego modelu realizacji Przedsięwzięcia.

Jednocześnie oświadczamy, że następujące informacje umieszczone w kwestionariuszu stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji:

W imieniu Uczestnika (instytucja finansująca):

....., dnia
(miejscowość, data) (podpis osoby (osób) upoważnionej do reprezentowania Uczestnika)

Uczestnik:
osoba do kontaktu:
adres mailowy:
tel.:

I. Doświadczenie

1. Prosimy o wskazanie Państwa doświadczenia (zdobytego samodzielnie lub w ramach konsorcjum) w zakresie finansowania projektów o wartości nakładów inwestycyjnych wynoszącej co najmniej 5 000 000,00 zł brutto (lub równowartości tej kwoty w walucie obcej). Prosimy o wskazanie co najmniej trzech projektów tego typu zrealizowanych w ciągu ostatnich 5 lat, ze szczególnym uwzględnieniem projektów, w których zastosowano formułę *project finance* (bez regresu lub z ograniczonym regresem do sponsora projektu).

2. Prosimy o wskazanie Państwa doświadczenia (zdobytego samodzielnie lub w ramach konsorcjum) w finansowaniu projektów w zakresie modernizacji infrastruktury oświetleniowej o wartości co najmniej 5 000 000,00 zł brutto (lub równowartości tej kwoty w walucie obcej). Prosimy o wskazanie co najmniej trzech projektów tego typu zrealizowanych w ciągu ostatnich 5 lat.

3. Prosimy o wskazanie Państwa doświadczenia w zakresie finansowania na polskim rynku projektów PPP o wartości co najmniej 5 000 000,00 zł brutto, w szczególności związanych z modernizacją infrastruktury oświetleniowej.

4. Prosimy o wskazanie kluczowych doświadczeń / spostrzeżeń wyniesionych z finansowania projektów w formule PPP / *project finance* (w Polsce i/lub za granicą), ze szczególnym uwzględnieniem projektów dotyczących modernizacji infrastruktury oświetleniowej.

5. Prosimy o wskazanie, czy projekty o podobnej wartości nakładów inwestycyjnych finansowane są przez Państwa samodzielnie, czy w konsorcjum.

II. Warunki finansowania

1. Czy byliby Państwo zainteresowani finansowaniem Przedsięwzięcia realizowanego przez partnera prywatnego w modelu wynagrodzenia z opłatą za dostępność, która mogłaby ulegać pomniejszeniu w przypadku nieosiągnięcia poziomu oszczędności energetycznej? Jakie byłyby dla Państwa warunki brzegowe finansowania Przedsięwzięcia w takim modelu?

2. W jaki sposób byliby Państwo skłonni finansować Przedsięwzięcie: samodzielnie czy w konsorcjum z innym podmiotem?

3. Czy zaakceptowałyby Państwo utworzenie przez partnera prywatnego spółki celowej na potrzeby realizacji Przedsięwzięcia?

4. Czy realizacja Przedsięwzięcia w założonym kształcie byłaby dla Państwa interesująca w stopniu pozwalającym na jego finansowanie? Prosimy o przedstawienie Państwa zastrzeżeń i sugestii.

5. Jakie byłyby Państwa preferencje w zakresie struktury i parametrów finansowania inwestycji takiej jak Przedsięwzięcie, w tym w szczególności:

a. minimalna/maksymalna wartość finansowania w stosunku do przewidywanych nakładów inwestycyjnych (zakładając współfinansowanie ze środków UE lub innych środków bezzwrotnych lub jego brak)

b. minimalny/maksymalny okres finansowania i spłaty zadłużenia przez partnera prywatnego

c. dostępne instrumenty/formy finansowania

d. możliwa i preferowana struktura finansowania

e. jakiej proporcji długu do kapitału własnego oczekujecie Państwo przy projektach podobnych do Przedsięwzięcia?

f. jakich zabezpieczeń ze strony partnera prywatnego lub Gminy oczekivaliby Państwo w przypadku opłaty za dostępność?

g. czy zawarcie umowy bezpośredniej jest dla Państwa warunkiem koniecznym udzielenia partnerowi prywatnemu finansowania na realizację Przedsięwzięcia?

h. moment zapewnienia finansowego i jego pierwszej wpłaty

i. podstawowe warunki zawieszające dla udostępnienia środków

j. wymagane wskaźniki finansowe w okresie finansowania

k. wymagane analizy i dokumenty przed udzieleniem finansowania (due diligence, model finansowy, studium wykonalności)

l. szacunkowe marże / prowizje w zależności od zastosowania instrumentu, wymaganego wkładu własnego oraz fazy Przedsięwzięcia (budowa / utrzymanie)

m. inne warunki wymagane przez instytucję finansującą (np. ubezpieczenia).

6. Jak oceniacie Państwo wpływ wykorzystania środków z UE lub innych środków bezzwrotnych na „bankowalność” Przedsięwzięcia?

III. Kluczowe dla instytucji finansującej postanowienia umowy o PPP

1. Prosimy o wskazanie kluczowych dla instytucji finansującej postanowień umowy o PPP, mających wpływ na możliwość i koszty finansowania – prosimy o propozycję w odniesieniu w szczególności do

a. przesłanek odstąpienia lub wypowiedzenia umowy o PPP

b. rozliczeń na wypadek odstąpienia, wypowiedzenia lub rozwiązania umowy o PPP, w zależności od przyczyn przedwczesnego zakończenia realizacji Przedsięwzięcia

c. sposobu naliczania i wysokości kar mownych, a także mechanizmu ich potrącania

d. warunków refinansowania

e. innych warunków

IV. Organizacja

1. Oczekiwany udział / zaangażowanie instytucji finansującej na etapie postępowania na wybór partnera prywatnego – czy i na jakim etapie oczekujecie Państwo zaangażowania w prace w celu maksymalizacji efektywności prac i zwiększenia prawdopodobieństwa zamknięcia finansowego?

2. Przy założeniu wartości nakładów inwestycyjnych na poziomie ok 8,1 mln zł brutto czy bylibyście Państwo zainteresowani finansowaniem Przedsięwzięcia w konsorcjum czy samodzielnie?

3. Jaki byłby harmonogram procesu decyzyjnego dotyczącego zaangażowania Państwa w finansowanie Przedsięwzięcia / łączny czas oczekiwania na ostateczną decyzję w zakresie finansowania po zamknięciu komercyjnym?

4. Czy byliby Państwo zainteresowani wzięciem udziału w negocjacjach w ramach dialogu konkurencyjnego dotyczącego realizacji Przedsięwzięcia po stronie potencjalnego partnera prywatnego?

Przesyłając ankietę, Uczestnik wyraża zgodę na przetwarzanie i przechowywanie przez Gminę informacji zawartych w niniejszej ankiecie. Jednocześnie Uczestnik udziela bezwarunkowej zgody na wykorzystanie przekazywanych informacji zawartych w ankiecie na potrzeby przygotowania Przedsięwzięcia.