



DSR-ZP-I.271.3.2021

Opis przedmiotu zamówienia dla Wstępnych Konsultacji Rynkowych poprzedzających ogłoszenie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w sprawie „Wyboru doradcy prawno-branżowego w procesie pozyskania inwestora dla Portu Lotniczego Łódź im. W. Reymonta sp. z o.o.”

Przedmiot Konsultacji:

Pozyskanie przez Zamawiającego informacji niezbędnych do przygotowywania opisu przedmiotu zamówienia, specyfikacji warunków zamówienia oraz określenia warunków umowy w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego na Wybór doradcy prawno-branżowego w procesie pozyskania inwestora dla Portu Lotniczego Łódź im. W. Reymonta sp. z o.o.

Wstępny ogólny opis przedmiotu zamówienia

Wstępny ogólny planowany zakres prac do zlecenia w ramach zamówienia publicznego na wybór doradcy obejmuje przeprowadzenie procesu składającego się z następujących elementów:

I. pełen zakres obejmujący opisane poniżej punkty 1-7.

1. Dokonanie pisemnej analizy strategicznej potencjału Portu Lotniczego Łódź im. Wł. Reymonta spółki z o.o. (Spółka), w oparciu o przepisy prawa krajowego, międzynarodowego i dokumentów Spółki, obejmującej:

- 1) analizę potencjału biznesowego Spółki w oparciu o obowiązujące przepisy prawa lotniczego, uwarunkowania makro – mikroekonomiczne, czynniki zewnętrzne i wewnętrzne mające wpływ na pozycję Portu Lotniczego Łódź im. Wł. Reymonta spółki z o.o. w branży lotniczej i zainteresowanie wśród przewoźników pasażerskich oraz cargo, w tym m.in:
 - a) zbadanie potencjału Spółki w kontekście funkcji ruchu pasażerskiego i cargo z uwzględnieniem analiz i dokumentów dotyczących istniejących prognoz rozwoju ruchu lotniczego i rozwoju Spółki, ocena realizacji przyjętych w nich założeń, przy wykorzystaniu dotychczas sporządzonych analiz przedstawionych przez Zamawiającego z uwzględnieniem infrastruktury lotniskowej oraz potencjału leżącego w majątku Spółki jeszcze niezagospodarowanym (w tym w nieruchomościach);
 - b) analiza potencjału generowania przychodów przez Spółkę obejmująca m.in analizę perspektyw rynkowych (trendy w branży, lokalizację, potencjał gospodarczy regionu, konkurencję, rolę nowego Centralnego Portu Lotniczego, pozycję dominującą Portu Lotniczego w Warszawie) oraz posiadanych aktywów (infrastruktura, organizacja etc.) w celu identyfikacji wartości generowanej dla potencjalnego inwestora;



- c) analiza wielkości i struktury posiadanego przez Spółkę majątku w odniesieniu do skali prowadzonej obecnie działalności w zakresie ruchu pasażerskiego i cargo oraz w odniesieniu do istniejącego, a nie wykorzystanego potencjału i możliwego potencjału;
- d) analiza stanu infrastruktury wspierającej funkcje lotniskowe, w tym stanu dróg obsługujących lotnisko w kontekście potencjalnego rozwoju ruchu w aspekcie rozwoju funkcji pasażerskiej i cargo. Analizując potencjał Spółki w obszarze cargo doradca wskaże, jaki ruch cargo byłoby w stanie obsłużyć lotnisko przy istniejącej infrastrukturze drogowej doprowadzającej ruch kołowy na lotnisko oraz do jakiego stanu musiałyby być doprowadzone powyższe drogi przy założeniu potencjalnego rozwoju funkcji cargo, wynikającego z prognoz doradcy oraz oczekiwań inwestora wyrażonych w ramach negocjacji zmierzających do zawarcia umowy inwestycyjnej. Analogiczne działania powinny zostać podjęte, gdyby przedmiotem zainteresowania inwestora była funkcja pasażerska lotniska i jej rozwój.
- e) analiza ryzyk związanych z ewentualnymi roszczeniami odszkodowawczymi, których źródłem mógłby być zwiększony ruch lotniczy i przekroczenie norm, np. hałasu. Doradca powinien przeanalizować obowiązujący stan prawny na okoliczność wskazania na ryzyka, jakie niósłby za sobą rozwój ruchu lotniczego na lotnisku w kontekście norm środowiskowych, w tym norm hałasu w związku z istniejącą/powstającą/planowaną zabudową, w tym zwłaszcza mieszkaniową, w sąsiedztwie portu lotniczego.
- 2) analizę przepisów prawa regulujących zbycie udziałów przez jednostkę samorządu terytorialnego w Porcie Lotniczym Łódź im. Wł. Reymonta sp. z o.o., obejmującą m.in.:
- a) analizę regulacji prawnych i umów zawartych przez Spółkę oraz wskazanie wszelkich postanowień regulujących oraz wpływających na możliwość zbycia udziałów w Spółce wraz z omówieniem istoty prawnej poszczególnych ograniczeń;
- b) analizę regulacji krajowych i międzynarodowych regulujących zasady zbycia przez podmiot publiczny udziałów w podmiocie zarządzającym portem lotniczym użytku publicznego będącego jednocześnie właścicielem zarządzanej infrastruktury, wskazanie możliwości prawnych i warunków jakie należy spełnić, aby taką możliwość zrealizować ;
- c) analiza regulacji krajowych pod kątem wielkości i struktury majątku oraz jego własności niezbędnej do prowadzenia działalności lotniskowej: pasażerskiej i cargo. Doradca prawny wskaże m.in.: jakie składniki majątkowe Spółki muszą w chwili transakcji znajdować się na majątku Spółki (ze względu na kompleksowo ujmowany kontekst formalno – prawny, w jakim funkcjonują porty lotnicze w Polsce), a jakie mogą potencjalnie zostać wyłączone z umowy docelowej (o ile w ogóle) – i zostać przedmiotem równoległej umowy ze Spółką, potencjalnie nie objętej rygorami ograniczającymi swobodę dysponowania Spółką przez Miasto Łódź.
- 3) przedstawienie w oparciu o przeprowadzone analizy wskazanie możliwych wariantów postępowania (hipotetycznych scenariuszy) w zakresie zbycia udziałów przez Miasto Łódź w Porcie Lotniczym Łódź im. Wł. Reymonta spółce z





o.o. połączone ze wskazaniem koncepcji prawnego zaangażowania się inwestora strategicznego w Spółkę, zmierzającego do wykorzystania potencjału łódzkiego lotniska wraz z rekomendowanym scenariuszem i analizą prawdopodobieństwa uplasowania się na rynku oferty Miasta. Przy identyfikacji możliwych opcji strategicznych, dokonanie analizy m.in. scenariuszy zdefiniowanych przez zamawiającego w Opisie Przedmiotu Zamówienia.

Potencjalne Scenariusze zidentyfikowane przez Zamawiającego:

- a) wejście kapitałowe Inwestora do Spółki w drodze nabycia dopuszczalnego prawem pakietu udziałów od Miasta Łódź, przy założeniu braku samodzielnej decyzyjności Inwestora w zakresie zarządzania Spółką;
 - b) wejście kapitałowe Inwestora do Spółki w drodze podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, przy założeniu braku samodzielnej decyzyjności Inwestora w zakresie zarządzania Spółką;
 - c) utworzenie Spółki córki przez Port Lotniczy Łódź im. W. Reymonta sp. z o.o. z Inwestorem, przy założeniu braku samodzielnej decyzyjności Inwestora w zakresie zarządzania Spółką;
 - d) stworzenie umowy na zarządzanie Spółką, w wariantcie objęcia udziałów w zakresie mniejszościowym i z jego wyłączeniem przez Operatora (bez objęcia udziałów);
 - e) przekazanie przez Spółkę w zarządzanie (outsorsing) wybranych przez inwestora usług realizowanych dotychczas w ramach swoich zasobów kadrowych i majątkowych.
2. Przygotowanie w języku polskim i języku angielskim oferty inwestycyjnej Miasta Łódź w oparciu o wybraną przez Zamawiającego opcję strategiczną i definiowanie kryteriów oceny potencjalnych ofert. W ramach tego etapu doradca przygotowuje:
 - 1)teaser inwestycyjny dla potencjalnego Inwestora zawierający podstawowe dane o Spółce oraz podsumowanie kluczowych warunków proponowanej transakcji;
 - 2)memorandum inwestycyjne zawierające m.in. szczegółowe informacje o Spółce dla potencjalnego inwestora oraz oczekiwaną strukturę transakcji.
 3. Plasowanie oferty inwestycyjnej Miasta Łódź na rynku, tj. prezentacja jej potencjalnym inwestorom oraz zbieranie informacji zwrotnej z rynku. Przygotowanie podsumowania zakresu wykonanych prac i rekomendacji w tym zakresie.
 4. Wsparcie Zamawiającego w ocenie potencjalnych inwestorów i doradztwo w procesie typowania oferentów do etapu due-diligence (doradztwo przy podpisaniu oferty niewiążącej i przygotowanie listu intencyjnego).
 5. Asysta organizacyjna i prawna Zamawiającego w procesie due diligence Spółki prowadzonym przez potencjalnego inwestora (w tym udostępnienie Virtual Data Room'u). Pomoc przy definiowaniu zakresu i szczegółowości analizy due-diligence oraz zdefiniowaniu zasobów, ze strony Zamawiającego i Spółki, niezbędnych do sprawnego przeprowadzenia tego procesu.
 6. Doradztwo przy ocenie oferty wiążącej, prezentowanej przez potencjalnego Inwestora oraz w negocjacjach warunków transakcji poprzedzających przygotowanie umowy inwestycyjnej, m.in. w ustalaniu i opracowaniu zagadnień





związanych z ceną oraz mechanizmem zawierania transakcji oraz definiowaniem ewentualnych warunków zawieszających.

7. Doradztwo przy przygotowaniu zapisów umowy inwestycyjnej i zawarciu umowy inwestycyjnej (closing) oraz zamknięcia transakcji (closing) w przypadku wystąpienia warunków zawieszających.

II. zakres skrócony obejmujący pkt 1,6 i 7 w przypadku pozyskania bezpośrednio przez Zamawiającego potencjalnego Inwestora.

Planowane warunki udziału w postępowaniu

1. posiadane doświadczenie:
 - a) świadczenie co najmniej jednej usługi doradztwa strategicznego, w ostatnich 5 lat przed terminem złożenia oferty, na rzecz nabywcy/zbywcy portu lotniczego w zakresie transakcji zbycia/nabycia udziałów/akcji w porcie lotniczym, zakończonej podpisaniem finalnej umowy zbycia/umowy inwestycyjnej,
 - lub
 - świadczenie co najmniej jednej usługi doradztwa strategicznego, w ostatnich 5 lat przed terminem złożenia oferty, w zakresie sporządzenia i zawarcia umowy operatorskiej portu lotniczego;
 - b) świadczenie co najmniej jednej kompleksowej usługi prawnej w procesie pozyskania inwestora dla portu lotniczego, w okresie ostatnich 5 lat przed terminem złożenia oferty, obejmującej co najmniej: przygotowanie oferty inwestycyjnej, negocjowanie warunków umowy zbycia/nabycia udziałów/umowy inwestycyjnej/umowy prywatyzacyjnej, udział w negocjacjach, przygotowanie ostatecznej umowy inwestycyjnej podpisanej przez strony biorące udział w procesie,
 - c) wykonanie, w okresie 5 ostatnich lat przed dniem złożenia oferty, usługi doradztwa prawnego przy co najmniej dwóch transakcjach zbycia/nabycia udziałów/akcji w spółce komunalnej/spółce skarbu państwa, których wartość zbywanego pakietu udziałów/akcji opiewała na kwotę co najmniej 20 milionów złotych,
 - d) opracowanie i wprowadzenie w życie, w okresie 5 ostatnich lat przed dniem złożenia oferty, co najmniej jednej umowy operatorskiej na zarządzanie portem lotniczym na terenie UE.
2. Wymagania kadrowe – posiadanie w swoim zespole m.in. osób posiadających następujące doświadczenie i kwalifikacje:
 - a) radca prawny/adwokat, który uczestniczył w co najmniej jednym procesie, w ostatnich 5 latach przed terminem złożenia oferty, zakończonym podpisaniem umowy finalnej, dot. świadczenia kompleksowej usługi prawnej w zakresie transakcji zbycia/nabycia udziałów/akcji w porcie lotniczym lub pozyskania inwestora dla portu lotniczego lub zawarcia umowy operatorskiej na zarządzanie portem lotniczym na terenie UE;
 - b) osoba posiadająca doświadczenie w zakresie poszukiwania inwestora dla portu lotniczego, przygotowywania oferty inwestycyjnej
 - c) ekonomista posiadający doświadczenie w zakresie przygotowywania oferty inwestycyjnej, opracowywania analiz ekonomiczno-biznesowych portów lotniczych,





- d) kierownik projektu prowadzący co najmniej jeden projekt, w ostatnich 5 latach przed terminem złożenia oferty zakończony podpisaniem finalnej umowy dot. świadczenia kompleksowej usługi prawnej w zakresie transakcji zbycia/nabycia udziałów/akcji w porcie lotniczym lub pozyskania inwestora dla portu lotniczego lub zawarcia umowy operatorskiej na zarządzanie portem lotniczym na terenie UE.
3. Posiadanie ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w wysokości min. 5 mln zł.

Celem Konsultacji jest:

Konsultacja z podmiotami profesjonalnie świadczącymi usługi w zakresie:

1. Pozyskania inwestora w branży lotniczej, zbywania udziałów w spółkach z kapitałowym udziałem jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa
2. Pozyskanie niezbędnej wiedzy do przygotowania opisu przedmiotu zamówienia, przygotowania specyfikacji warunków zamówienia, określenia warunków udziału w postępowaniu, kryterium wyboru oferty
3. Oszacowania wartości przedmiotu zamówienia

Efekty Konsultacji:

1. Ukształtowanie warunków zamówienia adekwatnych do potrzeb Zamawiającego.
2. Sformułowanie wymogów stawianych Wykonawcy zamówienia.
3. Określenie kosztów wykonania zamówienia.

