

RB nr 36/2019**Temat: Zawarcie umowy o generalne wykonawstwo zespołu budynków mieszkalnych****Podstawa prawna: art. 17 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylającego dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE**

Treść:

Zarząd Awbud S.A. z siedzibą w Fugasówce („Spółka” „Emitent”), informuje, iż w dniu 23 maja 2019 r. pomiędzy Murapol Projekt 45 Sp. z o.o. w Bielsku-Białej, jako Inwestorem a Emitentem, jako Wykonawcą, została zawarta umowa na wykonanie w systemie generalnego wykonawstwa dwóch budynków tj. budynku B oraz budynku C (dalej łącznie: „Obiekt”), wraz z zagospodarowaniem terenu oraz pełną towarzyszącą infrastrukturą techniczną („Umowa”). Umowa została zawarta w ramach inwestycji p.n. zespół czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych o 4 kondygnacjach nadziemnych i jednej kondygnacji podziemnej wraz z zagospodarowaniem terenu oraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną zlokalizowanej we Wrocławiu, przy ulicy Dożynkowej („Inwestycja”). Spółka w ramach przedmiotowej Inwestycji, na podstawie odrębnej umowy, o której informowała w raporcie bieżącym nr 19/2019 z dnia 7 marca 2019 roku, wykonuje w systemie generalnego wykonawstwa dwa budynki mieszkalne wielorodzinne tj. budynek A oraz budynek D.

Umowa przewiduje, że intencją stron jest zlecenie Spółce przez Inwestora także dalszych prac związanych z realizacją Obiektu. Szczegółowy zakres takich prac zostanie ustalony przez Inwestora i Spółkę po przeprowadzeniu negocjacji.

Umowa określa również zakres robót pozostających po stronie Inwestora.

Poszczególne etapy prac realizowane będą zgodnie z harmonogramem robót („Harmonogram”). Zakończenie prac objętych przedmiotem Umowy powinno nastąpić do dnia 30 czerwca 2020 r.

Z tytułu wykonania przedmiotu Umowy Emitent otrzyma wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie 4.373.966,00 zł netto („Wynagrodzenie”), które podlegało będzie powiększeniu o należny podatek VAT. Na poczet wynagrodzenia, Inwestor zapłaci Spółce zaliczkę w wysokości 437.396,60 zł („Zaliczka”) powiększoną o należny podatek VAT.

Inwestorowi przysługiwało będzie uprawnienie do zatrzymania z każdej wystawionej przez Spółkę faktury VAT, w oparciu o odbiór robót, kaucji umownej w wysokości 3% wartości netto faktury VAT tytułem kaucji gwarancyjnej na zabezpieczenie ewentualnych kosztów usunięcia usterek i wad w powierzonych Spółce pracach budowlanych, a po zakończeniu budowy – w wybudowanym Obiekcie. W przypadku, gdy w okresie gwarancji nie pojawią się żadne usterki ani wady, lub w razie ich pojawienia się, zostaną usunięte przez Spółkę, suma kaucji gwarancyjnych zostanie wypłacona Spółce.

W Umowie zastrzeżone zostały, w szczególności następujące kary umowne:

- w przypadku nie rozpoczęcia przez Spółkę prac w terminie 3 czerwca 2019 r. - w wysokości 0,2% całkowitej kwoty Wynagrodzenia, za każdy dzień zwłoki,
- w razie zwłoki w wykonaniu przez Spółkę etapów prac, w stosunku do poszczególnych zakresów robót i terminów określonych w Harmonogramie - w wysokości 0,5% Wynagrodzenia należnego za prace, podlegające odbiorowi, zgodnie z Harmonogramem, za każdy kolejny dzień zwłoki, przy czym w przypadku dotrzymania terminu końcowego robót zasadniczych, tj. wykonania ich do 30 czerwca 2020 r. kary, którymi Inwestor może obciążyć Spółkę zostaną anulowane i Inwestor zrzekł się dochodzenia tych kary od Spółki,
- w przypadku rozwiązania Umowy przez Inwestora z winy Spółki - w wysokości 10% wartości Wynagrodzenia,
- w razie wybudowania przez Spółkę lokali o powierzchni mniejszej niż wynikająca z wymiarów poszczególnych pomieszczeń określonych w projekcie budowlanym i wykonawczym - w wysokości

wynikającej z iloczynu różnicy tej powierzchni oraz wartości m² powierzchni lokalu w Obiekcie wg oferty Inwestora na dzień wyliczenia kary umownej z tego tytułu,

- w przypadku braku usunięcia przez Spółkę wad opisanych w protokołach odbiorowych, w wyznaczonym terminie - w wysokości 0,05% Wynagrodzenia, licząc za każdy następny (po w/w terminie na ich usunięcie) dzień zwłoki w usuwaniu wad usterek, za każdy przypadek naruszenia oddzielnie.

Zgodnie z Umową, łączna wysokość kar umownych, których zapłaty od Wykonawcy może żądać Inwestor na podstawie Umowy i z wszystkich tytułów w niej określonych nie przekroczy 10% Wynagrodzenia. Umowa przewiduje ponadto, że strony mają prawo do dochodzenia odszkodowania przenoszącego wysokości zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych. Kary umowne będą obliczane od Wynagrodzenia netto.

Inwestorowi przysługiwało będzie prawo do rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia w przypadku spełnienia niżej wymienionych przesłanek:

- pomimo doręczenia Wykonawcy pisemnego wezwania do usunięcia naruszeń, w tym w przypadku zwłoki w wykonaniu prac, do jej nadrobienia; oraz wyznaczonego do usunięcia w/w naruszeń 7 - terminu, przedmiotowe wezwanie pozostanie bezskuteczne,
- Spółka popadnie w zwłokę w realizacji prac – w odniesieniu do któregośkolwiek z zakresów prac opisanych w Umowie – ponad 21 dni od daty zakończenia konkretnego rodzaju prac, którego dotyczy zwłoka określonego w Umowie,
- w pracach realizowanych przez Spółkę dostrzeżone zostaną wady istotne, które uniemożliwiają użytkowanie Obiektu, zgodnie z jego przeznaczeniem.

Ponadto Inwestor może rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym bez konieczności wyznaczania dodatkowego terminu Spółce w przypadku zwłoki w rozpoczęciu prac przez Spółkę, przekraczającej 7 - dni od daty przekazania terenu budowy.

Spółce przysługuje prawo wstrzymania realizacji prac stanowiących przedmiot Umowy na mocy jednostronnego oświadczenia złożonego Inwestorowi, w przypadku w którym Inwestor opóźniał się będzie z zapłatą wymagalnego Wynagrodzenia ponad 21 dni od daty wymagalności roszczenia o zapłatę. W sytuacji, o której mowa w zdaniu poprzednim terminy wykonania przedmiotu Umowy, w tym terminy określone w Harmonogramie przesuwają się o okres wstrzymania prac.

Umowa określa ponadto, w szczególności procedurę odbioru robót, szczegółowe zasady wypłaty Wynagrodzenia, w tym rozliczenia Zaliczki, zasady udzielenia i wykonania przez Spółkę 5 - letniej gwarancji na wykonane prace, zasady na jakich Spółka będzie miała prawo zatrudnić podwykonawców, zasady dostawy materiałów.

Umowa jest kolejną umową zawartą w ramach współpracy podjętej pomiędzy Emitentem, a MURAPOL S.A. w Bielsku-Białej na podstawie listu intencyjnego z dnia 21 września 2018 r., o zawarciu którego Emitent informował raportem bieżącym numer 43/2018 z dnia 21 września 2018 r.