

Raport bieżący nr 49/2019**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, że w dniu 16 lipca 2019 r. pomiędzy Murapol Projekt 45 sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku-Białej, jako Inwestorem a Emitentem, jako Generalnym Wykonawcą, została zawarta umowa o generalne wykonawstwo robót budowlanych („**Umowa**”). Jest to kolejna, (obok umów, o których Emitent informował w raportach bieżących nr 19/2019 z dnia 7 marca 2019 r., 36/2019 z dnia 23 maja 2019 r. i 46/2019 z dnia 10 lipca 2019 r.), umowa dotycząca inwestycji p.n. zespół czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych o 4 kondygnacjach nadziemnych i jednej kondygnacji podziemnej wraz z zagospodarowaniem terenu oraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną zlokalizowaną we Wrocławiu, przy ulicy Dożynkowej. Jednym z etapów w/w inwestycji jest budowa zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych, oznaczonych tymczasowo literami B i C („**Inwestycja**”). W Umowie Spółka zobowiązała się do kompleksowej realizacji Inwestycji w zakresie budynku B („**Obiekt**”) poprzez dostawę materiałów, wszelkiego sprzętu, realizacji wszelkich niezbędnych usług i wykonania wszelkich niezbędnych prac budowlanych, począwszy od wykonania stanu surowego Obiektu do uzyskania pozwolenia na jego użytkowanie. Zakres Umowy nie obejmuje prac objętych i wykonywanych przez Spółkę na rzecz Inwestora w oparciu o umowę, o której Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 36/2019 z dnia 23 maja 2019 r. (tj. w szczególności: drogi technologicznej na czas budowy, wykonania wykopów pod Obiekt, budynek C oraz rampy wjazdowe, odwodnienia wykopów, wykonania płyt fundamentowych, wykonania garażu podziemnego wraz z rampą).

Poszczególne etapy prac realizowane będą zgodnie z harmonogramem robót („**Harmonogram**”). Rozpoczęcie prac nastąpi w dniu 3 marca 2020 r., natomiast zakończenie prac objętych przedmiotem Umowy powinno nastąpić do dnia 24 listopada 2020 r.

Łączne wynagrodzenie Spółki, które otrzyma od Inwestora stanowić będzie wysokość całkowitego, poniesionego przez Spółkę oraz zaakceptowanego przez Inwestora kosztu wykonania Obiektu lub jego części (etapu), na który składać się będą szczegółowo określone w Umowie koszty, tj. w szczególności: (i) koszty nabycia materiałów, (ii) bezpośrednie i pośrednie koszty budowy, w tym wynagrodzenie za robocizną świadczoną przez wszystkie osoby zaangażowane przez Spółkę w procesach budowy lub ich organizacji, wykonawców, podwykonawców, geodetów, geologów, ekspertów i innych, (iii) koszty przygotowania placów budowy („**Budżet**”) powiększonego o stałą marżę w wysokości 12% wartości Budżetu. Zgodnie z Umową łączna suma Budżetu wraz z marżą wynosi: 5.200.793,80 zł („**Wynagrodzenie**”). Wynagrodzenie będzie wypłacane Spółce na podstawie faktur VAT, gdzie wynagrodzenie wyliczone zostanie w oparciu o iloczyn stopnia procentowego zaawansowania Obiektu na koniec każdego kolejnego miesiąca i kwoty Budżetu powiększonej o stałą marżę w wysokości 12% Budżetu. Płatności następować będą w terminie 21 dni od doręczenia Inwestorowi prawidłowo wystawionej faktury VAT. Po zakończeniu Obiektu Strony dokonają weryfikacji Budżetu potwierdzonego protokołem końcowego odbioru robót i określą Budżet zamknięcia wskazujący całkowitą wysokość umownego wynagrodzenia należnego Spółce.

Na poczet Wynagrodzenia, Inwestor zapłaci Spółce zaliczkę w wysokości 520.079,38 zł („Zaliczka”) powiększoną o należny podatek VAT.

W Umowie zastrzeżone zostały, w szczególności następujące kary umowne:

- w przypadku nie rozpoczęcia przez Spółkę prac w terminie 3 marca 2020 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 24 listopada 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 będzie przysługiwało prawo rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia w przypadku spełnia niżej wymienionych przesłanek:

- pomimo doręczenia Spółce 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 Inwestorowi będzie przysługiwało prawo do rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym bez konieczności wyznaczania dodatkowego terminu Spółce w przypadku zwłoki w rozpoczęciu prac przez Spółkę, przekraczającej 7 dni od ustalonego w Umowie dnia rozpoczęcia prac tj. 3 marca 2020 r.

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, a także zakres robót pozostających po stronie Inwestora.

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.