

Raport bieżący nr 77/2019

Data sporządzenia: 05.12.2019r.

Temat: Zawarcie umowy o generalne wykonawstwo zespołu budynków mieszkalnych

Podstawa prawna: art. 17 ust. 1 Rozporządzenia MAR

Treść:

Zarząd Awbud S.A. z siedzibą w Fugasówce („**Spółka**”, „**Emitent**”), informuje, że w dniu 5 grudnia 2019 r. pomiędzy Murapol Projekt sp. z o.o. 12 sp.k. z siedzibą w Bielsku-Białej, jako Inwestorem a Emitentem, jako Generalnym Wykonawcą, została zawarta umowa o generalne wykonawstwo robót budowlanych („**Umowa**”). Umowa została zawarta w ramach projektu prowadzonego przez Inwestora w Łodzi przy ul. Wróblewskiego pn. „Nowa Papiernia” – IV etap, budynki 9,10,11,12 („**Inwestycja**”). W Umowie Spółka zobowiązała się do kompleksowej realizacji Inwestycji w zakresie budowy bud. 11 i 12 („**Obiekt**”) (z wyłączeniem prac polegających na kompleksowej realizacji prac związanych z budową budynków 9 i 10) poprzez dostawę materiałów, wszelkiego sprzętu, realizacji wszelkich niezbędnych usług i wykonania w sposób kompleksowy i kompletny, w systemie generalnego wykonawstwa Obiektu, w tym uzyskania w trybie art. 55 ustawy Prawo Budowlane – bezwarunkowej decyzji Pozwolenie na Użytkowanie („**PnU**”) całości i wszystkich elementów Obiektu, zaś w przypadku PnU warunkowego, w sytuacji, gdy wydanie takiej decyzji nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Emitenta – wraz z terminowym wypełnieniem wszystkich warunków zawartych w PnU.

Poszczególne etapy prac realizowane będą zgodnie z harmonogramem robót („**Harmonogram**”). Rozpoczęcie prac nastąpi w dniu 6 grudnia 2019 r., natomiast zakończenie prac objętych przedmiotem Umowy powinno nastąpić do dnia 22 marca 2021 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: 20.534.134,18 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 uprawniony będzie do zapłaty Spółce zaliczki w wysokości 2.053.413,42 zł („**Zaliczka**”) powiększonej o należny podatek VAT.

W Umowie zastrzeżone zostały, w szczególności następujące kary umowne:

- w przypadku nie rozpoczęcia przez Spółkę prac w terminie 6 grudnia 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 22 marca 2021 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 wycieszenia 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 spełnienia 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 przysługiwało będzie 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. 6 grudnia 2019 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 praw i obowiązków pozostających po stronie Inwestora.

Umowa jest kolejną umową zawartą w ramach inwestycji realizowanej w Łodzi przy ul. Wróblewskiego. W ramach umowy, o której Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 18/2019 z dnia 6 marca 2019 r.

Spółka realizuje w systemie generalnego wykonawstwa cztery budynki mieszkalne wielorodzinne nr 5,6,7 i 8.

Umowa jest ponadto 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.