

Raport bieżący 3/2012

Data sporządzenia: 2012-02-08

Skrócona nazwa emitenta: Interbud-Lublin

Temat: Zawarcie z Bouygues Immobilier Polska Sp. z o.o. umów na budowę kompleksu budowlanego o charakterze mieszkalnym w Warszawie

Podstawa prawna: Art. 56 ust. 1 pkt 2 Ustawy o ofercie – informacje bieżące i okresowe

Treść raportu:

Zarząd Interbud-Lublin S.A. (Emitent, Spółka) informuje, iż w dniu 7 lutego 2012 r. podpisał z firmą Bouygues Immobilier Polska sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Inwestor, Zleceniodawca) dwie umowy na budowę kompleksu budowlanego o charakterze mieszkalnym zlokalizowanego przy ul. Szeligowskiego w Warszawie. Umowy, o których mowa powyżej zostały zawarte w ramach realizacji przez Zleceniodawcę przedsięwzięcia inwestycyjnego pod nazwą Patio Avenir (Inwestycja). Inwestycja składa się z dwóch części tj. budynku B realizowanego w ramach etapu I (Etap I) oraz budynku A realizowanego w ramach etapu II (Etap II).

Umową o większej wartości jest umowa, której przedmiotem jest realizacja przez Emitenta w charakterze generalnego wykonawcy na zasadzie art. 647 kodeksu cywilnego budynku B w ramach I Etapu Inwestycji zgodnie z pozwoleniem na budowę, prawem budowlanym, polskimi normami, zakresem warunków technicznych i zasadami wiedzy technicznej jak również organizacja, nadzorowanie i koordynacja robót wszystkich zakresów oraz wykonanie robót wszystkich zakresów w celu realizacji I etapu Inwestycji (Umowa na Etap I). Prace zostaną wykonane zgodnie z dokumentacją wykonawczą, harmonogramem rzeczowo-finansowym, warunkami technicznymi oraz zaakceptowanymi przez Emitenta postanowieniami Ogólnych Warunków Realizacji Inwestycji przez Inwestora (OWRI) wskazanymi przez Zleceniodawcę. Wynagrodzenie netto z tytułu wykonania przedmiotu ww. umowy wynosi 18 mln zł netto. Zgodnie z treścią Umowy na Etap I Inwestor po wcześniejszych ustaleniach z Emitentem może dokonać wyłączenia z zakresu robót wybranych elementów robót określonych w Umowie na Etap I do wysokości 5% wynagrodzenia netto. W takiej sytuacji wynagrodzenie Emitenta zostanie obniżone o wartość robót usuniętych z zakresu robót pomniejszone o 8% tejże wartości.

Całkowity okres realizacji wszystkich robót objętych Umową na Etap I wynosi 16 miesięcy licząc od dnia uzyskania pisemnego zlecenia rozpoczęcia robót tj. od dnia 7 lutego 2012 roku. Zgodnie z treścią Umowy na Etap I uzyskanie prawomocnego pozwolenia na użytkowanie nastąpi do dnia 31 maja 2013 roku a odbiór końcowy ustalono na dzień 7 czerwca 2013 roku. Na warunkach określonych w Umowie na Etap I istnieje możliwość zmiany terminów zakończenia realizacji prac objętych tą umową m.in. w sytuacji wystąpienia siły wyższej. Ponadto, zgodnie z treścią Umowy na Etap I Inwestor może zakazać wykonywania robót w określonym czasie, jeżeli uzna, że roboty nie mogą być realizowane bez utrudnień lub jeżeli ich realizacja jest wymagana przez niezależne od jego woli czynniki zewnętrzne, przy czym termin realizacji robót zostanie przedłużony o czas trwania ww. zakazu chyba, że zawieszenie wykonywania robót wynika z winy Emitenta.

W terminie 21 dni od dnia podpisania Umowy na Etap I Emitent zobowiązuje się do przekazania Zleceniodawcy gwarancji prawidłowego wykonania tej umowy. Gwarancja, o której mowa powyżej zostanie wydana przez bank zaakceptowany wcześniej przez Inwestora. Na mocy ww. gwarancji bank zobowiąże się do nieodwołalnej i bezwarunkowej zapłaty na rzecz Zleceniodawcy kwoty w wysokości 5% wynagrodzenia netto Umowy na Etap I za powstałe w okresie objętym ww. gwarancją zobowiązania Emitenta wynikające z tej umowy. W przypadku nie przekazania

Inwestorowi gwarancji prawidłowego wykonania umowy w wyznaczonym terminie Zleceniodawca ma prawo do odstąpienia od Umowy na Etap I z winy Emitenta.

Zgodnie z postanowieniami Umowy na I Etap Emitent udziela gwarancji w odniesieniu do wszystkich wykonanych robót i elementów prac objętych tą umową począwszy od dnia podpisania świadectwa bezusterkowego ukończenia robót w następujących okresach:

- roboty budowlane – 5 lat,
- konstrukcja – 10 lat,
- szczelność budynku (garaż, dach) – 10 lat,
- elewacja – 5 lat,
- urządzenia – 1 rok (nie krócej niż gwarancja producenta),
- roboty wykończeniowe – 5 lat,

przy czym świadectwo bezusterkowego ukończenia robót oznacza dokument podpisany po zrealizowaniu Etapu I i jego elementów po usunięciu przez Emitenta wad stwierdzonym w protokole końcowym.

Niezależnie od udzielonej gwarancji w zakresie wskazanym powyżej, Inwestorowi przysługują uprawnienia z tytułu rękojmi, których może dochodzić na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym. Okresy rękojmi przewidziane w Kodeksie cywilnym rozpoczynają swój bieg z dniem podpisania świadectwa bezusterkowego ukończenia robót.

Zgodnie z zapisami Umowy na Etap I, Inwestor ma prawo naliczenia i żądania, od Emitenta kar umownych m.in. z tytułu opóźnienia w zakończeniu przedmiotu Umowy, przekroczenia terminów kluczowych wskazanych w harmonogramie, nieterminowego usunięcia przez Emitenta stwierdzonych wad występujących w odniesieniu do Inwestycji oraz rozwiązania Umów z winy Emitenta. Inwestor ma również prawo do naliczenia i żądania od Emitenta kar umownych za opóźnienia w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie rękojmi lub/i gwarancji. Kary umowne mogą być naliczane z różnych tytułów łącznie. Całkowita kwota kar umownych ze wszystkich tytułów nie może przekroczyć 10% wynagrodzenia netto. Zgodnie z postanowieniami Umowy na Etap I kary umowne nie wykluczają możliwości dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych.

Zgodnie z zapisami Umowy na Etap I jeżeli Emitent wykonuje prace w ramach Etapu I w sposób wadliwy lub niezgodny z postanowieniami umowy, Inwestor może żądać od Emitenta zmiany sposobu wykonywania robót i wyznaczyć mu na to odpowiedni termin, mając na względzie specyfikę robót oraz interes Inwestora. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu, Inwestor może według swojego wyboru:

- rozwiązać Umowy w trybie natychmiastowym i/lub,
- naliczyć i zażądać kary umowne w wysokości 10% wynagrodzenia netto.

Zgodnie z treścią Umowy na I Etap Inwestor może rozwiązać tę umowę ze skutkiem natychmiastowym z winy Emitenta bez wcześniejszego wezwania wobec Emitenta w przypadku, gdy Inwestor podejmie informację, że:

- złożono we właściwym sądzie kompletny i opłacony wniosek o ogłoszenie upadłości a sąd go nie zwrócił ze względu na braki formalne lub wszczęto procedurę likwidacyjną lub procedurę naprawczą wobec Emitenta,
- Emitent odmawia podpisania protokołu przejęcia terenu budowy zgodnie z umową.

Jednocześnie Inwestor może rozwiązać Umowę na etap I z winy Emitenta po uprzednim wysłaniu do Emitenta pisemnego wezwania do usunięcia nieprawidłowości w wykonywaniu tej umowy i bezskutecznym upływie odpowiedniego terminu do ich usunięcia, wskazanego w wezwaniu m.in. w przypadku gdy Emitent nie realizuje robót zgodnie z umową lub realizuje inwestycję stwarzając zagrożenie życia, zdrowia lub znacznych strat materialnych, zwłoka w wykonaniu robót przez Emitenta względem terminów kluczowych przekracza 30 dni, Emitenta nie przestrzega obowiązujących przepisów prawa.

Emitent ma prawo do rozwiązania Umowy na Etap I w przypadku określonej w tej umowie zwłoki w płatności przez Inwestora, po uprzednim wysłaniu do Inwestora wezwania do zapłaty wraz z wyznaczeniem mu dodatkowego terminu do zapłaty. Jednocześnie, w przypadku rozwiązania Umowy na Etap I przez Emitenta z przyczyny, o której mowa powyżej Emitent może naliczyć i żądać od Inwestora kary umownej w wysokości 6% wynagrodzenia netto. Zgodnie z treścią Umowy na Etap I niezależnie od uprawnienia do naliczenia przez Emitenta kary umownej w zakresie wskazanym powyżej w przypadku zwłoki Inwestora w płatności należności na rzecz Emitenta określonej w umowie, Emitent będzie uprawniony do wstrzymania prowadzonych robót. Okres wstrzymania podlegać będzie doliczeniu do terminu wykonania robót, który ulegnie stosownemu wydłużeniu. Jednocześnie Emitent ma prawo do rozwiązania Umowy na I Etap jeżeli Inwestor odmawia odbioru jej przedmiotu lub odmawia podpisania protokołu po prawidłowym wezwaniu odbioru końcowego bez podania uzasadnionej przyczyny.

Pozostałe warunki Umowy na Etap I nie odbiegają od warunków standardowych stosowanych dla tego typu umów.

Drugą z umów zawartych z Inwestorem w dniu 7 lutego 2012 roku jest umowa warunkowa, której przedmiotem jest realizacja przez Emitenta w charakterze generalnego wykonawcy na zasadzie art. 647 kodeksu cywilnego budynku A w ramach II Etapu Inwestycji zgodnie z pozwoleniem na budowę, prawem budowlanym, polskimi normami, zakresem warunków technicznych i zasadami wiedzy technicznej jak również organizacja, nadzorowanie i koordynacja robót wszystkich zakresów oraz wykonanie robót wszystkich zakresów w celu realizacji II etapu Inwestycji (Umowa na Etap II). Wynagrodzenie za realizację robót objętych Umową na Etap II wynosi ok. 15 mln zł netto. Całkowity okres realizacji wszystkich robót objętych Umową na Etap II wynosi 16 miesięcy, począwszy od dnia uzyskania przez Emitenta pisemnego zlecenia od Inwestora rozpoczęcia robót w ramach realizacji II Etapu Inwestycji, przy czym zgodnie z treścią tej umowy Inwestor zobowiązuje się do dnia 28 lutego 2013 roku:

- złożyć Emitentowi pisemne zlecenie wykonania robót w ramach realizacji Etapu II Inwestycji, albo
- złożyć Emitentowi pisemne oświadczenie o odstąpieniu od Umowy na Etap II.

W przypadku, gdy w Umowie na Etap II określone terminy liczone są od dnia podpisania lub zawarcia tej umowy, bieg tych terminów należy liczyć od daty otrzymania przez Emitenta pisemnego zlecenia rozpoczęcia robót w ramach realizacji Etapu II. Jednocześnie w przypadku złożenia przez Inwestora w terminie określonym powyżej pisemnego oświadczenia o odstąpieniu od Umowy na Etap II, umowa ta zostanie uznana za niezawartą, a jej strony nie będą mogły dochodzić od siebie żadnych roszczeń w związku z tą umową.

W przypadku złożenia przez Inwestora pisemnego zlecenia wykonania robót w ramach realizacji Etapu II Inwestycji, prace objęte Umową na Etap II zostaną wykonane zgodnie z dokumentacją wykonawczą, harmonogramem rzeczowo-finansowym, warunkami technicznymi oraz

zaakceptowanymi przez Emitenta postanowieniami Ogólnych Warunków Realizacji Inwestycji przez Inwestora (OWRI) wskazanymi przez Zleceniodawcę. Jednocześnie Spółka informuje, iż postanowienia Umowy na Etap II w odniesieniu do prac objętych tą umową w zakresie udzielenia gwarancji prawidłowego jej wykonania, kar umownych, warunków udzielenia gwarancji i rękojmi, możliwości zmiany jej wynagrodzenia, zmiany terminów jej obowiązywania oraz możliwości jej przedterminowego rozwiązania są analogiczne do opisanych powyżej postanowień określonych w Umowie na Etap I dla realizacji prac w ramach wykonania Etapu I Inwestycji.

Pozostałe warunki Umowy na Etap II nie odbiegają od warunków standardowych stosowanych dla tego typu umów.

Jako kryterium uznania ww. umów za znaczące Emitent przyjął wartość 10% kapitałów własnych.

Szczegółowa podstawa prawna: § 5 ust.1 pkt 3 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych [...]