

*Ministerstwo Sprawiedliwości  
Departament Zawodów Prawniczych i Dostępu do Pomocy Prawnej*

## **EGZAMIN RADCOWSKI 13 MARCA 2015 r.**

### **zadanie z zakresu prawa gospodarczego**

**Pouczenie:**

1. Zadanie oznacza się indywidualnym kodem.
  - a. W przypadku rozwiązywania zadania w formie odręcznej, zdający wpisuje numer kodu na pierwszej stronie zadania i na każdej stronie pracy zawierającej rozwiązanie zadania.
  - b. W przypadku rozwiązywania zadania przy użyciu sprzętu komputerowego, zdający wpisuje numer kodu na pierwszej stronie zadania (odręcznie) oraz w oknie aplikacji do zdawania egzaminów prawniczych, zgodnie z wyświetlonym komunikatem (numer kodu będzie automatycznie wstawiany na każdej stronie pracy).
2. Nie jest dopuszczalne w żadnym miejscu zadania i pracy zawierającej rozwiązanie zadania wpisanie własnego imienia i nazwiska ani też podpisanie się własnym imieniem i nazwiskiem.
3. Czas na rozwiązanie zadań (z zakresu prawa gospodarczego oraz z zakresu prawa administracyjnego) wynosi łącznie 480 minut.
4. Zadanie z zakresu prawa gospodarczego zawarte jest na 4 ponumerowanych stronach (łącznie ze stroną tytułową i informacją dla zdającego). W razie braku którejkolwiek ze stron, należy o tym niezwłocznie zawiadomić Komisję Egzaminacyjną.

Po zapoznaniu się z treścią zadania proszę sporządzić, jako radca prawny Marek Roztropny udzielający pomocy prawnej wynajmującemu, umowę najmu lokalu przy uwzględnieniu interesu mocodawcy i wskazanych niżej założeń.

#### I. Opis lokalu:

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy, który obejmuje wszystkie pomieszczenia parterowego budynku stanowiącego przedmiot własności wynajmującego.
2. Miejsce położenia lokalu: Polska, 00 – 001 Wesoła, ul. Kwiatowa 10.
3. W chwili zawierania umowy lokal znajduje się we władaniu wynajmującego, bezpośrednio po jego opróżnieniu i zwrocie przez poprzedniego najemcę, który prowadził w nim sklep z artykułami gospodarstwa domowego.
4. Lokal obejmuje trzy pomieszczenia - salę sprzedażną, pomieszczenie magazynowe i pomieszczenie socjalne z łazienką i W.C., o łącznej pow. użytkowej 150 m<sup>2</sup>, ma tylko jedno wejście bezpośrednio z chodnika ul. Kwiatowej.
5. W lokalu znajdują się instalacje: elektryczna, gazowa, wodno – kanalizacyjna i centralnego ogrzewania, wszystkie przyłączone i zasilane z sieci zewnętrznych przedsiębiorstw dostarczających media komunalne, a lokal wyposażony jest w urządzenia pomiarowe energii elektrycznej, gazu, energii cieplnej oraz wodomierz.
6. Dostarczanie do lokalu energii elektrycznej, gazu, wody, energii cieplnej, a także odbiór z lokalu ścieków komunalnych realizowane były na podstawie umów zawartych przez poprzedniego najemcę, które w związku z zakończeniem jego stosunku najmu zostały rozwiązane.
7. Lokal został zwrócony wynajmującemu przez poprzedniego najemcę w stanie nieodnowionym, po uprzednim dziesięcioletnim okresie korzystania z lokalu bez przeprowadzenia w nim jakichkolwiek prac usuwających skutki jego normalnego zużycia eksploatacyjnego.
8. Najemca ma zamiar zawarcia umowy najmu lokalu w celu jego wykorzystywania jako lokalu biurowego, w którym najemca prowadził będzie biuro księgowo – rachunkowe.
9. Realizacja celu gospodarczego najemcy wymaga niezbędnie przeprowadzenia prac adaptacyjno – remontowych przystosowujących lokal do potrzeb najemcy i usuwających skutki jego dotychczasowego zużycia eksploatacyjnego.

## II. Strony umowy:

1. Wynajmujący: Łukasz Zasobny – zamieszkały 00 – 001 Wesoła, ul. Piaskowa 48, stan cywilny wolny, posiadający nadany nr PESEL i nr NIP, posiada rachunek bankowy w banku PKO BP S.A. Oddział w Wesołej, nr rachunku 00 1000 2000 3000 4000 5000 6000. Łukasz Zasobny prowadzi działalność gospodarczą w zakresie wynajmu lokali użytkowych pod firmą „Łukasz Zasobny Lokalex” i jest czynnym podatnikiem VAT.
2. Najemca: AKCYZA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Białej – ul. Leśna 5, 00 – 002 Biała, KRS nr 0000111222, posiadająca nadany nr NIP i nr REGON, będąca czynnym podatnikiem VAT.
3. Zgodnie z umową spółki AKCYZA sp. z o.o. w Białej:
  - a) kapitał zakładowy spółki wynosi 50.000 zł,
  - b) nie zawiera ona regulacji dotyczących kwestii zaciągania przez spółkę zobowiązania do świadczenia lub rozporządzania przez nią prawem o wartości dwukrotnie przewyższającej wysokość kapitału zakładowego,
  - c) zarząd spółki składa się z 1 – 3 osób,
  - d) nie zawiera ona szczegółowych regulacji dotyczących sposobu reprezentacji spółki.
4. Z danych rejestrowych spółki AKCYZA sp. z o.o. w Białej ujawnionych w Krajowym Rejestrze Sądowym wynika, że:
  - a) w składzie zarządu spółki ujawniony jest jedynie Adam Jasny – członek zarządu,
  - b) dla spółki ustanowiono prokurenta samoistnego w osobie Zbigniewa Czarnego.

## III. Elementy przedmiotowe umowy:

1. Zgodnie z oczekiwaniem wynajmującego, na rzecz którego radca prawny świadczy pomoc prawną, umowa najmu winna niezbędnie zawierać postanowienia regulujące:
  - a) zakres oraz sposób przeprowadzenia przez najemcę prac adaptacyjno – remontowych lokalu,
  - b) trwałość stosunku najmu przez czas oznaczony, pozwalający najemcy czynić przewidziany użytek gospodarczy z lokalu i nakładów dokonywanych przez najemcę w celu przystosowania lokalu do potrzeb najemcy,
  - c) okoliczności szczególne pozwalające każdej ze stron na zakończenie stosunku najmu bez zachowania zasady jego trwałości przez czas oznaczony,

- d) wysokość i sposób uiszczania okresowego czynszu najmu w formie pieniężnej, a nadto zapewniające zachowanie ekwiwalentności świadczenia czynszowego na wypadek zmiany warunków rynkowych, w tym w szczególności zmiany siły nabywczej pieniądza,
  - e) sposób ponoszenia przez najemcę lub rozliczania z wynajmującym opłat dodatkowych z tytułu korzystania w lokalu z mediów i usług komunalnych,
  - f) zasady zwrotu lokalu po zakończeniu stosunku najmu i rozliczeń stron z tytułu nakładów poczynionych przez najemcę na przedmiot najmu,
  - g) zabezpieczenie roszczeń na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania umowy.
2. Wszystkie elementy podmiotowe i przedmiotowe umowy winny zostać uregulowane bezpośrednio w treści umowy, a ewentualnie powołane w umowie odrębne dokumenty lub załączniki, poza dokumentacją projektowo - techniczną, winny zostać opisane w treści umowy w sposób pozwalający na ustalenie ich formy i istotnej treści.
  3. W umowie należy powołać dokumenty identyfikujące strony umowy i wykazujące należyte umocowanie osób reprezentujących strony przy zawieraniu umowy.
  4. Umowa winna uwzględniać przyjęte samodzielnie przez zdającego brakujące lub dodatkowe elementy stanu faktycznego, przy czym nie mogą one pozostawać w sprzeczności z elementami stanu faktycznego wskazanymi wyraźnie w treści powyższych założeń. Zdający może przedstawić w swej pracy zestawienie przyjętych samodzielnie przez siebie brakujących lub dodatkowych elementów stanu faktycznego.
  5. Umowa może zawierać postanowienia regulujące kwestie nie objęte wskazanymi wyżej założeniami, przy czym ich wprowadzenie do treści umowy nie może w jakikolwiek sposób uchylać sprecyzowanym wyżej założeniom.
  6. W miejscu przeznaczonym na złożenie podpisów niezbędnych do zawarcia umowy należy wpisać słowo „podpis” ze wskazaniem osoby składającej podpis.