

Wprowadzenie

W prezentowanej publikacji zebrane zostały wzory umów najczęściej występujących w obrocie gospodarczym. Są to umowy nazwane z ustawy z 23.4.1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 459 ze zm.), ustawy z 29.8.1997 r. – Prawo bankowe (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1876 ze zm.) oraz ukształtowane przez praktykę umowy mieszane (nienazwane). Do każdego wzoru dołączono objaśnienia.

Wymogi formalne

Wymogami formalnymi czynności prawnej są, jak się powszechnie przyjmuje, data i miejsce jej dokonania. Zwykle miejsce zawarcia umowy jest równocześnie miejscem spełnienia świadczenia, a w przypadku umów założycielskich – siedzibą przedsiębiorcy. Jednak w przypadku wielu umów, jak choćby umowy spedycji czy przewozu, miejsca te nie są tożsame. Data zawarcia umowy określa czas nawiązania stosunku prawnego. W konkretnej dacie zachodzą zdarzenia prawne oraz podejmowane są czynności prawne, a skutki większości z nich będą oceniane od dnia zawarcia umowy. Jeżeli umowa zawierana jest na piśmie, ustalenie daty zawarcia umowy nie powinno przysparzać większych trudności. Najczęściej umowa sporządzana jest w dniu jej zawarcia, zdarzają się jednak sytuacje, gdy potwierdzenie zawarcia umowy następuje w terminie późniejszym. Istotne jest wówczas wyraźne określenie terminu obowiązywania umowy. Data i miejsce zawarcia umowy jest jednym z podstawowych elementów komparycji umowy.

Zasady określania stron umowy

Do elementów istotnych (*essentialia negotii*) każdej z przedstawionych umów należy oznaczenie stron umowy. Oznaczenie to powinno zawierać pełne dane strony. W odniesieniu do osób fizycznych powinno polegać na podaniu imienia i nazwiska, miejsca zamieszkania zgodnego ze stanem rzeczywistym i odpowiadającego treści adnotacji zamieszczonej w dokumencie tożsamości (zwykle w dowodzie osobistym).

Ze względu na fakt, że powszechną metodą identyfikacji osobowej jest numer PESEL, również on powinien znaleźć się obok serii i numeru dowodu osobistego lub innego dokumentu tożsamości.

Gdy stroną umowy jest przedsiębiorca, należy wskazać wszystkie podstawowe informacje jego dotyczące, czyli firmę i siedzibę/adres prowadzonej działalności gospodarczej oraz adres zamieszkania (co jest wskazane na wypadek konieczności poddania sporu dotyczącego umowy postępowaniu sądowemu). Szczególne przepisy wprowadzają wymagania dotyczące informacji, które powinny znaleźć się w umowach zawieranych przez przedsiębiorców. Na przykład przedsiębiorca wpisany do rejestru przedsiębiorców albo ewidencji jest obowiązany umieszczać w oświadczeniach pisemnych, skierowanych w zakresie swojej działalności do oznaczonych osób i organów, numer identyfikacji podatkowej (NIP) oraz posługiwać się tym numerem w obrocie prawnym i gospodarczym (art. 20 ust. 2 ustawy z 6.3.2004 r. – Prawo przedsiębiorców, Dz.U. z 2018 r. poz. 646). Z kolei art. 206 § 1 ustawy z 15.9.2000 r. – Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1577 ze zm.) wprowadza obowiązek umieszczenia przez spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w jej pismach i zamówieniach handlowych składanych w formie papierowej i elektronicznej, a także w informacjach na stronach internetowych spółki: brzmienie firmy spółki, jej dane adresowe (siedzibę i adres), oznaczenie sądu rejestrowego, w którym przechowywana jest dokumentacja spółki, oraz numer, pod którym spółka jest wpisana do rejestru, numer identyfikacji podatkowej (NIP) oraz wysokość kapitału zakładowego, a dla spółki, której umowę zawarto przy wykorzystaniu wzorca umowy, do czasu pokrycia kapitału zakładowego, także informację, że wymagane wkłady na kapitał zakładowy nie zostały wniesione. Te same obowiązki informacyjne dotyczą spółki akcyjnej, która zgodnie z art. 374 KSH poza takimi danymi jak spółka z ograniczoną odpowiedzialnością powinna w swoich pismach i zamówieniach handlowych umieszczać informację o wysokości wpłaconego kapitału zakładowego. Osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej i osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą mają obowiązek zgłaszania do rejestru REGON bezpośrednio w urzędzie statystycznym województwa, na którego terenie mają siedzibę, odpowiednio: wniosku o nadanie numeru identyfikacyjnego – w ciągu 14 dni od dnia powstania podmiotu, wniosku o zmianę cech objętych rejestrem – w ciągu 14 dni od zaistnienia zmiany oraz wniosku o skreślenie z rejestru – z dniem zaprzestania działalności, zgodnie z art. 62 ust. 4 ustawy z 29.6.1995 r. o statystyce publicznej (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 997 ze zm.). Zważywszy zatem na istniejący obowiązek posiadania numeru REGON przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą, celowe jest także umieszczanie go w komparycji umów, co służy pełnej identyfikacji stron umowy.

Oplaty

Zawarcie umowy i jej wykonanie wiąże się często z koniecznością uiszczenia opłat, w tym podatku od czynności cywilnoprawnych, opłaty skarbowej czy taksy notarialnej. Jedynie umowy mieszane (nienazwane) nie są objęte wprost przepisami

ustawy z 9.9.2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1150) czy rozp. Ministra Sprawiedliwości z 28.6.2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 272 ze zm.). Zamknięty charakter katalogu czynności prawnych obciążonych podatkiem od czynności cywilnoprawnych wyklucza możliwość opodatkowania umów nieznajdujących swojego dokładnego odpowiednika wśród tych wymienionych w art. 1 PCzCywU, także w sytuacji, gdyby faktycznie łączyły one w sobie pewne elementy kilku umów nazwanych, podlegających podatkowi.

Wysokość koniecznych opłat została podana pod poszczególnymi odpowiednimi wzorami.

Przedawnienie roszczeń o świadczenia z umów

Zgodnie z art. 118 KC terminy przedawnienia roszczeń wynoszą **10 lat** (6 lat – od daty wejścia w życie ustawy z 13.4.2018 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw, druk sejmowy Nr 2216 – ustawa aktualnie czeka na podpis Prezydenta RP i wchodzi w życie 30 dni od dnia ogłoszenia), a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – **3 lata** od dnia, gdy świadczenie stało się wymagalne.

W odniesieniu do świadczeń z tytułu niektórych czynności prawnych termin przedawnienia jest odmienny i wynosi:

- 1) **sześć miesięcy** w stosunku do roszczeń z tytułu: **umowy pożyczki** – pożyczkobiorcy o wydanie przedmiotu pożyczki (termin liczony jest od chwili, gdy przedmiot miał być wydany), **umowy przewozu i spedycji** – zwrotnych roszczeń przewoźnika lub spedytora z tytułu przewozu rzeczy przeciwko innym przewoźnikom i spedytorom (termin liczony jest od naprawienia szkody lub dnia wytoczenia powództwa przeciwko temu przewoźnikowi bądź spedytorowi);
- 2) **jeden rok** w stosunku do roszczeń z tytułu: **umowy użytkowania** – właściciela przeciwko użytkownikowi o naprawienie szkody z powodu pogorszenia rzeczy albo o zwrot nakładów na rzecz, jak również roszczeń użytkownika przeciwko właścicielowi o zwrot nakładów na rzecz (termin liczony jest od chwili zwrotu rzeczy), **umowy zastawu** – zastawcy przeciwko zastawnikowi o naprawienie szkody oraz zastawnikowi przeciwko zastawcy o zwrot nakładów (termin liczony jest od dnia zwrotu rzeczy, w którym umowa miała być zawarta), na którą poczyniono nakłady, **umowy najmu** – wynajmującego przeciwko najemcy o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy, jak również roszczeń najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów albo zwrot nadpłaconego czynszu (termin liczony jest od chwili zwrotu rzeczy), **umowy użyczenia** – użyczającego przeciwko biorącemu do używania o naprawienie szkody za uszkodzenie lub pogorszenie rzeczy, jak również roszczenia biorącego do używania przeciwko użyczającemu o zwrot nakładów na rzecz oraz o naprawienie szkody poniesionej wskutek wad rzeczy (termin liczony jest od chwili zwrotu rzeczy), **umowy przewozu osób** (termin liczony jest od dnia wykonania przewozu lub daty, w której przewóz miał być dokonany),

- umowy przewozu rzeczy** (termin liczony jest od dnia dostarczenia przesyłki lub daty, w której przewóz miał być dokonany), **umowy spedycji** (termin liczony jest od dnia dostarczenia przesyłki w przypadku roszczeń z tytułu uszkodzenia lub ubytku, a w wypadku całkowitej utraty przesyłki lub jej dostarczenia z opóźnieniem od dnia, w którym przesyłka miała być dostarczona; we wszystkich innych wypadkach – od dnia wykonania zlecenia), **umowy składu**;
- 3) **dwa lata** w stosunku do roszczeń z tytułu: **umowy sprzedaży** dokonanej w zakresie działalności przedsiębiorstwa sprzedawcy, rzemieślników z takiego tytułu oraz prowadzących gospodarstwa rolne z tytułu sprzedaży płodów rolnych i leśnych, **umowy kontraktacji** – wzajemnych roszczeń producenta i kontraktującego (termin liczony jest od dnia spełnienia świadczenia przez producenta lub dnia, w którym jego świadczenie miało być spełnione, a jeżeli świadczenie producenta było spełniane częściami, termin biegnie od dnia, w którym zostało spełnione ostatnie świadczenie częściowe), **umowy rachunku bankowego** (nie dotyczy roszczeń o zwrot wkładu oszczędnościowego), **umowy zlecenia**: o wynagrodzenie za spełnione czynności i o zwrot poniesionych wydatków przysługujące osobom, które stale lub w zakresie działalności przedsiębiorstwa trudnią się czynnościami danego rodzaju (w tym z tytułu zaliczek udzielonych tym osobom) oraz roszczenia z tytułu utrzymania, pielęgnowania, wychowania lub nauki, jeżeli przysługują osobom trudniącym się zawodowo takimi czynnościami albo osobom utrzymującym zakłady na ten cel przeznaczone, **umowy o dzieło** (termin liczony jest od dnia oddania dzieła lub dnia, w którym dzieło miało być oddane zgodnie z treścią umowy), o rozwiązanie **umowy darowizny** (termin liczony jest od jej wykonania);
- 4) **trzy lata** w stosunku do roszczeń z tytułu: **umowy użytkowania wieczystego** – przeciwko użytkownikowi wieczystemu o naprawienie szkód wynikłych z niewłaściwego korzystania z gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków, jak również roszczeń użytkownika o wynagrodzenie za budynki i urządzenia istniejące w dniu zwrotu użytkowanego gruntu (termin liczony jest od dnia zwrotu gruntu), **umowy ubezpieczenia**.

Tematyka poszczególnych części

W części pierwszej niniejszej publikacji umieszczone zostały wzory pełnomocnictw (art. 95–109 KC). Przedstawiono wzór pełnomocnictwa ogólnego zwykłego zarządu, pełnomocnictwa rodzajowego, pełnomocnictwa do dokonania czynności prawnej, pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego oraz wzór odwołania pełnomocnictwa. Komentarze umieszczone pod wzorami wyjaśniają, jakie warunki powinny być spełnione przy udzielaniu pełnomocnictwa oraz jakie elementy pełnomocnictwo powinno zawierać. Ponadto, w części pierwszej umieszczono trzy wzory dotyczące prokury (art. 109¹–109⁹ KC).

Zgodnie z art. 95 KC, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie albo wynikających z właściwości czynności prawnej, czynność prawna może być

dokonana przez przedstawiciela i pociąga za sobą skutki bezpośrednio dla mocodawcy. Dokonywanie czynności prawnych przez pełnomocnika jest zjawiskiem powszechnym w obrocie gospodarczym. Zapewnia mocodawcy wygodę, nie musi bowiem osobiście zawierać umowy czy dokonywać innych czynności prawnych. Przedstawione wzory mają dość rozbudowaną formę. Przy udzielaniu pełnomocnictw można je wykorzystać jako szablony zawierające podstawowe elementy przewidziane przepisami.

Część druga składa się z dwóch rozdziałów i zawiera wzory umów nazwanych. Przyjęto przy tym, że umowami nazwanymi są te, których istota, czyli *essentialia negotii* jest unormowana w obowiązującym prawie. Przede wszystkim są to umowy Kodeksu cywilnego, unormowane w Księdze trzeciej – Zobowiązania, w art. 353–916, a także w przepisach Księgi drugiej – Własność i inne prawa rzeczowe, w art. 140–352, oraz w ustawie z 11.9.2015 r. o działalności ubezpieczeniowej i reasekuracyjnej (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 999 ze zm.) czy w ustawie z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1007 ze zm.).

Opracowując wzory, przyjęto porządek kodeksowy, tj. przedstawiono poszczególne wzory według kolejności, jaką dla umów przyjął Kodeks cywilny, tj. rozpoczęto od umowy użytkowania wieczystego (art. 232–243), a zakończono na umowie dożywocia (art. 908–916).

Podstawowe zasady zawierania umów

Umowa jest dwustronną czynnością prawną. Treścią jej jest zobowiązanie się jednej strony lub więcej stron do określonego świadczenia (art. 353 KC). Zawarcie umowy dochodzi do skutku przez zgodne oświadczenie woli stron.

Do elementów umowy tradycyjnie zalicza się: elementy przedmiotowo istotne służące indywidualizacji danej czynności prawnej pod względem prawnym, bez których dana umowa w ogóle nie mogłaby dojść do skutku, np. w umowie zleceniu niezbędne jest zawarcie zobowiązania przyjmującego zlecenie do dokonania określonej czynności prawnej dla dającego zlecenie; elementy podmiotowo istotne, które na mocy woli stron uzyskały rangę elementów istotnych, choć ze swej istoty nie wpływają na skuteczność danego rodzaju umowy, np. warunek i termin, oraz elementy nieistotne, których nieobecność w treści oświadczenia woli nie ma wpływu na skuteczność umowy.

Stronami umów mogą być osoby fizyczne działające osobiście lub przez pełnomocnika albo osoby prawne działające przez swoje organy lub ustanowionego przez nie pełnomocnika. W umowie jedna ze stron staje się zwykle dłużnikiem, druga wierzycielem. Zdarza się, że obie strony są jednocześnie wierzycielami i dłużnikami (umowy wzajemne). Niektóre umowy z założenia zakładają udział osoby trzeciej, np. umowa o świadczenie na rzecz osoby trzeciej czy umowa o zwolnienie z długu osoby trzeciej.

Zgodnie z art. 353¹ KC strony umowy mogą kształtować stosunek prawny według swego uznania, pod warunkiem że treść lub cel nie jest sprzeczny z naturą stosunku, przepisami ustawy oraz zasadami współżycia społecznego. Kierując się

zasadą swobody umów, strony mogą swobodnie decydować o zawarciu umowy, o wyborze kontrahenta, kształtowaniu treści umowy czy wyborze formy umowy, jeżeli przepisy nie przewidują określonej formy.

Umowa może być zawarta w wyniku złożenia oferty (art. 66–70 KC), w wyniku aukcji lub przetargu (art. 70¹–70⁵ KC), negocjacji (art. 72–72¹ KC) czy zawarcia uprzedniej umowy przedwstępnej (art. 389–390 KC), może dojść do zawarcia umowy także w inny sposób, np. w wyniku licytacji.

Zgodnie z art. 354 KC umowa powinna być wykonana zgodnie z jej treścią, w sposób odpowiadający jej celowi społeczno-gospodarczemu oraz zasadom współżycia społecznego, a także, jeżeli w zakresie wykonywania określonych umów istnieją ustalone zwyczaje, także w sposób odpowiadający tym zwyczajom.

Jeżeli strona nie spełni świadczenia, do którego zobowiązała się, zawierając umowę, albo spełni je w sposób nienależyty, może ponieść odpowiedzialność przewidzianą umową albo przepisami prawa, albo jedną i drugą.

Zarówno wskazane wyżej elementy umów, jak i zasady odpowiedzialności zawierają i określają znajdujące się w części drugiej wzory z komentarzami. Nie stanowią one jednak wzoru idealnego dla każdej sytuacji, ale tylko przykład, który może być pomocny przy konstruowaniu określonej umowy.

Zawartość poszczególnych części

Rozdział I części drugiej zawiera dziewięć wzorów umów określonych jako umowy z zakresu prawa rzeczowego.

W znaczeniu przedmiotowym przez pojęcie „prawo rzeczowe” rozumie się przepisy prawa cywilnego, które określają powstanie, treść, zmianę i wygaśnięcie prawa własności oraz innych form korzystania z rzeczy, czyli praw rzeczowych w znaczeniu podmiotowym (*J. Ignatowicz, Prawo rzeczowe, Warszawa 1994, s. 11*). Prawa te dotyczą rzeczy i są prawami bezwzględными. Rzeczami są tylko przedmioty materialne (art. 45 KC) już istniejące. Muszą być wyodrębnione od innych przedmiotów, mieć charakter samoistny, być dostępne i podlegać władzy człowieka. Wyodrębnienie może być fizyczne lub prawne. Ze względu na zakres opracowania przedmiotem zainteresowania jest wyodrębnienie prawne. Może ono nastąpić przez utworzenie odrębnego przedmiotu własności, np. przez uzyskanie pozwolenia na podział i założenie dla powstałych z podziału części nieruchomości odrębnych ksiąg wieczystych, albo np. przez ustanowienie odrębnej własności lokali czy nabyvia własności budynków na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste.

Zasadniczym podziałem dla prawa rzeczowego jest podział na nieruchomości i ruchomości. Zgodnie z art. 46 § 1 KC nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Nieruchomości i prawa ich dotyczące podlegają wpisowi do księgi wieczystej.

Konsekwencją przyznania prawom rzeczowym charakteru bezwzględności jest to, że są one skuteczne wobec każdego podmiotu podlegającego danemu

prawodawstwu. Ochrona przed naruszeniem prawa rzeczowego jest skuteczna względem każdego. Jednak, zgodnie z przeważającym stanowiskiem doktryny, roszczenie wynikające z naruszenia prawa rzeczowego ma charakter względny, jest bowiem skuteczne tylko wobec określonej osoby.

W tradycyjnym podziale praw rzeczowych wyróżnia się dwie grupy: własność i prawa rzeczowe ograniczone. Kodeks cywilny wyodrębnia jednak trzecie prawo rzeczowe, tj. użytkowanie wieczyste, usytuowane między tymi dwoma rodzajami praw.

W tym rozdziale uwzględniono tylko umowy dotyczące praw rzeczowych ograniczonych i prawa użytkowania wieczystego, umowy odnoszące się do przeniesienia prawa własności zostały ujęte w kolejnym rozdziale dotyczącym umów obligacyjnych.

Rozdział II w części drugiej zawiera także wzory umów dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, które jest ograniczonym prawem rzeczowym. Ograniczone prawa rzeczowe dają uprawnionemu tylko określony pozytywnie i wyczerpująco przepisami zakres uprawnień względem rzeczy. Ze względu na treść można podzielić je na dwie kategorie: polegającą na korzystaniu z rzeczy oraz możliwości zaspokojenia uprawnionego z rzeczy obciążonej wierzytelnością. Ze względu na samodzielność można ograniczone prawa rzeczowe podzielić na: prawa samoistne (użytkowanie, służebności i spółdzielcze prawa do lokalu) oraz prawa akcesoryjne (hipoteka i zastaw), których byt zależy od istnienia prawa podstawowego, z którym są związane, czyli z wierzytelnością.

Prawa mogą stanowić przedmiot użytkowania, zastawu i hipoteki, w pozostałych przypadkach przedmiotem ograniczonych praw rzeczowych są rzeczy.

Przepisy o ograniczonych prawach rzeczowych zawierają przede wszystkim art. 244–251 KC. Hipotekę reguluje natomiast ustawa o księgach wieczystych i hipotece.

Przepisy ogólne o prawach rzeczowych ograniczonych normują tylko jeden sposób ich powstania, tj. powołanie w drodze umowy. Artykuł 245 § 1 KC przewiduje, że z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności, czyli art. 155–170 KC. Od zasad dotyczących przenoszenia własności, unormowania odnoszące się do ograniczonych praw rzeczowych przewidują wyjątki. Mianowicie: prawo rzeczowe na nieruchomości może być ustanowione z zastrzeżeniem warunku lub terminu (art. 245 § 2 KC), forma aktu notarialnego wymagana jest tylko dla oświadczenia właściciela (art. 245 § 2 KC), a oświadczenie woli drugiej strony może być wyrażone w sposób dorozumiany, w tym również w postaci elektronicznej (art. 60 KC), ponadto w celu ustanowienia hipoteki konieczny jest wpis do księgi wieczystej (art. 67 KWU), natomiast dla ustanowienia zastawu, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie konieczne jest wydanie rzeczy (art. 307 KC).

Umowa o ustanowienie zastawu na prawie powinna być zawarta na piśmie z datą pewną (art. 329 § 1 KC), przy czym umowa zastawu udziału w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością wymaga formy pisemnej z podpisami notarialnie

poświadczonymi. Taka sama forma wymagana jest dla ustanowienia użytkowania na przedsiębiorstwie (art. 75¹ § 1 KC). Forma aktu notarialnego wymagana jest dla ustanowienia użytkowania wieczystego, oświadczenia właściciela nieruchomości, ustanawiającego na niej ograniczone prawo rzeczowe (art. 245 § 2 KC).

W rozdziale II umieszczono ponad osiemdziesiąt wzorów umów z zakresu prawa zobowiązań, czyli działu prawa cywilnego regulującego stosunki majątkowe typu względnego – prawa podmiotowe skuteczne wobec określonych indywidualnie podmiotów. Umowy te kształtują obrót pieniędzmi, dobrami i usługami, chronią interesy podmiotów przed uszczerbkami majątkowymi.

Grupa umów ujęta w tym rozdziale uregulowana jest przepisami KC, przede wszystkim w art. 353–916. Przepisy kodeksowe ujęte w Księdze trzeciej, czyli przepisy ogólne, wielość dłużników albo wierzycieli, ogólne przepisy o zobowiązaniach umownych, bezpodstawne wzbogacenie, czyny niedozwolone, wykonanie zobowiązań i skutki niewykonania, potrącenie z długu, zwolnienie z długu, zmiana wierzyciela lub dłużnika, ochrona wierzyciela w razie niewypłacalności dłużnika nie zostały w uwagach do poszczególnych wzorów wskazane w podstawie prawnej, jednak wszystkie traktujemy jako stanowiące podstawę prawną dla wykonania i skutków przedstawionych umów.

Niektóre z umów kodeksowych zostały przedstawione w kilku wzorach. Przyjęto bowiem zasadę przedstawienia w miarę szerokiego wachlarza wzorów, które mogą być wykorzystywane w rozmaitych umowach. Różnią się one przedmiotem, formą zapłaty, umieszczeniem warunku czy wreszcie formą spełnienia świadczenia. Niektóre z przedstawionych wzorów, zgodnie z wymogami prawnymi, mają formę projektów aktów notarialnych. Warto nadmienić, że strony mogą zawrzeć umowę dotyczącą formy danej czynności prawnej *pactum de forma* i same ustalić, czy dana umowa powinna być zawarta w obecności notariusza, czy powinien on uwierzytelnić podpisy stron itd. Należy mieć na uwadze jednak, że strony mogą wprowadzić surowsze wymagania dotyczące formy, nie mogą jednak zmniejszyć ich w porównaniu z wymaganiami ustawowymi, gdyż zawarta przez nie umowa może być nieważna lub nieskuteczna ani też nie będzie wywoływała wszystkich tych skutków prawnych, które chciałyby osiągnąć strony (por. art. 76 KC).

W części III umieszczono wzory umów nazwanych „z zakresu prawa bankowego”. Są to te umowy, które mają związek ze stosowaniem przepisów ustawy – Prawo bankowe.

Tak jak to podkreślano we wcześniejszych uwagach wprowadzających, głównym kryterium wyróżnienia tej grupy umów była specyficzna strona umowy – bank, czyli zgodnie z art. 2 PrBank osoba prawna utworzona zgodnie z przepisami ustaw, działająca na podstawie zezwoleń uprawniających do wykonywania czynności bankowych obciążających ryzykiem środki powierzone pod jakimkolwiek tytułem zwrotnym.

W zakresie czynności bankowych znajdują się różnorodne umowy, obok stale zawieranych umów rachunku oszczędnościowego, pożyczki i kredytu, także stanowiące stosunkowo rzadsze zdarzenia prawne – umowy rachunku powierniczego, zbliżonego zarówno do umowy przechowania nieprawidłowego, jak i umowy

depozytowej. Banki często zawierają umowy nazwane, jak choćby umowa kredytu, ale wiele z dokonywanych przez nie czynności ma postać umów nienazwanych, do których mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego. Z tego powodu niektóre z wzorów i uwag do nich odsyłają do części drugiej – umów z zakresu prawa rzeczowego (zastaw) i umów z zakresu prawa zobowiązań (pożyczka).

W części IV zamieszczono wzory umów tzw. mieszanych (nienazwanych). Doktryna określa te umowy jako czynności niestypizowane normatywnie, czyli w obowiązującym prawie na próżno szukać będziemy ich normatywnego wzorca, któremu dana umowa mogłaby być podporządkowana (w całości i bezpośrednio).

Do umów tych zastosowanie mają jedynie ogólne przepisy prawa cywilnego dotyczące czynności prawnych i umów oraz stosowane w drodze analogii przepisy, które regulują najbliższej stojący normatywny wzór umowy [tak S. Włodyka (red.), Prawo umów handlowych, Warszawa 2006, s. 47].

Zastosowanie do umów nienazwanych przepisów dotyczących umów normatywnie stypizowanych może odbywać się kilkoma metodami, i tak metoda absorpcji opiera się na założeniu, że pewne elementy umowy nienazwanej przeważają w stosunku do pozostałych, zatem absorbują je, czyli w takim przypadku należy zastosować przepisy dotyczące typu umowy, który „przeważa”. Inna metoda, zwana kombinowaną, opiera się na tym, że wszystkie elementy umowy są równorzędne, zatem w stosunku do każdego z nich należy stosować przepisy różnych normatywnych typów. Jeżeli połączenie elementów charakterystycznych dla różnych form stypizowanych dałoby zupełnie nową umowę, można przyjąć metodę emancypacyjną i zastosować *per analogiam* przepisy regulujące podobny normatywnie typ umowy.

Wiele z umów, których wzory znajdziemy w części czwartej, pochodzi z obcych systemów prawnych, jak choćby franchising. W ramach rozwoju gospodarki wolnorynkowej umowy te stanowią istotny element obrotu gospodarczego.

Są tu zamieszczone także takie wzory umów, których przynajmniej niektóre postanowienia określają obowiązujące przepisy, np. umowa o zarządzanie przedsiębiorstwem państwowym opiera się w dużej mierze na ustawie z 25.9.1981 r. o przedsiębiorstwach państwowych (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 2152 ze zm.).

Wśród umów mieszanych można wyróżnić pewne typy ukształtowane przez praktykę, jak umowa sponsoringu, które to typy ukształtowały się wskutek masowego zawierania umów o zbliżonej treści.

Większość umów, których wzory przedstawiono w części IV, to umowy o świadczenie usług. Zgodnie z art. 750 KC do umów tych stosuje się „odpowiednio przepisy o zleceniu”, czyli umowa zlecenie stała się modelowym rozwiązaniem dla umów mieszanych (nienazwanych) regulujących świadczenie usług.

Należy przy tym pamiętać, że jeżeli nawet nazwa umowy nie będzie adekwatna do jej treści, to kwestia ta może nie mieć znaczenia praktycznego, zgodnie bowiem z art. 65 KC o charakterze umowy decyduje jego treść, a nie nazwa.