

**Egzaminy Prawnicze
Ministerstwa
Sprawiedliwości 2022.
Tom 2. Akta
gospodarcze
i administracyjne**

Przejdź do produktu na ksiegarnia.beck.pl

Część I.

APELACJE I AKTA GOSPODARCZE

Kazus 1. Egzamin adwokacki 2021 r.

Informacja dla zdającego

- I. Po zapoznaniu się z treścią zadania proszę sporządzić, jako adwokat Adam Podgórski, świadczący pomoc prawną na rzecz Good Look spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdyni umowę, przez którą jej strony zobowiążą się do zawarcia w przyszłości umowy nazwanej, na podstawie której wskazanej wyżej spółce oddany zostanie do użytkowania lokal użytkowy w zamian za zapłatę umówionego czynszu, zgodnie z założeniami wskazanymi w dalszej części zadania.
- II. Wszystkie elementy podmiotowe i przedmiotowe powinny zostać wskazane w treści umowy lub załącznikach do niej.
- III. Zdający nie ma obowiązku opracowywania załączników niezbędnych do zawarcia umowy. Natomiast powołane w treści umowy dokumenty lub załączniki powinny zostać opisane w taki sposób, aby można było jednoznacznie ustalić wszystkie elementy wpływające na ich ważność i skuteczność.
- IV. W umowie należy powołać dokumenty identyfikujące strony i wykazujące należyte umocowanie ich reprezentantów.
- V. W miejscu przeznaczonym na złożenie podpisów niezbędnych do zawarcia umowy należy wpisać słowo „podpis” ze wskazaniem osoby go składającej, zgodnie z założeniami zadania.
- VI. Praca zawierająca rozwiązanie zadania powinna być oparta na stanie prawnym obowiązującym w dniu przeprowadzenia egzaminu.

Stan faktyczny zadania

I. Przedmiot umowy:

1. Przedmiotem umowy jest lokal użytkowy numer 1 obejmujący cały parter budynku położonego w Gdyni, ul. Świętojańska 52, 81-389 Gdynia, dla którego Sąd Rejonowy w Gdyni V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer GD1Y/000001234/4. Do lokalu nie przynależy parking.
2. W chwili zawierania umowy lokal znajduje się w posiadaniu oddających do użytkowania.
3. Lokal obejmuje następujące pomieszczenia: salę sprzedażową, pomieszczenie magazynowe, pomieszczenie socjalne z łazienką i toaletą, pomieszczenie biurowe o łącznej powierzchni użytkowej 250 m².
4. Lokal wyposażony jest w następujące instalacje: wodnokanalizacyjną, centralne ogrzewanie, elektryczną, gazową, telekomunikacyjną, a także w stosowne urządzenia pomiarowe.
5. Dostarczanie do lokalu energii elektrycznej, wody, gazu, energii cieplnej, sygnału telekomunikacyjnego oraz odprowadzanie ścieków i odbiór odpadów komunalnych będzie następować na podstawie umów zawartych przez Good Look spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdyni bezpośrednio z podmiotami świadczącymi takie usługi.
6. Spółka Good Look spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdyni będzie prowadziła w lokalu stanowiącym przedmiot umowy działalność handlową w postaci sklepu drogowego wraz z działem perfumeryjnym oraz prasowym.
7. Prowadzenie przez spółkę Good Look spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdyni wskazanej wyżej działalności wymaga przeprowadzenia prac remontowo-adaptacyjnych.

II. Strony umowy

Biorący rzecz do użytkowania:

Good Look spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdyni, ul. Jana z Kolna 52, 81-354 Gdynia wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ VIII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000024681, NIP 586-407-48-63, REGON 360644996, kapitał zakładowy 75 000 (siedemdziesiąt pięć tysięcy) złotych – wpłacony w całości;

Wspólnikami powyższej spółki są:

- Joanna Kowalska – numer PESEL 76071605848 – 375 udziałów o wartości nominalnej 100 złotych każdy udział o łącznej wartości 37 500 złotych,
- Arkadiusz Arctowski – numer PESEL 80091202079 – 375 udziałów o wartości nominalnej 100 złotych każdy udział o łącznej wartości 37 500 złotych.

W spółce funkcjonuje Zarząd w składzie:

- Leon Drawski – numer PESEL 63112409075,
- Robert Nowak – numer PESEL 78030836356.
 - umowa spółki nie reguluje sposobu reprezentacji,
 - w spółce nie ustanowiono rady nadzorczej, komisji rewizyjnej, pełnomocnika ani prokurenta,
 - numer rachunku bankowego spółki: 07 6554 3210 0123 8787 1234,
 - spółka jest czynnym podatnikiem podatku VAT,

- umowa spółki stanowi, że rozporządzenie prawem lub zaciągnięcie zobowiązania do świadczenia o wartości dwukrotnie przewyższającej wysokość kapitału zakładowego nie wymaga uchwały wspólników.

Oddający rzecz do użytkowania:

Anatol Kowalski, zamieszkały w Gdyni, ul. Redłowska 53, 81-472 Gdynia, legitymujący się dowodem osobistym numer DAV 207575 wydanym przez Prezydenta Miasta Gdyni, numer PESEL 90021212137, NIP 588-154-01-51, REGON 570733885, numer rachunku bankowego 04 4332 1099 8901 6565 3190. Anatol Kowalski prowadzi działalność gospodarczą w zakresie wynajmu nieruchomości pod nazwą Profesja Anatol Kowalski – dane jak wyżej i jest czynnym podatnikiem podatku VAT.

Franciszek Malarski, zamieszkały w Sopocie, ul. Bitwy pod Płowcami 53, 81-731 Sopot, legitymujący się dowodem osobistym numer CAD 106464 wydanym przez Prezydenta Miasta Sopotu, numer PESEL 64111504075, NIP 589-367-02-75, REGON 321323309, numer rachunku bankowego 05 5443 2109 9012 7676 4321. Franciszek Malarski prowadzi działalność gospodarczą w zakresie wynajmu nieruchomości pod nazwą Bezpieczny Lokal Franciszek Malarski – dane jak wyżej i jest czynnym podatnikiem podatku VAT.

Anatol Kowalski oraz Franciszek Malarski są współwłaścicielami stanowiącego przedmiot umowy lokalu użytkowego Nr 1 obejmującego cały parter budynku położonego w Gdyni, ul. Świętojańska 52, 81-389 Gdynia, dla którego Sąd Rejonowy w Gdyni V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer GD1Y/000001234/4 w udziale po jednej drugiej części każdy.

III. Założenia do umowy

Umowa powinna zawierać ściśle określony termin zawarcia umowy przyrzeczonej, a nadto zawierać co najmniej następujące jej postanowienia:

1. Umowa powinna określać termin przekazania stanowiącego jej przedmiot lokalu spółce.
2. Umowa powinna uprawniać spółkę do wykonania prac adaptacyjno-remontowych pozwalających na prowadzenie przewidzianej działalności gospodarczej, a także określać zasady związane z utrzymaniem rzeczy we właściwym stanie.
3. Czynsz – łączny 25 000 (dwadzieścia pięć tysięcy) złotych netto miesięcznie, to jest po 12 500 (dwanaście tysięcy pięćset) złotych netto miesięcznie na rzecz każdego ze współwłaścicieli. Umowa powinna zawierać zapisy dotyczące waloryzacji czynszu.
4. Kaucja – jednomiesięczny czynsz, to jest 25 000 (dwadzieścia pięć tysięcy) złotych netto, to jest po 12 500 (dwanaście tysięcy pięćset) złotych netto na rzecz każdego ze współwłaścicieli.
5. Umowa przyrzeczona według życzenia spółki powinna być zawarta na czas oznaczony z możliwością jej automatycznego przedłużenia na dalszy czas oznaczony oraz uprawnieniem spółki do jej wcześniejszego wypowiedzenia w razie zaistnienia przesłanek umownych.
6. Umowa powinna określać zobowiązanie właścicieli lokalu do obniżenia o 1/30 wysokości czynszu miesięcznego za każdy dzień występowania określonych w umowie utrudnień w prowadzeniu działalności gospodarczej przez spółkę.
7. Umowa powinna określać zasady rozliczenia nakładów na rzecz z uwzględnieniem interesu spółki.
8. Umowa powinna regulować kwestie związane z terminem i zasadami płatności czynszu, a nadto sposobem rozliczenia kaucji.
9. Umowa powinna zawierać upoważnienie dla spółki do nadania umowie daty pewnej.

10. Umowa powinna zabezpieczać interesy spółki również w następujących kwestiach:
 - a) nieprzekazania lokalu we wskazanym w umowie terminie,
 - b) niezachowania w tajemnicy informacji przekazanych przez spółkę współwłaścicielom lokalu w związku z zawarciem i wykonywaniem umowy.
11. Wołą stron jest ujawnienie prawa objętego zawartą umową w księdze wieczystej stanowiącej jej przedmiot nieruchomości.
12. Wołą stron jest zawarcie w umowie zasad odpowiedzialności współwłaścicieli lokalu z tytułu rękojmi za jego wady.
13. Umowa może zawierać postanowienia dodatkowe nieujęte we wskazanych wyżej założeniach przy uwzględnieniu interesu spółki i niepozostające z nimi w sprzeczności.

**OPIS ISTOTNYCH ZAGADNIEŃ DLA KOMISJI EGZAMINACYJNEJ
DO ZADANIA Z ZAKRESU PRAWA GOSPODARCZEGO
(EGZAMIN ADWOKACKI – 20 MAJA 2021 r.)**

Zdaniem zespołu do przygotowania zadań na egzamin adwokacki:

1. Zdający powinien przygotować przedwstępną umowę najmu. Umowa ta powinna zawierać przede wszystkim elementy przedmiotowo istotne właściwe dla niej, tj. wynikające z treści art. 389 oraz art. 659 KC. Istotą umowy przedwstępnej jest zobowiązanie jednej lub obu stron do zawarcia w przyszłości oznaczonej umowy, istotą najmu zobowiązanie wynajmującego do oddania rzeczy najemcy do używania zaś na czas oznaczony lub nieoznaczony w zamian za zobowiązanie najemcy zapłaty wynajmującemu umówionego czynszu. Co prawda art. 389 § 1 KC wskazuje, że umowa przedwstępna powinna zawierać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej, brak jednak przeszkód do tego, aby strony włączyły do niej dalsze postanowienia [K. Pietrzykowski (red.), Kodeks cywilny. T. I. Komentarz. Art. 1–449¹⁰, Warszawa 2020].
2. Spółkę będącą najemcą powinien reprezentować Zarząd w osobach Leona Drawskiego i Roberta Nowaka, zgodnie z dyspozycją art. 205 § 1 zd. 2 KSH.
3. W celu zabezpieczenia interesu najemcy umowa powinna zawierać zapisy dotyczące uprawnienia do przeprowadzenia niezbędnych prac adaptacyjno-remontowych.
4. Z uwagi na fakt, że umowa jest zawierana przez dwóch wynajmujących, należy w jej treści zawrzeć precyzyjne zapisy dotyczące sposobu płatności czynszu oraz kaucji.
5. W umowie należy zawrzeć zapisy dotyczące przeznaczenia, uzupełnienia oraz zwrotu kaucji.
6. W interesie najemcy będzie takie ukształtowanie okresu trwania umowy, zasad jego przedłużenia, a także możliwości wypowiedzenia, które zapewni mu stabilną sytuację w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej. Możliwość wypowiedzenia umowy najmu zawartej na czas określony w sytuacji, gdy przewiduje to jej treść, wynika z art. 673 § 3 KC.
7. Dodatkowym zabezpieczeniem interesu najemcy jest zobowiązanie wynajmujących do proporcjonalnego obniżenia wysokości czynszu w razie wystąpienia przeszkód w prowadzeniu działalności gospodarczej np. w razie przeszkód w zatowarowaniu sklepu z przyczyn niezależnych po stronie najemcy.
8. W interesie spółki jest uregulowanie w umowie zasad związanych ze zwrotem nakładów.
9. Data pewna umowy najmu (i fakt wydania przedmiotu najmu) chroni najemcę przed jej wypowiedzeniem przez nabywcę lokalu (art. 678 § 1 oraz § 2 KC).
10. Możliwość ujawnienia prawa najmu w treści księgi wieczystej wynika z art. 16 ust. 2 pkt 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

WZÓR PISMA

Przedwstępna umowa najmu lokalu użytkowego

zawarta w dniu 20 maja 2021 r. w Gdyni pomiędzy:

Anatolem Kowalskim prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą: Profesja Anatol Kowalski, ul. Redłowska 53, 81-472 Gdynia, legitymującym się dowodem osobistym numer DAV 207575 wydanym przez Prezydenta Miasta Gdyni, PESEL 90021212137, NIP 5881540151, REGON 570733885 (wydruk z CEIDG stanowi załącznik Nr 1 do Umowy);

i

Franciszkiem Malarskim prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą: Bezpieczny Lokal Franciszek Malarski, ul. Bitwy pod Płowcami 53, 81-731 Sopot, legitymującym się dowodem osobistym numer CAD 106464 wydanym przez Prezydenta Miasta Sopotu, PESEL 64111504075, NIP 5893670275, REGON 321323309 (wydruk z CEIDG stanowi załącznik nr 2 do Umowy);

zwanyymi dalej „Wynajmującym” lub „Wynajmującymi”,

a

Good Look spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Jana z Kolna 52, 81-354 Gdynia wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ VIII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000024681, NIP 5864074863, REGON 360644996, kapitał zakładowy 75 000 (siedemdziesiąt pięć tysięcy) zł, reprezentowana (zgodnie z jej aktualnym odpisem z Krajowego Rejestru Sądowego stanowiącym załącznik Nr 3 do Umowy) przez Zarząd w osobach: Leon Drawski (PESEL 63112409075) i Robert Nowak (PESEL 78030836356);

zwaną dalej „Najemcą”;

zwanyymi dalej osobno jako „Strona” i łącznie jako „Strony”.

§ 1. Oświadczenia wynajmujących

1. Wynajmujący oświadczają, że są współwłaścicielami nieruchomości obejmującej lokal użytkowy Nr 1 obejmujący cały parter budynku położonego w Gdyni (ul. Świętojańska 52, 81-389 Gdynia), dla którego Sąd Rejonowy w Gdyni V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer GD1Y/000001234/44, w udziale po jednej drugiej części każdy – zwany dalej „lokałem” (odpis aktualny KW stanowi załącznik Nr 4 do Umowy).
2. W chwili zawierania umowy lokal znajduje się w posiadaniu Wynajmujących.
3. Wynajmujący oświadczają, że zawarcie przez nich umowy nie narusza żadnych praw osób trzecich, a lokal wolny jest od wszelkich obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby utrudniać lub uniemożliwiać wykonywanie przez Najemcę jego uprawnień wynikających z umowy.
4. Wynajmująca oświadczają, że prowadzą działalności gospodarcze w zakresie wynajmu nieruchomości i posiadają statusy czynnych podatników podatku od towarów i usług.

§ 2. Opis lokalu

1. Lokal obejmuje następujące pomieszczenia: salę sprzedażową, pomieszczenie magazynowe, pomieszczenie socjalne z łazienką i toaletą, pomieszczenie biurowe o łącznej powierzchni użytkowej 250 m².
2. Lokal wyposażony jest w następujące instalacje: wodnokanalizacyjną, centralne ogrzewanie, elektryczną, gazową, telekomunikacyjną, a także w stosowne urządzenia pomiarowe.
3. Do lokalu nie przynależy parking.

§ 3. Przedmiot umowy

1. Przedmiotem umowy jest zobowiązanie Wynajmującego do oddania Najemcy do używania lokalu na podstawie odrębnej umowy najmu (przyrzeczona umowa najmu).
2. Wynajmujący oraz Najemca zobowiązują się zawrzeć umowę najmu lokalu w terminie do 30 czerwca 2021 r. Umowa przyrzeczona zostanie zawarta na okres 3 lat, przy czym na co najmniej miesiąc przed upływem tego terminu Najemca będzie mógł złożyć Wynajmującemu oświadczenie na piśmie o chęci kontynuacji najmu i wówczas umowa zostanie przedłużona o dalszy okres 3 lat.
3. Postanowienie zawarte w ust. 2 stosuje się odpowiednio do dalszych okresów trwania umowy.
4. Wydanie lokalu nastąpi w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej i z czynności tej Wynajmujący sporządzi protokół zdawczo-odbiorczy.
5. Najemca będzie prowadził w lokalu działalność handlową w postaci sklepu drogowego wraz z działem perfumeryjnym oraz prasowym.
6. Zakazane będzie prowadzenia w lokalu innej działalności niż określona w ust. 5, jak również zakazane będzie oddanie go (w całości lub części) innej osobie do odpłatnego lub bezpłatnego używania.
7. Najemca oświadcza, że dokona adaptacji i remontu lokalu na potrzeby prowadzenia działalności gospodarczej o której mowa w ust. 5, a Wynajmujący wyraża na to zgodę.
8. Przed wykonaniem adaptacji i remontu, o których mowa w ust. 7, Najemca zobowiązany jest do uzyskania stosownych decyzji i pozwoleń oraz spełnienia wymogów wynikających z przepisów prawa.

§ 4. Czynsz i media

1. Najemca będzie zobowiązany płacić Wynajmującym czynsz w łącznej kwocie 25 000,00 (dwadzieścia pięć tysięcy) zł netto miesięcznie, który będzie każdorazowo powiększany o aktualną stawkę podatku od towarów i usług.
2. Najemca jest czynnym podatnikiem podatku od towarów i usług.
3. Kwota czynszu będzie płacona z góry do 10. dnia danego miesiąca w dwóch równych częściach na rzecz każdego z Wynajmujących, tj. po 12 500,00 (dwanaście tysięcy pięćset) zł, na podstawie wystawionych przez nich faktur VAT, przelewami na następujące rachunki bankowe:
 - 1) Anatol Kowalski – 04 4332 1099 8901 6565 3190;
 - 2) Franciszek Malarski – 05 5443 2109 9012 7676 4321.
4. Faktury, o których mowa w ust. 3, będą dostarczane Najemcy drogą elektroniczną na adres: biuro@good-look.pl w terminie do 3. dnia danego miesiąca.
5. W razie nieterminowej zapłaty czynszu Wynajmującym będą przysługiwały odsetki za każdy dzień opóźnienia w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie.

6. Kwota czynszu najmu będzie naliczana począwszy od dnia wydania lokalu w użytkowanie Najemcy.
7. Wynajmujący będzie uprawniony do waloryzacji stawki czynszu nie częściej niż raz na rok na podstawie aktualnego dodatniego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za ostatni rok, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w drodze obwieszczeń w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”. Waloryzacja wprowadzona będzie poprzez jednostronne pisemne powiadomienie Najemcy przez Wynajmującego dotyczące zmiany dotychczasowej wysokości czynszu, najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, bez konieczności wypowiedzania warunków umowy. Odmowa uznania przez Najemcę waloryzacji stawek czynszu skutkować może wypowiedzeniem umowy najmu.
8. Kwota czynszu będzie podlegała obniżeniu o 1/30 stawki miesięcznej za każdy dzień wystąpienia przeszkód w prowadzeniu działalności, o której mowa w § 3 ust. 5, w lokalu przez Najemcę, za które to przeszkody Najemca nie odpowiada, w szczególności w razie przeszkód w zatowarowaniu sklepu oraz w razie zakazu prowadzenia działalności gospodarczej, o której mowa w § 3 ust. 5, wprowadzonego w związku ze stanem epidemii lub stanem zagrożenia epidemicznego.
9. Dostarczanie do lokalu energii elektrycznej, wody, gazu, energii cieplnej, sygnału telekomunikacyjnego oraz odprowadzanie ścieków i odbiór odpadów komunalnych będzie następować na podstawie umów zawartych przez Najemcę bezpośrednio z podmiotami świadczącymi takie usługi.
10. Najemca będzie ponosił także inne niż czynsz i media, o których mowa w ust. 9, koszty związane ze swoją działalnością.

§ 5. Kaucja

1. Najpóźniej w dniu zawarcia umowy przyręczonej, Najemca wpłaci na rachunki bankowe Wynajmujących wskazane w § 4 ust. 3, kwoty po 12 500,00 (dwanaście tysięcy pięćset) zł netto, tj. łącznie 25 000,00 (dwadzieścia pięć tysięcy) zł netto, powiększone o należny podatek od towarów i usług, tytułem kaucji zabezpieczającej.
2. W dniu zawarcia umowy przyręczonej kaucja, o której mowa w ust. 1, przechodzi jako zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Wynajmujących z tytułu umowy i pozostanie w ich dyspozycji do czasu zakończenia obowiązywania przyręczonej umowy najmu.
3. W przypadku popadnięcia przez Najemcę w zadłużenie wobec Wynajmujących z zapłatą należności określonych niniejszą umową, Wynajmujący zaliczą kaucję na poczet tych należności. Zaliczenie będzie się odbywać w równym stopniu przez każdego z Wynajmujących.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, Najemca zobowiązany będzie uzupełnić kaucję do kwoty, o której mowa w ust. 1 w terminie 30 dni, licząc od dnia otrzymania od Wynajmujących pisemnego powiadomienia o wysokości kwoty, o jaką należy uzupełnić kaucję, pod rygorem rozwiązania przez Wynajmujących umowy najmu w trybie natychmiastowym.
5. Kaucja będzie podlegać oprocentowaniu w wysokości 5% w skali roku.
6. W przypadku, gdy Wynajmujący nie będzie miał w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu lokalu, kaucja będzie podlegać zwrotowi w terminie 7 dni od daty zwrotu lokalu przelewem na rachunek bankowy Najemcy Nr: 07 6554 3210 0123 8787 1234.
7. W razie nieterminowego zwrotu kaucji Najemcy będą przysługiwać odsetki za każdy dzień opóźnienia w wysokości dwukrotności odsetek ustawowych za opóźnienie.

§ 6. Obowiązki najemcy

1. Najemca zobowiąże się do utrzymania lokalu w dobrym stanie gospodarczym, technicznym i porządkowym oraz do zapewnienia bezpiecznego użytkowania lokalu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Najemca nie odpowiada za pogorszenie będące następstwem prawidłowego używania lokalu.
2. Najemca zobowiąże się do wykonywania w lokalu na swój koszt i we własnym zakresie wszelkich napraw i zabiegów konserwacyjnych.
3. Po ustaniu stosunku umownego bez względu na przyczynę, dokonane nakłady, Najemca będzie mógł – według własnego wyboru – pozostawić w lokalu z jednoczesnym rozliczeniem ich wartości przy uwzględnieniu stopnia zużycia na dzień rozliczenia, albo je usunąć na swój koszt. Oświadczenie Najemcy w tym przedmiocie będzie złożone w terminie nie późniejszym niż 7 dni od dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego po zakończeniu umowy.

§ 7. Poufność

1. Strony ustalają, że w trakcie obowiązywania niniejszej Umowy oraz umowy przyrzeczonej, jak i po zakończeniu okresu ich obowiązywania bezterminowo, zobowiązane będą do zachowania w tajemnicy wszelkich informacji i danych o charakterze poufnym związanych z działalnością prowadzoną przez drugą Stronę, uzyskanych w toku realizacji Umowy, których ujawnienie mogłoby narazić tę Stronę na szkodę lub jest przez nią niepożądane (tajemnica przedsiębiorstwa).
2. Strony umowy zobowiązują się w szczególności:
 - 1) zachować w ścisłej tajemnicy informacje dotyczące niniejszej Umowy oraz umowy przyrzeczonej, ich treści, wszelkie informacje związane z ich wykonaniem oraz informacje ekonomiczne, finansowe, handlowe, prawne, z uwzględnieniem danych osobowych dotyczących drugiej Strony, niezależnie od formy przekazania tych informacji i ich źródła;
 - 2) wykorzystać wymienione informacje jedynie w celach związanych z wykonaniem niniejszej Umowy i umowy przyrzeczonej;
 - 3) podjąć wszelkie niezbędne kroki dla zapewnienia, aby żadna z osób otrzymujących informacje, nie ujawniła tych informacji ani ich źródła, zarówno w całości, jak i w części osobom trzecim bez uzyskania uprzednio wyraźnego upoważnienia na piśmie od Strony, której informacja dotyczy;
 - 4) przetrzymywać i traktować dokumenty uzyskane od drugiej Strony w sposób zapewniający ich poufność.
3. Obowiązek zachowania tajemnicy przewidziany w ust. 1 i 2 nie wiąże Stron w sytuacji, gdy informacja stanowiąca tajemnicę przedsiębiorstwa drugiej Strony:
 - 1) stała się uprzednio powszechnie znana;
 - 2) Strona zobowiązana jest do jej ujawnienia ze względu na spoczywający na Stronie, a wynikający z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, obowiązek ujawnienia informacji uprawnionemu organowi lub osobom działającym w ramach obowiązujących przepisów prawnych;
 - 3) została zgodnie z prawem uzyskana od osoby trzeciej.
4. W przypadku powzięcia jakiegokolwiek wątpliwości co do poufnego charakteru określonej informacji lub danych, Strona zamierzająca ją ujawnić zobowiązana jest do uzyskania uprzedniej pisemnej zgody drugiej Strony na ujawnienie danej informacji lub danych.
5. Przyjmuje się, że każda informacja, dane, dokument itp. przekazane przez jedną ze Stron drugiej Stronie w trakcie wykonywania umowy stanowi tajemnicę przedsiębior-

stwa, chyba że w chwili przekazania Strona przekazująca określi odmienny od określonego wyżej charakter takiej informacji, danych czy dokumentu.

§ 8. Rozwiązanie umowy

1. Najemca będzie mógł rozwiązać umowę przyrzeczoną z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku podjęcia decyzji o: zakończeniu prowadzenia sklepu, o którym mowa w § 3 ust. 5, albo przeniesieniu go do innej lokalizacji.
2. Wynajmujący będzie mógł rozwiązać umowę przyrzeczoną z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia po uprzednim, jednorazowym pisemnym, bezskutecznym wezwaniu Najemcy w razie rażącego naruszenia przez Najemcę warunków umowy, a w szczególności:
 - 1) zwłoki za dwa okresy płatności czynszu;
 - 2) oddania lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części, bez zgody Wynajmującego;
 - 3) wykorzystywania lokalu niezgodnie z przepisami prawa lub z § 3 ust. 5.
3. Rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1 i 2, jest dokonywane, pod rygorem nieważności, w formie pisemnej i doręczone Stronie osobiście za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

§ 9. Zwrot lokalu

1. Lokal zostanie zwrócony w terminie 14 dni od ustania stosunku umownego bez względu na przyczynę. Z czynności zwrotu Strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy.
2. Zwracany lokal powinien zostać opróżniony z wszelkich rzeczy należących do Najemcy – pod rygorem ich usunięcia przez Wynajmującego na koszt Najemcy, o ile Najemca nie usunie ich w terminie najpóźniej 14 dni od dnia zawiadomienia go przez Wynajmującego.

§ 10. Rękojmia

1. Jeżeli lokal ma wady, które ograniczają jego przydatność do użytku, o którym mowa w § 3 ust. 5 Umowy, Najemca będzie mógł żądać odpowiedniego obniżenia czynszu o kwotę odpowiadającą 1/30 stawki miesięcznej za każdy dzień trwania wad.
2. Jeżeli w chwili wydania Najemcy lokal będzie miał wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie go, albo jeżeli wady takie powstały później, a Wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim, albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą, Najemca będzie mógł wypowiedzieć umowę przyrzeczoną bez zachowania terminów wypowiedzenia.
3. Roszczenia, o których mowa w ust. 1 i 2, nie będą przysługiwać Najemcy, jeżeli w chwili zawarcia umowy przyrzeczonej wiedział o wadach.

§ 11. Kary umowne

1. Najemca zobowiąże się zapłacić Wynajmującym kary umowne z tytułu:
 - 1) oddania lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części, bez zgody Wynajmującego;
 - 2) wykorzystywania lokalu niezgodnie z § 3 ust. 5;
 - 3) opóźnienia w zwrocie lokalu bez względu na sposób zakończenia umowy przyrzeczonej,

- w wysokości jednej stawki czynszu, o którym mowa w § 4 ust. 1, proporcjonalnie za każdy dzień ww. nienależytego wykonywania Umowy.
2. Wynajmujący zobowiążą się zapłacić Najemcy kary umowne z tytułu:
 - 4) opóźnienia w wydaniu lokalu, o którym mowa w § 3 ust. 4;
 - 5) wykorzystywania lokalu niezgodnie z § 3 ust. 5;
 - 6) opóźnienia w zwrocie lokalu bez względu na sposób jej zakończenia
 – w wysokości jednej stawki czynszu, o którym mowa w § 4 ust. 1, proporcjonalnie za każdy dzień ww. nienależytego wykonywania Umowy.
 3. Strona zobowiąże się zapłacić drugiej Stronie karę umowną w wysokości dwóch stawek czynszu, o którym mowa w § 4 ust. 1, z tytułu naruszenia obowiązku zachowania tajemnicy przedsiębiorstwa uregulowanego w § 7.
 4. Kary umowne będą przysługiwały i obciążały Wynajmujących w częściach równych.
 5. Kary umowne będą płatne w terminie 30 dni od daty otrzymania przez Stronę pisemnego wezwania do ich zapłaty.

§ 12. Postanowienia końcowe

1. Strony wyrażają zgodę na ujawnienie prawa objętego niniejszą umową w księdze wieczystej prowadzonej dla lokalu, a o której mowa w § 1 ust. 1.
2. Zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Zmiana adresów Stron nie stanowi zmiany lub modyfikacji treści Umowy.
4. Każda zmiana adresu Stron wymaga powiadomienia o tym drugiej Strony pod rygorem uznania pisma skierowanego pod adresem dotychczasowym za doręczony.
5. Załączniki stanowią integralną część Umowy.
6. W sprawach nieuregulowanych Umową zastosowanie znajdą przepisy Kodeksu cywilnego.
7. Tytuły poszczególnych paragrafów mają wyłącznie charakter informacyjny i nie mogą stanowić podstawy dla wykładni postanowień Umowy.
8. Wszelkie spory mogące powstać podczas lub w związku z zawarciem, ważnością, wykonywaniem, rozwiązaniem lub odstąpieniem od Umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy dla miejsca położenia lokalu.
9. Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Wynajmujących i jeden dla Najemcy.
10. Umowa zostanie opatrzona datą pewną na koszt Najemcy.

Wynajmujący:
Anatol Kowalski
Franciszek Malarski
podpis

Najemca:
Leon Drawski
Robert Nowak
podpis

Załączniki:

- 1) wydruk CEIDG dot. działalności prowadzonej przez Anatola Kowalskiego;
- 2) wydruk CEIDG dot. działalności prowadzonej przez Franciszka Malarskiego;
- 3) odpis aktualny KRS dot. Najemcy;
- 4) odpis aktualny KW Nr GD1Y/000001234/44.

Kazus 2. Egzamin radcowski 2021 r.

Informacja dla zdającego

- I. Po zapoznaniu się z treścią zadania, proszę sporządzić – na zlecenie Real i Wspólnicy sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku, przy uwzględnieniu niżej wskazanych założeń – umowę nazwaną odpowiadającą zadanemu stanowi faktycznemu. Zdający powinien zatytułować umowę, określając, jaką umowę sporządził.
- II. Wszystkie elementy przedmiotowe i podmiotowe umowy powinny zostać opisane bezpośrednio w treści umowy z uwzględnieniem wszelkich instytucji prawnych niezbędnych do jej ważności i skuteczności.
- III. Ewentualne załączniki do umowy oraz powołane w umowie dokumenty powinny zostać opisane w umowie w taki sposób, aby na podstawie tego opisu można było ustalić ich formę oraz treść, a przez to ważność i skuteczność oświadczeń składanych przez osoby posługujące się tymi dokumentami. Nie jest konieczne sporządzenie załączników do umowy.
- IV. W umowie należy opisać dokumenty identyfikujące osoby składające swe podpisy pod umową.
- V. Umowa powinna uwzględniać przyjęte samodzielnie przez zdającego brakujące elementy stanu faktycznego, przy czym nie mogą one pozostawać w sprzeczności z elementami stanu faktycznego wskazanymi wyraźnie w zadaniu.
- VI. Umowa może zawierać dodatkowe postanowienia regulujące kwestie nieobjęte elementami stanu faktycznego i założeniami wynikającymi z zadania, przy czym ich wprowadzenie do treści umowy nie może w jakikolwiek sposób uchybiać temu stanowi faktycznemu i tym założeniom.
- VII. W miejscu przeznaczonym na złożenie podpisów niezbędnych do zawarcia umowy należy wpisać słowo „podpis” ze wskazaniem osoby go składającej, zgodnie z założeniami zadania.
- VIII. Praca zawierająca rozwiązanie zadania winna być oparta na stanie prawnym obowiązującym w dniu egzaminu.

Stan faktyczny zadania

I. Podmioty umowy:

- 1) Krystian Piłka (PESEL 70102004910):
 - a) prowadzi działalność gospodarczą pod firmą Parcele i Budynki Krystian Piłka, w Krakowie (30-100) przy ul. Warszawskiej 1 i jest wpisany do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (NIP 8844221177, REGON 111122223);
 - b) przedmiotem prowadzonej przez niego działalności gospodarczej jest odpłatne udostępnianie nieruchomości;
 - c) Krystian Piłka od 10 lat pozostaje w związku małżeńskim z Nikolą Piłką (PESEL 70022001180), małżonków łączy ustrój wspólności ustawowej małżeńskiej, małżonkowie nie zawierali majątkowych umów małżeńskich;
 - d) Krystian i Nikola Piłka mieszkają wspólnie w Krakowie (30-100) przy ul. Warszawskiej 3.
- 2) Real i Wspólnicy spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku (80-110) przy ul. Sanockiej 5, zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod Nr 0000101010 (NIP 2233445566, REGON 90898887), zwana dalej „Spółką”. Informacje dotyczące Spółki:
 - a) umowa Spółki została zawarta bez wykorzystania wzorca umowy przewidzianego w Kodeksie spółek handlowych;
 - b) siedziba Spółki nie uległa zmianie od momentu jej zawiązania;
 - c) kapitał zakładowy wynosi 5000 zł;
 - d) wspólnikami Spółki są: Krystian Piłka (PESEL 70102004910), Karol Bramka (PESEL 80110120212) i Łukasz Liniowy (PESEL 770102221011);
 - e) w skład zarządu Spółki wchodzi: Krystian Piłka (PESEL 70102004910) – prezes zarządu i Karol Bramka (PESEL 80110120212) – członek zarządu;
 - f) w umowie Spółki nie określono zasad jej reprezentacji;
 - g) w umowie Spółki nie zawarto uregulowań odmiennych od zawartych w Kodeksie spółek handlowych w zakresie uchwał podejmowanych przez organy Spółki;
 - h) w Spółce nie powołano prokurenta;
 - i) w momencie zawarcia umowy z Krystianem Piłką w Spółce nie było ustanowionego pełnomocnika;
 - j) w Spółce ustanowiono radę nadzorczą, w której skład wchodzi – jako przewodniczący – Leon Sędzia (PESEL 65030300112) oraz jako członkowie: Robert Gwizdek (PESEL 68101005430), Jakub Kartka (PESEL 70050510230), Zenon Trykot (PESEL 72030320050) i Jan Pompka (PESEL 78060611253);
 - k) nie został uchwalony regulamin rady nadzorczej, a w umowie Spółki nie uregulowano zasad reprezentacji rady nadzorczej;
 - l) przedmiotem działalności Spółki jest wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych z obiektami sportowymi.

II. Przedmiot umowy:

- 1) Niezabudowana nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę ewidencyjną Nr 10/2, obręb 3-10-10, o powierzchni 1000 m², położona przy ul. Madryckiej 1 w Warszawie (03-150), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą Nr WA1M/04050507/4.

- 2) Krystian Piłka i Nikola Piłka nabyli powyższą nieruchomość wspólnie 2 lata po zawarciu związku małżeńskiego za środki pieniężne uzyskane przez Nikolę Piłkę z wynagrodzenia za pracę i Krystiana Piłkę z prowadzonej działalności gospodarczej.
- 3) Nieruchomość jest w całości ogrodzona, nie są na niej składowane żadne rzeczy, nie znajdują się na niej żadne naniesienia (drzewa, krzewy itp.).

III. Założenia do umowy:

- 1) Krystian Piłka i Spółka zamierzają zawrzeć umowę, na podstawie której Krystian Piłka ma oddać Spółce nieruchomość opisaną w punkcie II do używania za umówiony czynsz.
- 2) Strony ustaliły, że nieruchomość będzie wykorzystywana przez Spółkę do składowania materiałów budowlanych niezbędnych do prowadzonej przez nią działalności gospodarczej.
- 3) Strony planują zawrzeć umowę na okres 5 lat, poczynając od dnia 1 czerwca 2021 r.; w tym też dniu ma nastąpić wydanie nieruchomości.
- 4) zysn został ustalony na kwotę 15 000 zł netto miesięcznie (stawka VAT wynosi 23%); kwota czynszu odpowiada stawkom rynkowym.
- 5) Czynsz ma być płatny „z góry” do 10. dnia danego miesiąca.
- 6) Z tytułu nieterminowej płatności czynszu Krystianowi Piłce mają przysługiwać odsetki umowne w możliwie najwyższej dopuszczalnej prawem wysokości.
- 7) Strony przewidziały rozliczenie opłat z tytułu mediów.
- 8) Spółka ma obowiązek uiścić kaucję w wysokości jednomiesięcznego czynszu.
- 9) Wszelkie nakłady na przedmiot umowy mogą zostać poczynione przez Spółkę wyłącznie za zgodą Krystiana Piłki wyrażoną na piśmie; strony ustaliły w umowie rozliczenie tych nakładów.
- 10) Krystian Piłka wyklucza prowadzenie przez Spółkę na nieruchomości innej działalności niż ustalona i oddanie nieruchomości (w całości lub części) innej osobie do odpłatnego lub bezpłatnego używania.
- 11) Strony przewidziały w umowie możliwość jej wypowiedzenia.
- 12) Przedmiot umowy ma zostać zwrócony w terminie 3 dni od ustania stosunku umownego bez względu na przyczynę; jeżeli zwrot nie nastąpiłby w tym terminie, strony przewidziały stosowne zabezpieczenie interesu Krystiana Piłki.
- 13) Strony przewidziały stosowne postanowienia (co do wypowiedzenia, kar umownych itd.) w wypadku naruszenia przez jedną z nich obowiązków lub zakazów przewidzianych w umowie, w tym w szczególności opisanych w stanie faktycznym.

**OPIS ISTOTNYCH ZAGADNIEŃ DLA KOMISJI EGZAMINACYJNEJ
DO ZADANIA Z ZAKRESU PRAWA GOSPODARCZEGO
(EGZAMIN RADCOWSKI – 20 MAJA 2021 r.)**

Zdaniem zespołu do przygotowania zadań na egzamin radcowski, w przypadku zadania z zakresu prawa gospodarczego:

1. Zdający powinien sporządzić umowę najmu (art. 659 i n. KC), a nie np. umowę dzierżawy. Umowa najmu zapewnia najemcy prawo używania rzeczy bez pobierania z niej pożytków, podczas gdy wydzierżawiający ma szersze prawo, czyli używania rzeczy i pobierania z niej pożytków (art. 693 § 1 KC). Spółka Real i Wspólnicy sp. z o.o. w Gdańsku (dalej: Spółka) zamierza składować na nieruchomości materiały budowlane niezbędne do prowadzonej przez nią działalności gospodarczej. Gdyby nawet przyjąć, że chodzi o uzyskiwanie dochodu przez Spółkę (składowanie ma służyć prowadzeniu działalności gospodarczej), to nie jest to dochód z nieruchomości (rzeczy), ale dochód z działalności gospodarczej. Nie odpowiada to pojęciu pobierania pożytków (art. 53 i 54 KC), które stanowi konstrukcyjny element umowy dzierżawy.
2. Wynajmującym jest osoba fizyczna pozostająca w związku małżeńskim, przy czym małżonków łączy ustrój wspólności ustawowej małżeńskiej, a małżonkowie nie zawierali majątkowych umów małżeńskich. Informacja w tym przedmiocie powinna zostać zawarta w umowie.
3. Co istotne, przedmiot umowy wchodzi w skład majątku wspólnego małżonków (art. 31 § 1 KRO), w związku z czym konieczne jest przedstawienie zgody małżonki wynajmującego wyrażonej w trybie art. 37 § 1 pkt 1 KRO, albowiem jest to czynność prowadząca do oddania nieruchomości do używania. Zgoda powinna określać, o jaką konkretnie umowę chodzi. Konsekwencje braku zgody określono w art. 37 § 2 KRO (zob. też wyr. SN z 17.5.2018 r., V CSK 508/17 – na tle umowy poręczenia).
4. Z uwagi na to, że umowa jest zawierana z członkiem zarządu spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, ma zastosowanie art. 210 § 1 KSH. Ponieważ z treści zadania wynika, że w momencie zawarcia umowy z Krystianem Piłką w Spółce nie było ustanowionego pełnomocnika, najemcę może reprezentować jedynie rada nadzorcza.
5. Decyzje rady nadzorczej – jako organu kolegiального – są podejmowane w drodze uchwał (art. 222 § 1 KSH), przy zachowaniu określonej procedury (zob. wyr. SN z 4.11.2008 r., I PK 82/08), przy czym prawną podstawą kompetencji rady nadzorczej do reprezentowania spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w umowie pomiędzy spółką a członkiem zarządu jest art. 210 § 1 KSH i nie jest wymagana uprzednia uchwała zgromadzenia wspólników spółki (zob. wyr. SN z 23.1.1998 r., I PKN 498/97). Nawet gdyby w umowie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością zastrzeżono uprzednią zgodę zgromadzenia wspólników na zawarcie umowy z członkiem zarządu, brak zgody nie skutkuje nieważnością umowy zawartej przez radę nadzorczą (zob. wyr. SN z 25.5.2005 r., I PK 249/04). Uchwała rady nadzorczej powinna określać wszystkie istotne warunki umowy z członkiem zarządu: z kim ma być zawarta, na jaki okres i za jakim wynagrodzeniem (zapłatą). Umowa zawarta z przekroczeniem ram upoważnienia określonego w uchwale rady nadzorczej jest nieważna (wyr. SN z 23.7.2009 r., II PK 36/09), podobnie jak umowa zawarta bez kolegiального określenia przez radę nadzorczą warunków umowy (zob. wyr. SN z 4.12.2008 r., II PK 134/08). Odrębną kwestią jest działanie wszystkich członków rady nadzorczej (*in corpore*) przy zawarciu umowy. W orzecznictwie przyjmuje się niemal jednolicie, że nie jest wymagany fizyczny udział wszystkich członków rady nadzorczej (zob. np. wyr. SN: z 21.1.1999 r., I PKN 543/98; z 4.8.2009 r., I PK 42/09), przy czym konieczne jest wówczas podjęcie stosownej uchwały przez radę nadzorczą (o której mowa powyżej), z której wynikałoby upraw-

[Przejdź do księgarni →](#)



ksiegarnia.beck.pl