

Umowy gospodarcze

Metodyka na egzamin zawodowy



Suplement z propozycją rozwiązania zadania
z egzaminu zawodowego adwokackiego w 2024 r.
(część gospodarcza)



ius vitae

Egzamin adwokacki z 2024 r.

Informacje dla zdającego (fragment)

- Po zapoznaniu się z treścią zadania proszę sporządzić, jako adwokat Robert Bem, świadczący pomoc prawną na rzecz spółki Drewmex spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Gdyni, umowę dzierżawy przedsiębiorstwa pomiędzy tą spółką – jako Wydzierżawiającym – a Dąb prosta spółka akcyjna z siedzibą w Sopocie – jako Dzierżawcą, zgodnie z założeniami wskazanymi poniżej.
- Umowa dzierżawy jest sporządzana na zlecenie Wydzierżawiającego i przy uwzględnieniu jego interesu.
- Wszystkie elementy podmiotowe i przedmiotowe powinny zostać wskazane w treści umowy lub załącznikach do niej w sposób minimalizujący w jak największym stopniu przyszłe spory pomiędzy stronami.
- 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.
- W umowie należy powołać dokumenty identyfikujące strony i wykazujące należyte umocowanie ich reprezentantów.
- Dopuszczalne jest dokonywanie dodatkowych założeń w pracy, przydatnych do uzupełnienia stanu faktycznego, jednak bez zmiany założeń podanych w zadaniu.
- Należy założyć, że istnieją wszelkie wymagane prawem bądź umowami spółek zgody umożliwiające zawarcie umowy dzierżawy i nie zachodzą żadne przeszkody uniemożliwiające jej zawarcie.
- W miejscu przeznaczonym na złożenie podpisów niezbędnych do zawarcia umowy należy wpisać słowo „podpis” ze wskazaniem osoby go składającej, zgodnie z założeniami zadania, przy czym przyjmuje się, że podpisy te zostały poświadczone notarialnie zgodnie z dyspozycją art. 75¹ § 1 kodeksu cywilnego.
- Praca zawierająca rozwiązanie zadania powinna być oparta o stan prawny obowiązujący w dniu egzaminu.

Stan faktyczny zadania

Strony umowy

- Wyzierzawiający:
 - Drewmex spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Gdyni, ul. Hutnicza 10, 81-212 Gdynia, NIP: 5831280476, REGON: 777888999, nr rachunku bankowego: 41 9876 9876 9876 0000 0000 9876, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod nr.: 0000404845;
 - Wspólnikami powyższej spółki są:
 - Drewmex spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdyni, ul. Hutnicza 10, 81-212 Gdynia, NIP: 7413480898, REGON: 369103890, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod nr.: 0000140342 – Komplementariusz;
 - Jacek Wąs, zamieszkały w Gdyni, ul. Adwokacka 5, 81-527 Gdynia, legitymujący się dowodem osobistym nr: CAD 107575, wydanym przez Prezydenta Miasta Gdynia, ważnym do 15 września 2025 r., PESEL: 92101204051, stan cywilny – kawaler – Komandytariusz;
 - Jan Kant, zamieszkały w Gdyni, ul. Sadowa 11, 81-640 Gdynia, legitymujący się dowodem osobistym nr: DAV 377999 wydanym przez Prezydenta Miasta Gdynia, ważnym do 16 grudnia 2028 r., PESEL: 73122902011, stan cywilny – kawaler – Komandytariusz.
 - Komandytariusze nie posiadają pełnomocnictwa do reprezentowania spółki. Komplementariusz nie jest pozbawiony prawa reprezentowania spółki.
 - W spółce z ograniczoną odpowiedzialnością będącą komplementariuszem spółki Drewmex spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa funkcjonuje Zarząd w składzie:
 - Nina Kot – Prezes Zarządu – nr PESEL: 76071603828;
 - Adam Cis – Członek Zarządu – nr PESEL: 76112302097.
 - Umowa spółki Drewmex spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdyni nie zawiera postanowień dotyczących sposobu reprezentowania spółki przez Zarząd.
 - W spółce nie działa prokurent.
 - Spółka nie udzieliła pełnomocnictwa do zawarcia w jej imieniu umowy dzierżawy.
- Dzierżawca:
 - Dąb prosta spółka akcyjna z siedzibą w Sopocie, ul. Leśna 1, 81-701 Sopot, NIP: 5864561142, REGON: 111222333, nr rachunku bankowego: 41 0000 0000 6789 6789 6789 6789, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr.: 0000112474.
 - W spółce funkcjonuje Zarząd w składzie:
 - Dariusz Rak – Prezes Zarządu – nr PESEL: 65101500257;

– Ewa Gut – Członek Zarządu – nr PESEL: 70030801846.

- Do składania oświadczeń w imieniu spółki upoważniony jest każdy z członków zarządu samodzielnie.
- W spółce nie ustanowiono Rady Nadzorczej.
- Spółka będąca Dzierżawcą nie jest spółką jednoosobową.
- W spółce nie działa prokurent.
- Kapitał akcyjny spółki wynosi 10 000 (dziesięć tysięcy) zł.

Przedmiot umowy

- Przedsiębiorstwo stanowiące zorganizowany zespół składników materialnych i niematerialnych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej w rozumieniu art. 551 k.c., stanowiące Tartak działający pod nazwą handlową Classic Drew w Gdyni przy ul. Hutniczej 3 (Polska Klasyfikacja Działalności 16.10.Z). Przedmiotem dzierżawy jest całość wskazanego przedsiębiorstwa z wyłączeniem ksiąg rachunkowych, dokumentacji rachunkowej, roszczeń majątkowych wobec osób trzecich, zobowiązań wobec osób trzecich oraz dokumentacji osobowej pracowników, którzy zakończyli pracę u Wydierżawiającego przed dniem podpisania umowy, a nadto pieniędzy w kasie i środków na rachunkach bankowych.

Założenia umowy

- Umowa powinna określać termin przekazania Dzierżawcy przedmiotu umowy. (§ 4 pkt 1)
- Umowa zawierana jest na czas oznaczony nieprzekraczający okresu wskazanego w art. 695 § 1 k.c. (§ 1 pkt 1)
- Umowa powinna określać miesięczny czynsz, sposób i terminy jego zapłaty, a nadto zasady corocznej waloryzacji w interesie Wydierżawiającego. (§ 2)
- Umowa powinna zawierać zapisy dotyczące obowiązku Dzierżawcy wpłacenia Wydierżawiającemu stosownej kwoty tytułem kaucji oraz określać zasady jej rozliczenia. (§ 3)
- Umowa powinna regulować zasady poddzierżawy przedmiotu umowy oraz oddawania go osobie trzeciej do bezpłatnego używania. (§ 5 pkt 2)
- Umowa powinna zobowiązywać Dzierżawcę do ponoszenia dodatkowych opłat związanych z przedmiotem dzierżawy, w tym podatków i kosztów ubezpieczenia. (§ 6-9)
- Umowa powinna zawierać zapisy dotyczące możliwości jej wcześniejszego rozwiązania za wypowiedzeniem, a nadto bez wypowiedzenia. (§ 5 pkt 3, § 10)
- Umowa powinna regulować kwestie związane z obowiązkami Dzierżawcy dotyczącymi bieżącego utrzymania przedmiotu dzierżawy. (§ 6)
- Wolą Wydierżawiającego jest maksymalne ograniczenie jego odpowiedzialności z tytułu wad przedmiotu dzierżawy. (§ 4 pkt 2)
- Umowa powinna zawierać zapisy dotyczące zwrotu przedmiotu dzierżawy po jej rozwiązaniu lub wygaśnięciu z zachowaniem interesu Wydierżawiającego. (§ 4 pkt 3-5)
- Umowa powinna zabezpieczać interes Wydierżawiającego na wypadek opóźnienia lub braku płatności czynszu dzierżawnego i innych obciążeń o charakterze pieniężnym. (§ 2 pkt 4, § 3, § 9 pkt 2)

- Umowa powinna zabezpieczać interes Wyzierżawiającego na wypadek niewykonywania przez Dzierżawcę obowiązków umownych o charakterze niepieniężnym. (§ 4 pkt 5)
- Umowa może zawierać postanowienia dodatkowe, nieujęte we wskazanych wyżej założeniach, przy uwzględnieniu interesu Wyzierżawiającego i niepozostające w sprzeczności ze stanem faktycznym zadania. (§ 12-16)

Propozycja rozwiązania zadania z egzaminu adwokackiego w 2024 r.

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta pomiędzy:

Drewmex spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Gdyni (81-212), ul. Hutnicza 10, NIP: 5831280476, REGON: 777888999, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr.: 0000404845, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, Wydział VIII Gospodarczy, przedkładając wydruk aktualnych danych z Krajowego Rejestru Sądowego jako załącznik nr 1 do umowy,

reprezentowana przez komplementariusza:

Drewmex spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdyni (81-212), ul. Hutnicza 10, NIP: 7413480898, REGON: 369103890, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr.: 0000140342, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, Wydział VIII Gospodarczy, przedkładając wydruk aktualnych danych z Krajowego Rejestru Sądowego jako załącznik nr 2 do umowy,

reprezentowanego łącznie przez członków zarządu:

- Ninę Kot, pełniącą funkcję Prezesa Zarządu (PESEL: 76071603828),
- Adama Cisa (PESEL: 76112302097),

przedkładając uchwałę, w której wszyscy wspólnicy Drewmex spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa wyrażają zgodę na zawarcie niniejszej umowy, przekraczającej zakres zwykłych czynności spółki, tj. wydzierżawienie przedsiębiorstwa stanowiącego tartak działający pod nazwą handlową Classic Drew w Gdyni, jako załącznik nr 3 do umowy,

dalej jako **Wyzierżawiający**,

a

Dąb prosta spółka akcyjna z siedzibą w Sopocie, ul. Leśna 1, 81-701 Sopot, NIP: 5864561142, REGON: 111222333, kapitał akcyjny: 10 000 zł, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr.: 0000112474, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy, przedkładając wydruk aktualnych danych z Krajowego Rejestru Sądowego jako załącznik nr 4 do umowy,

reprezentowana przez członka zarządu:

- Dariusza Raka, pełniącego funkcję Prezesa Zarządu (PESEL: 65101500257),

dalej jako **Dzierżawca**.

§ 1

1. Wdzierżawiający zobowiązuje się oddać Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków na okres 30 lat, od 1 kwietnia 2024 r. do 31 marca 2054 r., przedsiębiorstwo stanowiące zorganizowany zespół składników materialnych i niematerialnych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej w rozumieniu art. 55[1] k.c., stanowiące tartak działający pod nazwą handlową Classic Drew w Gdyni przy ul. Hutniczej 3 (Polska Klasyfikacja Działalności 16.10.Z), z wyłączeniem ksiąg rachunkowych, dokumentacji (rachunkowej, rozszczeń majątkowych wobec osób trzecich, zobowiązań wobec osób trzecich oraz dokumentacji osobowej pracowników, którzy zakończyli pracę u Wdzierżawiającego przed dniem podpisania umowy, a nadto pieniędzy w kasie i środków na rachunkach bankowych (dalej jako: Przedsiębiorstwo).
2. Dzierżawca zobowiązuje się płacić czynsz dzierżawny w wysokości 50 000 zł netto miesięcznie.

§ 2

1. Czynsz będzie płatny z góry do 10. dnia miesiąca na podstawie faktur VAT wystawionych przez Wdzierżawiającego i przesłanych Dzierżawcy do 3. dnia miesiąca.
2. Kwota netto na fakturze VAT będzie powiększona o należny podatek VAT.
3. Czynsz będzie podlegał rocznej waloryzacji zgodnie ze średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych, opublikowanym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok poprzedni. Informację o podniesieniu kaucji o wskazany powyżej wskaźnik Wdzierżawiający przekaże Dzierżawcy do 31 stycznia każdego roku trwania umowy dzierżawy, zaś podwyższona kwota kaucji będzie obowiązywać od 1 lutego tego roku.
4. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu, Wdzierżawiającemu przysługiwać będą odsetki za opóźnienie w wysokości maksymalnej, tj. dwukrotności stopy odsetek za opóźnienie.

§ 3

1. W celu zabezpieczenia roszczeń Wdzierżawiającego wynikających z umowy, Dzierżawca zobowiązuje się zapłacić w terminie 3 dni od zawarcia umowy, kaucję w wysokości jednomiesięcznego czynszu, przelewem na rachunek bankowy Wdzierżawiającego.
2. Wdzierżawiający może zaspokoić się z kaucji bez wezwania Dzierżawcy. Dzierżawca zobowiązany jest do uzupełnienia kaucji w terminie do 10. dnia kolejnego miesiąca.
3. Kaucja będzie podlegała rocznej waloryzacji zgodnie ze średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych, opublikowanym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok poprzedni. Informację o podniesieniu kaucji o wskazany powyżej wskaźnik Wdzierżawiający przekaże Dzierżawcy do 31 stycznia każdego roku trwania umowy dzierżawy, zaś podwyższona kwota kaucji będzie obowiązywała od 1 lutego tego roku. Dzierżawca zobowiązany jest do uzupełnienia kaucji w terminie do 10 lutego.
4. Wdzierżawiający zobowiązuje się zwrócić kaucję w wysokości zwaloryzowanej, przelewem na rachunek bankowy Dzierżawcy, w terminie 7 dni od dnia zwrotu Wdzierżawiającemu przedmiotu dzierżawy, po uprzednim potrąceniu ewentualnych należności przysługujących Wdzierżawiającemu i zabezpieczonych kaucją.

§ 4

1. W dniu 31 marca 2024 r. nastąpi wydanie Przedsiębiorstwa Dzierżawcy w stanie przydatnym do umówionego użytku, co zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym sporządzonym przez Dzierżawcę w 2 egzemplarzach, podpisanym przez każdą ze stron.

2. Wdzierżawiający nie odpowiada za wady nie ujęte w protokole zdawczo-odbiorczym o którym mowa w pkt. 1, chyba że podstępnie zataił wadę przez Dzierżawcę.
3. W terminie 7 dni od zakończenia umowy Dzierżawca zobowiązany jest do zwrotu nieruchomości Wdzierżawiającemu w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia, co zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym, sporządzonym przez Dzierżawcę w 2 egzemplarzach, podpisanym przez każdą ze stron.
4. W przypadku niedokonania zwrotu nieruchomości, Dzierżawca zapłaci Wdzierżawiającemu, przelewem na rachunek bankowy, karę umowną w wysokości dwukrotności miesięcznego czynszu, z góry do 10. dnia miesiąca.
5. W przypadku dokonania zwrotu przed upływem miesiąca, kara umowna przysługuję za pełny miesiąc. Jeżeli szkoda będzie wyższa niż wysokość kary umownej, Wdzierżawiający może dochodzić naprawienia szkody w zakresie przewyższającym karę umowną, na zasadach ogólnych.

§ 5

1. Dzierżawca będzie prowadzić w wdzierżawianym Przedsiębiorstwie produkcję wyrobów tartacznych zgodnie z PKD 16.10.Z. Dzierżawca nie może prowadzić innej działalności bez pisemnej zgody Wdzierżawiającego.
2. Wdzierżawiający nie wyraża zgody na poddzierżawę Przedsiębiorstwa, ani na oddawanie go osobie trzeciej do odpłatnego używania.
3. W razie naruszenia obowiązku z pkt. 1 lub 2 niniejszego paragrafu, Wdzierżawiający może wypowiedzieć dzierżawę bez zachowania terminów wypowiedzenia.
4. Wdzierżawiający, po wcześniejszym powiadomieniu telefonicznym lub pisemnym, ma prawo wejścia na teren Przedsiębiorstwa w celu przeprowadzenia kontroli używania Przedsiębiorstwa zgodnie z postanowieniami umowy.

§ 6

1. Drobne nakłady na Przedsiębiorstwo, związane ze zwykłym użytkowaniem i niezbędne do zachowania Przedsiębiorstwa w stanie niepogorszonym, obciążają Dzierżawcę.
2. Jeżeli w czasie trwania dzierżawy Przedsiębiorstwo wymaga nakładów, które obciążają Wdzierżawiającego, a bez których Przedsiębiorstwo nie jest przydatne do umówionego użytku, Dzierżawca może wyznaczyć Wdzierżawiającemu odpowiedni termin do dokonania tych nakładów. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu, Dzierżawca może dokonać koniecznych nakładów na koszt Wdzierżawiającego.
3. Dzierżawca może dokonywać na swój koszt nakładów zwiększających wartość Przedsiębiorstwa jedynie za zgodą Wdzierżawiającego, wyrażoną na piśmie.
4. W braku zgody na nakłady zwiększające wartość nieruchomości, Wdzierżawiający może żądać ich usunięcia przez Dzierżawcę po zakończeniu umowy, wyznaczając mu w tym celu odpowiedni termin nie krótszy niż 14 dni. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu, Wdzierżawiający może usunąć nakłady na koszt Dzierżawcy.

§ 7

1. Dostarczanie do Przedsiębiorstwa energii elektrycznej, wody, gazu, energii cieplnej, sygnału telekomunikacyjnego oraz odprowadzanie ścieków i odbiór odpadów komunalnych, będzie następować na podstawie umów zawartych przez Dzierżawcę bezpośrednio z podmiotami świadczącymi takie usługi.
2. Wydierżawiający zobowiązuje się do współdziałania z Dzierżawcą w zakresie niezbędnym do zawarcia przez Dzierżawcę umów wskazanych w pkt. 1 niniejszego paragrafu.

§ 8

Dzierżawca zobowiązuje się do ubezpieczenia Przedsiębiorstwa na czas trwania umowy i przesłania ważnej polisy ubezpieczeniowej Wydierżawiającemu w terminie 7 dni od daty podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego. W przypadku niewykonania tego obowiązku przez Dzierżawcę, Wydierżawiający może odstąpić od umowy.

§ 9

1. Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu kwot zapłaconych przez Wydierżawiającego tytułem podatków i innych należności publicznoprawnych związanych z Przedsiębiorstwem. Kwoty te będą stanowiły dodatkową pozycję na fakturze o której mowa w § 2 pkt. 1 umowy i będą powiększone o należny podatek VAT. Wraz z fakturą Wydierżawiający będzie przysyłał potwierdzenia przelewów tych kwot do właściwych organów oraz właściwe formularze podatkowe.
2. W przypadku opóźnienia w zapłacie kwot określonych w pkt. 1, Wydierżawiającemu przysługiwane będą odsetki za opóźnienie w wysokości maksymalnej, tj. dwukrotności stopy odsetek za opóźnienie.

§ 10

Strony mogą wypowiedzieć umowę dzierżawy z ważnych powodów na koniec miesiąca, z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, tj. w przypadku:

- a) zwłoki Dzierżawcy z zapłatą czynszu za co najmniej 2 okresy płatności,
- b) braku współdziałania Wydierżawiającego z Dzierżawcą w celu zawarcia umów określonych w § 7,
- c) niemożność prowadzenia działalności przez Dzierżawcę wskutek siły wyższej, przez którą rozumie się zewnętrzną, niemożliwą do przewidzenia okoliczność, której nie można zapobiec, w szczególności działanie sił przyrody (powódź, huragan), zaburzenia życia zbiorowego (wojna, zamieszki, strajki) lub działanie organów władz publicznych (akty prawne zakazujące działalności gospodarczej, np. na skutek pandemii).

§ 11

1. Dzierżawca zobowiązuje się dokonywać wszelkich płatności wynikających z niniejszej umowy na rachunek bankowy Wydierżawiającego o nr.: 41 9876 9876 9876 0000 0000 9876.
2. Wydierżawiający zobowiązuje się dokonywać wszelkich płatności wynikających z niniejszej umowy na rachunek bankowy Dzierżawcy o nr.: 41 0000 0000 6789 6789 6789 6789.

§ 12

1. Strony zobowiązane są do zachowania w poufności wszelkich informacji, które zostaną im przekazane w toku zawierania i wykonywania niniejszej umowy.

2. Jeżeli Strona naruszy powyższe zobowiązanie, wówczas zapłaci drugiej Stronie karę umowną w wysokości 5000 zł płatną bez wezwania, przelewem na rachunek bankowy wskazany w umowie. Jeżeli szkoda przewyższy wysokość kary umownej, Strona może dochodzić naprawienia szkody w zakresie przenoszącym karę umowną, na zasadach ogólnych.

§ 13

Strony poddają wszelkie spory mogące wyniknąć z niniejszej umowy pod właściwość miejscową sądu właściwego dla siedziby Wydzierżawiającego.

§ 14

O każdorazowej zmianie adresu każda ze stron będzie zawiadamiać pisemnie drugą stronę. W przypadku zaniechania tego obowiązku, korespondencja wysłana na ostatnio podany adres ma skutki prawidłowo doręczonej.

§ 15

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

§ 16

Wszelkie zmiany umowy wymagają dla swej skuteczności formy pisemnej

Podpisy:

Wydzierżawiający

Nina Kot
Adam Cis

Dzierżawca

Dariusz Rak