

**OPIS ISTOTNYCH ZAGADNIENI DO ZADANIA Z ZAKRESU PRAWA  
GOSPODARCZEGO  
PRÓBNY EGZAMIN ADWOKACKI 2024**

Poniższy opis oraz załączony projekt umowy nie są wiążące dla osób sprawdzających prace, a stanowią jedynie materiał pomocniczy .

Analiza zapisów umowy powinna uwzględniać fakt , iż zdający powinni przede wszystkim zabezpieczyć interesy reprezentowanego zleceniodawcy tj. MALTA Jan Nowak sp. j.

**1.** Autorzy zadania celowo nie wskazali na rodzaj umowy jaka ma łączyć strony . Oczekuje się od zdających sporządzenia umowy najmu lub umowy nienazwanej o cechach umowy najmu.

**I. Oznaczenie stron umowy**

Zdający powinien uwzględnić oznaczając strony umowy:

- przepisy o firmie : spółki jawnej - art.24 ksh oraz spółki akcyjnej - art. 305 k.s.h.
- przepisy dotyczące oznaczania pism - art. 374 k.s.h., art. 34 ust. 1 ustawy o KRS

**1/ Reprezentacja MALTA Jan Nowak sp. j.**

Zgodnie z treścią art. 29 ksh w spółce jawnej prawo do reprezentowania nie może być skutecznie ograniczone wobec osób trzecich, a każdy wspólnik ma prawo samodzielnie reprezentować spółkę.

W niniejszym stanie faktycznym spółkę jawną może reprezentować Jan Nowak oraz Zenon Wolny każdy z nich osobno lub łącznie.

**2/ Reprezentacja AZORY SA.**

Zgodnie z art. 368 k.s.h. § 1 i § 2 w zw. z art. 373 § 1 k.s.h., do składania oświadczeń w imieniu spółki akcyjnej wymagane jest współdziałanie dwóch członków zarządu.

„Prawidłowo podjęta uchwała o odwołaniu członka zarządu i powołanie w jego miejsce innej osoby staje się skuteczna niezależnie od tego, czy zmiana taka zostanie ujawniona w rejestrze spółki z o.o. (...) W odniesieniu do powołania i odwołania członków zarządu decydujące znaczenie ma ważnie powzięta uchwała o ich powołaniu (odwołaniu)” NSA w Katowicach w wyroku z dnia 9 września 2002 r., I SA/Ka 1259/01

W niniejszym stanie faktycznym spółkę akcyjną reprezentować będzie Zenon Wójcik oraz Andrzej Malinowski łącznie.

## **II. Przedmiot umowy.**

Od zdających oczekuje się precyzyjnego określenia przedmiotu umowy poprzez wskazanie konkretnej powierzchni hali z jakiej korzystać będzie AZORY SA np. poprzez odwołanie się do treści załączników do umowy .

## **III. Oświadczenia stron.**

Od zdających oczekuje się zawarcia w tym punkcie oświadczeń stron dotyczących przedmiotu umowy.

## **IV. Oświadczenia woli stron.**

Od zdających oczekuje się zapisu że umowa zostaje zawarta pod warunkiem zawieszającym tj. dokonania przez AZORY SA. wpłaty kaucji.

## **V. Wydanie przedmiotu umowy.**

Od zdających oczekuje się określenia szczegółowych zasad wydania przedmiotu umowy przy czym z uwagi na zawarcie umowy pod warunkiem wpłaty kaucji termin wydania przedmiotu umowy powinien być późniejszy niż termin wpłaty kaucji.

## **VI. Wynagrodzenie.**

Od zdających oczekuje się między innymi;

- Wprowadzenia zapisu, że czynsz należny za 2 pierwsze miesiące obowiązywania umowy uregulowany zostanie poprzez oświadczenie o potrąceniu złożone przez jedną ze stron umowy. Umowa powinna przewidywać kto i w jakiej formie winien złożyć takie oświadczenie ( art.498 i art.499 kc)
- Ponieważ czynsz wyrażony został w euro a MALTA Jan Nowak sp.j.. zastrzegła sobie prawo otrzymania zapłaty w walucie polskiej od zdających oczekuje się precyzyjnego określenia zasad przeliczania wysokości czynszu z euro na złoty polski lub co najmniej odwołania się do treści artykuł 358 kc.
- Określenia zasad waloryzacji czynszu poprzez precyzyjne wskazanie od kiedy i na jakich zasadach ma następować waloryzacja.
- Wskazania daty zapłaty jako daty uznania rachunku MALTA Jan Nowak sp. j.
- Błędne będzie zastrzeżenie kary umownej z tytułu opóźnienia w płatności jako sprzecznej z treścią art. 483 kc. Oczekuje się zatem od zdających ( stosownie do założenia zawartego w pkt XVI STANU FAKTYCZNEGO ZADANIA ) wprowadzenia zapisu o możliwości naliczania przez MALTA Jan Nowak sp.j. odsetek za opóźnienie w wysokości maksymalnych odsetek za opóźnienie ( art.481§2<sup>1</sup> Kc ) .

- Zapłata wynagrodzenia za kolejne miesiące winna zostać częściowo zabezpieczona np. przez złożenie kaucji (w takim przypadku oczekuje się również od zdających precyzyjnego określenia wszystkich roszczeń jakie mogą zostać potrącone z kaucji : wynagrodzenie z tytułu czynszu, opłat eksploatacyjnych i mediów, odszkodowań za szkody wyrządzone w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem umowy, kar umownych oraz zasad zwrotu kaucji).
- Zdający winni opisać na jakich zasadach ( np.: ryczałt albo wg odczytów liczników ) AZORY SA. ponosić będzie opłaty eksploatacyjne i za media oraz wprowadzić zapis o aktualizacji opłat eksploatacyjnych wg innych zasad niż waloryzacja czynszu.

### **VII. Czas trwania umowy.**

Umowa zawierana jest na okres 5 lat przy czym zdający winni precyzyjnie opisać prawo AZORY SA. do jednostronnego przedłużenia umowy na dalsze okresy

### **VIII. Nakłady.**

Umowa powinna precyzyjnie określać na jakich warunkach AZORY SA. może dokonywać nakładów na przedmiot umowy ( za lub bez zgody MALTY Jan Nowak sp.j.; zachowanie wymogów administracyjno-prawnych itp) oraz określać zasady rozliczeń pomiędzy stronami z tytułu tych nakładów w czasie trwania umowy i po jej zakończeniu.

### **IX. Zabezpieczenia.**

Oczekuje się od zdających kaucji jako formy zabezpieczenia . Zdający winni zatem wskazać wysokość kaucji ,sposób jej wpłaty ,określić co zabezpiecza kaucja i jaki jest skutek braku wpłaty kaucji w pełnej wysokości. Oczywiście dopuszczalne są inne formy zabezpieczenia o ile będą zabezpieczać w sposób prawidłowy interesy MALTA Jan Nowak sp.j. .

### **X. Kary umowne.**

Umowa winna zawierać zapisy dotyczące kar umownych w zakresie nie wykonania przez AZORY SA. obowiązków o charakterze niepieniężnym i przewidywać możliwość dochodzenia roszczeń odszkodowawczych przewyższających wysokość kar. Obciążanie karami umownymi MALTA Jan Nowak sp. j. winno być ograniczone do niezbędnego minimum - sprzeczne z interesem Zleceniodawcy.

### **XI. Wypowiedzenie umowy.**

Umowa powinna zawierać precyzyjne określenie wypadków w których każdej ze stron przysługiwać będzie prawo do wypowiedzenia umowy ( art.673§3 kc ).

### **XII. Odstąpienie od umowy.**

Ponieważ w treści zadania wskazano, iż należy w umowie zastrzec komu przysługuje prawo odstąpienia od umowy od zdających oczekuje się precyzyjnego wskazania komu i kiedy prawo to przysługuje .

Zauważyć należy, iż jakkolwiek co do zasady do umów o charakterze ciągłym nie stosuje się instytucji odstąpienia, to jednakże w przypadku nie wykonania obowiązków, od których zależy rozpoczęcie wykonywania świadczenia ciągłego - z przyczyn kwalifikowanych jako zwłoka - dopuszczalne jest odstąpienie od umowy na zasadach ogólnych.<sup>1</sup>

### **XIII. Obowiązki stron po zakończeniu umowy.**

Od zdających oczekuje się zawarcia w umowie zapisów dotyczących innych istotnych z punktu widzenia MALTA Jan Nowak zapisów dotyczących np. zasad zwrotu przedmiotu umowy, odszkodowania za opóźnienie w zwrocie przedmiotu umowy.

### **XIV. Klauzula poufności.**

W umowie należy zawrzeć zapisy dotyczące obowiązku zachowania w tajemnicy wszelkich informacji pozyskanych w związku z zawarciem lub realizacją umowy i stosownie zabezpieczyć w tym zakresie interesy zwłaszcza MALTA Jan Nowak sp.j. karami umownymi.

### **XV. Postanowienia końcowe.**

Umowa powinna zawierać postanowienia końcowe standardowo stosowane w tego rodzaju umowach.

### **XVI. Uwagi.**

**W punkcie XVI STANU FAKTYCZNEGO ZADANIA zawarto zapis który powinien wskazać zdającym że nie wszystkie założenia umowy mogą zostać zawarte w umowie a to z uwagi na ich sprzeczność z przepisami prawa: dotyczy to kary umownej za brak zapłaty czynszu w terminie. Zdający winni wówczas wprowadzić zapis zgodny z przepisem prawa to jest zastrzec odsetki w wysokości odsetek maksymalnych.**

---

<sup>1</sup> Zob. F. Zoll, System Prawa Prywatnego T.6 Prawo Zobowiązań - część ogólna (red) A. Olejniczak, wyd. 2 Warszawa 2014, str. 1228