

EGZAMIN PRÓBNY 2024 – PRAWO GOSPODARCZE

PRZYKŁADOWA UMOWA

Umowa najmu

zawarta w Poznaniu w dniu 01.12.2024 pomiędzy:

1. **MALTA Jan Nowak spółka jawna** z siedzibą w Poznaniu, ul. Mała 6, 61-845 Poznań, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy w Poznaniu, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000363204, NIP 1234567890, REGON 9876543210

* reprezentowaną przez wspólników:

- Jan Nowak - Pesel 69031601514
- Zenon Wolny - Pesel 70053001213¹

** reprezentowaną przez wspólnika

- Jan Nowak - Pesel 69031601514

*** reprezentowaną przez wspólnika

- Zenon Wolny - Pesel 70053001213

/dopuszczalne są trzy opcje reprezentacji spółki jawnej/

której odpis aktualny z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego stanowi załącznik numer 1 do niniejszej umowy, zwana dalej **Wynajmującym**

a

2. **AZORY spółka akcyjna** z siedzibą w Krakowie, ul. Kartuska 10, 30-104 Kraków, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy w Krakowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000680534, NIP 2214354657, REGON 9678534324, kapitał zakładowy 1.000.000 PLN (w całości wpłacony)

reprezentowaną przez zarząd w osobach:

- Zenon Wójcik - PESEL 81081910430 - Prezes Zarządu
- Andrzeja Malinowskiego - PESEL 86062783033 - Wiceprezes Zarządu²

¹ Zgodnie z art. 29 k.s.h. zasadą jest, że w spółce jawnej każdy wspólnik ma prawo samodzielnie reprezentować spółkę, a prawa reprezentowania spółki nie można ograniczyć ze skutkiem wobec osób trzecich.

² 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

EGZAMIN PRÓBNY 2024 – PRAWO GOSPODARCZE

PRZYKŁADOWA UMOWA

której odpis aktualny z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego stanowi załącznik numer 2 do niniejszej umowy,

a odpis uchwały z dnia 22 listopada 2024 r. Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy spółki AZORY SA. w przedmiocie odwołania Grzegorza Kowalskiego z funkcji wiceprezesa zarządu i powołania Andrzeja Malinowskiego na to stanowisko stanowi załączniki numer 3 do niniejszej umowy, zwanym dalej **Najemcą**

II. Przedmiot umowy.

Ppowierzchnia produkcyjna w wymiarze 8.000 m² zlokalizowana w hali produkcyjnej o łącznej powierzchni 10.000 m² położonej w Poznaniu przy ul. Małej 6 na nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr ..., składająca się z działki ewidencyjnej nr 100/1 obr. 1 Poznań – Malta /dalej Nieruchomość/, oznaczonej na planie sytuacyjnym – stanowiącym załącznik nr 4 – kolorem zielonym /dalej Przedmiot najmu/

III. Oświadczenia Stron.

1. Wynajmujący oświadcza, że:

- a) jest właścicielem Nieruchomości;
- b) Nieruchomość wolna jest od praw osób trzecich o charakterze rzeczowym;
- c) Nieruchomość wolna jest od praw osób trzecich o charakterze obligacyjnym, w szczególności Przedmiot najmu nie jest przedmiotem innej umowy najmu, dzierżawy lub użyczenia;
- d) Przedmiot najmu spełnia wymogi właściwe dla działalności produkcyjnej z zakresu produkcji urządzeń elektrotechnicznych;

2. Najemca oświadcza, że:

- a) zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym Przedmiotu najmu, który spełnia wszelkie wymogi niezbędne dla zamierzonej przez niego działalności;
- b) posiada doświadczenie oraz zasoby niezbędne dla prawidłowego prowadzenia działalności produkcyjnej w Przedmiocie najmu;
- c) jego sytuacja majątkowa pozwala na bieżącą realizację zobowiązań zaciągniętych niniejszą umową;
- d) zamierzona przez niego w Przedmiocie najmu działalność jest zgodna z wszelkimi wymogami prawa.

IV. Oświadczenia woli.

EGZAMIN PRÓBNY 2024 – PRAWO GOSPODARCZE

PRZYKŁADOWA UMOWA

Wynajmujący oddaje Najemcy Przedmiot najmu do korzystania za zapłatą czynszu określonego w pkt. VI niniejszej umowy, pod warunkiem wykonania przez Najemcę obowiązku określonego w pkt. IX niniejszej umowy.

V. Wydanie.

1. Strony postanawiają, że wydanie Przedmiotu najmu nastąpi w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy.
2. Szczegółowy termin wydania Przedmiotu najmu zostanie wyznaczony przez Wynajmującego poprzez przesłanie informacji Najemcy na adres mailowy
3. Czynność wydania udokumentowana zostanie protokołem zdawczo-odbiorczym obejmującym w szczególności wskazania liczników mediów dostarczanych do Przedmiotu najmu na dzień wydania.
4. Brak stawiennictwa upoważnionych przedstawicieli którejkolwiek ze stron na czynność wydania Przedmiotu najmu skutkuje koniecznością wyznaczenia – poprzez wysłania wiadomości e mail – przez stronę stawającą kolejnego terminu wydania.
5. Kolejny termin wydania Przedmiotu najmu powinien zostać wyznaczony nie później niż w terminie 3 dni roboczych od dnia niedojścia czynności wydania do skutku.
6. Postanowienie pkt. 4 nie uchybia postanowieniu pkt. 1.

VI. Czynsz, opłaty eksploatacyjne oraz Media.

1. Czynsz

- a) Strony ustalają wysokość czynszu na kwotę stanowiącą równowartość w złotych polskich kwoty 4 Euro za każdy m² Powierzchni Przedmiotu najmu miesięcznie. Łączna kwota miesięcznego czynszu wyniesie zatem iloczyn liczby m² powierzchni najmu oraz stawki 4 Euro tj. równowartość w złotych polskich kwoty 32.000 Euro.
- b) Kwota czynszu powiększona zostanie o obowiązujący w dacie wstawienia faktury podatek VAT
- c) Wynajmujący zastrzega iż płatność czynszu następować będzie w złotych polskich a przeliczenie kwoty czynszu nastąpi według bieżącego średniego kursu Euro ogłaszanego przez NBP poprzez umieszczenie go w Tabeli A –Kursów Średnich Walut Obcych z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego wystawienie faktury VAT obejmującej czynsz.
- d) Wysokość czynszu podlegać będzie waloryzacji w dniu 1 grudnia każdego roku obowiązywania umowy o wskaźnik inflacji (zharmonizowany wskaźnik cen

EGZAMIN PRÓBNY 2024 – PRAWO GOSPODARCZE

PRZYKŁADOWA UMOWA

konsumpcyjnych HICP) ogłaszany przez urząd statystyczny Unii Europejskiej (Eurostat) za miesiąc poprzedzający.

- e) Płatność czynszu następować będzie z góry na podstawie faktury VAT wystawionej i doręczanej nie później niż piątego dnia każdego kolejnego miesiąca obowiązywania umowy na rachunek bankowy Wynajmującego. Datę zapłaty stanowi dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
- f) Termin płatności faktury VAT z tytułu czynszu najmu wynosi 14 dni od dnia jej wystawienia.
- g) Strony ustalają że zapłata czynszu za 2 pierwsze miesiące obowiązywania umowy nastąpi poprzez złożenie przez Najemcę Wynajmującemu oświadczenia o potrąceniu jego wiarygodności z zobowiązaniem czynszowym. Oświadczenie każdorazowo winno zostać złożone na piśmie w terminie płatności czynszu.

2. Oplaty eksploatacyjne

- a) Najemca zobowiązuje się do ponoszenia kosztów eksploatacyjnych związanych z Przedmiotem najmu.
- b) Koszty, o których mowa w ppkt. 2.a. obejmują w szczególności:
 - koszty zarządu Nieruchomością
 - koszty utrzymania dróg dojazdowych oraz otoczenia Nieruchomości
 - koszty ubezpieczenia Nieruchomości
- c) Wysokość kosztów eksploatacyjnych wynosi kwotę 2 zł. za 1 m² powierzchni Przedmiotu Umowy, tj. łączną kwotę 16.000 zł. miesięcznie
- d) Koszty eksploatacyjne płatne będą na podstawie faktury VAT wystawionej i doręczonej Najemcy nie później niż do piątego dnia każdego kolejnego miesiąca
- e) Termin płatności faktury VAT z tytułu kosztów eksploatacyjnych wynosi 14 dni od dnia jej wystawienia.
- f) Strony postanawiają, że kwota kosztów eksploatacyjnych podlegać będzie corocznej aktualizacji stosownie do wzrostu cen rynkowych. Wynajmujący poinformuje Najemcę o nowej wysokości kosztów nie później niż do 15 stycznia każdego kolejnego roku obowiązywania Umowy.

3. Media

- a) Najemca zobowiązuje się do zapłaty opłat wynikających z dostawy do Przedmiotu najmu mediów, w tym w szczególności wody, prądu, gazu, Internetu oraz odbioru ścieków oraz śmieci.

EGZAMIN PRÓBNY 2024 – PRAWO GOSPODARCZE

PRZYKŁADOWA UMOWA

- b) Wynajmujący doręczy Najemcy refaktury zawierające opłaty za Media wraz z odpowiednim zestawieniem liczników dokumentujących zużycie mediów
- 4. W przypadku opóźnienia w płatności czynszu, opłat eksploatacyjnych lub kosztów mediów Najemca zobowiązany będzie do zapłaty odsetek za opóźnienie w płatności w wysokości maksymalnej przewidzianej w art. 481 § 2¹ k.c.

VII. Czas Trwania.

- 1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas określony 5 lat.
- 2. Najemca ma prawo przedłużenia czasu trwania niniejszej umowy poprzez złożenie Wynajmującemu jednostronnego oświadczenia – z zastrzeżeniem pkt. XV.2 – o przedłużeniu niniejszej umowy o okres kolejnych 5 lat. Najemca jest uprawniony do skorzystania z tego uprawnienia wielokrotnie.
- 3. Najemca zawiadomi Wynajmującego o skorzystaniu z uprawnienia do jednostronnego przedłużenia okresu trwania Umowy, nie później niż na 6 miesięcy przed upływem terminu obowiązywania Umowy.

VIII. Nakłady.

- 1. Najemca jest uprawniony do dokonywania nakładów na Przedmiot najmu w trakcie trwania niniejszej Umowy za uprzednią pisemną zgodą Wynajmującego w łącznej kwocie nie wyższej niż 250.000 złotych.
- 2. Celem nakładów musi być zwiększenie użyteczności Przedmiotu Najmu jako powierzchni produkcyjnej, a to w szczególności poprzez remont i modernizację systemu elektrycznego, wentylacyjnego, oświetleniowego czy też bram wjazdowych i ramp rozładunkowych.
- 3. Przed uzyskaniem pisemnej zgody Wynajmującego Najemca przedstawi mu kosztorys planowanych prac remontowych lub modernizacyjnych, oraz odpowiednie plany architektoniczne i branżowe.
- 4. Najemca przed dokonaniem nakładów jest obowiązany do uzyskania wszystkich wymaganych przepisami administracyjnymi lub technicznymi zgód i decyzji na prowadzenie planowanych prac remontowych lub modernizacyjnych.
- 5. Strony ustalają, iż Najemca jest uprawniony do rozliczenia nakładów dokonanych na Przedmiot najmu, a zaakceptowanych pisemnie przez Wynajmującego z opłatami z tytułu Czynszu Najmu.
- 6. Rozliczenie polegać będzie na każdorazowym złożeniu przez Najemcę pisemnego Oświadczenia o potrąceniu kwoty równej kwocie wymagalnej Faktury VAT

EGZAMIN PRÓBNY 2024 – PRAWO GOSPODARCZE

PRZYKŁADOWA UMOWA

wystawionej przez Wynajmującego z tytułu Czynszu Najmu do momentu umorzenia całości należności z tytułu poczynionych nakładów na Przedmiot najmu.

7. W przypadku braku rozliczenia całości nakładów w trakcie trwania umowy, Wynajmujący zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Najemcy pozostałej kwoty nakładów w terminie 30 dni liczonych dnia od doręczenia mu pisemnego wezwania do zapłaty.

IX. Zabezpieczenia.

1. Kaucja

- a) Tytułem kaucji na zabezpieczenie należytego wykonania umowy Najemca wpłaci na rzecz Wynajmującego kwotę 250.000 zł. /dwustu pięćdziesięciu tysięcy złotych/.
- b) Kaucja stanowi zabezpieczenie zapłaty na rzecz Wynajmującego Czynszu Najmu, Opłat Eksploatacyjnych oraz Mediów wynikający z niniejszej Umowy jak również obowiązku zapłaty odszkodowań i/lub kar umownych powstałych wskutek nienależytego wykonania zobowiązania przez Najemcę.
- c) Wpłata kaucji nastąpi na rachunek bankowy Wynajmującego w banku ABC S.A. nr 10 1234 4321 0000 0000 9876 w terminie 3 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy przy czym momentem wpłaty będzie chwila uznania rachunku Wynajmującego. Zapłata kaucji w pełnej wysokości stanowi warunek zawieszający.
- d) Zwrot kaucji nastąpi w terminie 14 dni od dnia zakończenia niniejszej oraz w sytuacji opisanej w pkt. XII.2 umowy na rachunek bankowy Najemcy.
- e) W przypadku skorzystania z kaucji przez Wynajmującego Najemca będzie zobowiązany do jej uzupełnienia w terminie 7 dni od dnia uszczerplenia kaucji.

X. Kary umowne

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego - tytułem kary umownej - kwoty 100.000 zł (sto tysięcy złotych) w terminie 14 dni licząc od dnia wezwania Najemcy przez Wynajmującego do zapłaty tej kary, w następujących przypadkach:
 - a) Najemca dokona istotnych zmian w Nieruchomości lub Przedmiocie najmu, uniemożliwiających wykorzystywanie Nieruchomości lub Przedmiotu najmu na cele produkcyjne.
 - b) Najemca udostępni Przedmiot najmu podmiotowi trzeciemu bez pisemnej zgody Wynajmującego

EGZAMIN PRÓBNY 2024 – PRAWO GOSPODARCZE

PRZYKŁADOWA UMOWA

- c) Najemca będzie korzystał z Przedmiotu najmu w sposób naruszający zasady bezpieczeństwa i higieny pracy, bezpieczeństwa przeciwpożarowego oraz w sposób uniemożliwiający korzystanie z Nieruchomości przez Wynajmującego.
2. Kary umowne, o których mowa w pkt 1, dotyczą każdego z przewidzianych tam zdarzeń osobno i mogą się sumować.
3. Żądanie przez Wynajmującego zapłaty kary umownej, jak również zapłata tej kary nie wyłącza przewidzianego w niniejszej umowie prawa Wynajmującego do wypowiedzenia lub odstąpienia umowy z tych samych tytułów.
4. Strony zastrzegają możliwość dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na wypadek, w którym wysokość szkody przewyższy wysokość zastrzeżonej kary umownej.

XI. Wypowiedzenie Umowy

1. Strony postanawiają, że Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, w przypadku, gdy Najemca opóźnia się z zapłatą Czynszu, Opłat Eksploatacyjnych lub Mediów za co najmniej dwa okresy płatności, po uprzednim bezskutecznym pisemnym wezwaniu przez Wynajmującego do zapłaty oraz wyznaczeniu miesięcznego terminu do jej dokonania.
2. Wynajmujący jest uprawniony do wypowiedzenia niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym – po uprzednim wezwaniu Najemcy do zaprzestania naruszeń lub usunięcia ich skutków – w następujących przypadkach:
 - a) Najemca dokona istotnych zmian w Nieruchomości lub Przedmiocie najmu, uniemożliwiających wykorzystywanie Nieruchomości lub Przedmiotu najmu na cele produkcyjne
 - b) Najemca udostępni Przedmiot Najmu podmiotowi trzeciemu bez pisemnej zgody Wynajmującego
 - c) Najemca będzie korzystał z Przedmiotu najmu w sposób naruszający zasady bezpieczeństwa i higieny pracy, bezpieczeństwa przeciwpożarowego oraz w sposób uniemożliwiający korzystanie z Nieruchomości przez Wynajmującego.
3. Najemca jest uprawniony do wypowiedzenia niniejszej umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym – po uprzednim dwukrotnym wezwaniu Wynajmującego do zaprzestania naruszeń lub usunięcia ich skutków- w przypadku, gdy zawinione działania Wynajmującego uniemożliwiają Najemcy prowadzenie działalności produkcyjnej przez okres dłuży niż 30 dni.

EGZAMIN PRÓBNY 2024 – PRAWO GOSPODARCZE

PRZYKŁADOWA UMOWA

XII. Odstąpienie od umowy.

1. W przypadku zwłoki w wydaniu Przedmiotu najmu w terminie, o którym mowa w pkt. V Umowy Najemca upoważniony będzie do odstąpienia od umowy.
2. W przypadku realizacji uprawnienia o którym mowa w pkt. 1 powyżej, Wynajmujący zwróci wpłaconą przez Najemcę kaucję w terminie 14 dni.

XIII. Obowiązki Stron po zakończeniu Umowy

1. Po zakończeniu Umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić Przedmiot najmu Wynajmującemu w dobrym stanie i nadającym się do dalszego użytku - z uwzględnieniem normalnego zużycia;
2. Najemca na własny koszt uprzątnie Przedmiot najmu i usunie z Przedmiotu najmu wszelkie przedmioty, urządzenia i wyposażenie należące do niego.
3. Najemca zwróci Wynajmującemu wszystkie klucze będące w jego posiadaniu. W przypadku elektronicznych zabezpieczeń, Najemca wyda Wynajmującemu kody dostępu i hasła umożliwiające dostęp do obszarów zabezpieczonych.
4. Najemca zobowiązuje się wydać Wynajmującemu w posiadanie Przedmiot najmu w terminie najdalej 7 dni licząc od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy.
5. Czynność zwrotu Przedmiotu najmu udokumentowana zostanie protokołem zdawczo-odbiorczym obejmującym w szczególności wskazania liczników mediów dostarczanych do Przedmiotu najmu na dzień zwrotu.
6. W przypadku braku realizacji obowiązku terminowego zwrotu Przedmiotu najmu Najemca zapłaci Wynajmującemu odszkodowanie w wysokości dwukrotności dziennej stawki czynszu najmu za każdy dzień opóźnienia w zwrocie.

XIV. Klauzula poufności

1. Strony zobowiązują się do traktowania jako poufnych dokumentów oraz informacji dotyczących Stron, prowadzonej przez nie działalności gospodarczej, Nieruchomości oraz Przedmiotu Najmu uzyskanych w związku z wykonaniem niniejszej Umowy;
2. Poprzez Informacje Poufne należy w szczególności rozumieć:
 - a) informacje lub dane dotyczące organizacji spółki, procesów technologicznych i danych technicznych, użytkowanych systemów informatycznych,
 - b) informacje dotyczące cen, marż, upustów, strategii handlowych,
 - c) informacje i dane dotyczące pracowników i współpracowników Stron, podwykonawców oraz kontrahentów Stron;

EGZAMIN PRÓBNY 2024 – PRAWO GOSPODARCZE

PRZYKŁADOWA UMOWA

3. Strony zobowiązują się do nieujawniania Informacji Poufnych osobom trzecim bez uprzedniej zgody drugiej strony uzyskanej na piśmie, zarówno w trakcie realizacji Umowy, jak i po jej zakończeniu.
4. Zakaz ujawniania Informacji Poufnych obowiązuje przez okres trwania niniejszej umowy oraz 3 lata po jej zakończeniu.
5. W przypadku naruszenia zakazu ujawniania Informacji Poufnych wskazanego w niniejszym pkt. 3 i 4 powyżej, Strona naruszająca zakaz zapłaci na rzecz drugiej Strony karę umowną w wysokości 100.000 złotych za każdy przypadek naruszenia zakazu.
6. Strony zastrzegają, iż w przypadku dalszego naruszania przez Stronę zakazu mimo naliczenia kary umownych, druga Strona ma prawo do dochodzenia odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej na zasadach ogólnych.

XV. Postanowienia końcowe

1. Umowę sporządzono w dwóch jednakowych egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
2. Wszelkie oświadczenia pisemne składane w ramach lub w związku z niniejszą umową będą uznane za skutecznie złożone, jeżeli zostaną one doręczone na adresy Stron wskazane w komparycji umowy.
3. Zmiany i uzupełnienia do niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej. Nie zawarto ustnych porozumień dodatkowych.
4. Wszelkie spory mogące powstać na tle niniejszej umowy rozstrzygać będzie właściwy rzeczowo sąd właściwy według miejsca siedziby Wynajmującego.
5. W przypadku, gdyby którekolwiek z postanowień umowy zostało uznane za nieważne, umowa w pozostałej części pozostanie ważna.
6. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy k.c. oraz innych właściwych ustaw.
7. Wszelkie załączniki do umowy stanowią jej integralną część.

Załączniki:

1. Odpis z KRS MALTA Jan Nowak sp. j.
2. Odpis z KRS AZORY S.A.
3. Odpis Uchwały NWZA AZORY S.A. z dnia 22 listopada 2024 r.
4. Plan Sytuacyjny

EGZAMIN PRÓBNY 2024 – PRAWO GOSPODARCZE

PRZYKŁADOWA UMOWA

za Wynajmującego	za Najemcę
<p data-bbox="252 315 735 450"><i>[nazwiska uzależnione od wybranego sposobu reprezentacji – zgodne z komparycją umowy]</i></p> <p data-bbox="312 506 676 591"><i>(podpis własnoręczny Wspólnika lub wspólników)</i></p>	<p data-bbox="954 338 1246 423"><i>Zenon Wójcik</i> <i>(podpis własnoręczny)</i></p> <p data-bbox="938 483 1262 568"><i>Andrzeja Malinowskiego</i> <i>(podpis własnoręczny)</i></p>