

*Ministerstwo Sprawiedliwości
Departament Zawodów Prawniczych*

TRZECI DZIEŃ EGZAMINU ADWOKACKIEGO 20 MAJA 2021 r.

CZEŚĆ TRZECIA EGZAMINU

zadanie z zakresu prawa gospodarczego

Pouczenie:

1. Zadanie oznacza się indywidualnym kodem.
 - a) W przypadku rozwiązywania zadania w formie odręcznej, zdający wpisuje numer kodu na pierwszej stronie zadania i na każdej stronie pracy zawierającej rozwiązanie zadania.
 - b) W przypadku rozwiązywania zadania przy użyciu sprzętu komputerowego, zdający wpisuje numer kodu na pierwszej stronie zadania (odręcznie) oraz w oknie aplikacji do zdawania egzaminów prawniczych, zgodnie z wyświetlonym komunikatem (numer kodu będzie automatycznie wstawiany na każdej stronie pracy).
2. Nie jest dopuszczalne w żadnym miejscu zadania i pracy zawierającej rozwiązanie zadania wpisanie własnego imienia i nazwiska ani też podpisanie się własnym imieniem i nazwiskiem.
3. Czas na rozwiązanie zadania wynosi 360 minut.
4. Zadanie z zakresu prawa gospodarczego zawarte jest na 6 ponumerowanych stronach (łącznie ze stroną tytułową i informacją dla zdającego). W razie braku którejkolwiek ze stron, należy o tym niezwłocznie zawiadomić Komisję Egzaminacyjną.

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 używania 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 używania.
3. Lokal obejmuje następujące pomieszczenia: salę sprzedażową, pomieszczenie magazynowe, pomieszczenie socjalne z łazienką i toaletą, pomieszczenie biurowe o łącznej powierzchni użytkowej 250 metrów kwadratowych.
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 drogerijnego 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 używania:

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 używania:

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 numer 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. Wolą stron jest ujawnienie prawa objętego zawartą umową w księdze wieczystej stanowiącej jej przedmiot nieruchomości.
12. Wolą 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.