

OPIS ISTOTNYCH ZAGADNIENÍ 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 k.c. Istotą umowy przedwstępnej jest zobowiązanie jednej lub obu stron do zawarcia w przyszłości oznaczonej umowy, zaś istotą najmu zobowiązanie wynajmującego do oddania rzeczy najemcy do używania na czas oznaczony lub nieoznaczony w zamian za zobowiązanie najemcy zapłaty wynajmującemu umówionego czynszu. Co prawda art. 389 § 1 k.c. 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, Wyd. 10, Warszawa 2020*).
2. Spółkę będącą najemcą powinien reprezentować Zarząd w osobach Leona Drawskiego i Roberta Nowaka, zgodnie z dyspozycją art. 205 § 1 zd. 2 k.s.h.
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 k.c.
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 nieleżących 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 k.c.).
10. Możliwość ujawnienia prawa najmu w treści księgi wieczystej wynika z art. 16 ust. 2 pkt 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.