

*Ministerstwo Sprawiedliwości
Departament Zawodów Prawniczych i Dostępu do Pomocy Prawnej*

TRZECI DZIEŃ EGZAMINU ADWOKACKIEGO

30 MARCA 2017 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 5 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

1. Po zapoznaniu się z treścią zadania proszę sporządzić, jako adwokat Franciszek Szczęsny, świadczący pomoc prawną na rzecz Przedsiębiorstwa Handlowo Usługowego EFEKT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Olsztynie umowę, zgodnie z założeniami wskazanymi poniżej.
2. Wszystkie elementy podmiotowe i przedmiotowe powinny zostać wskazane w treści umowy lub załącznikach do niej.
3. 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.
4. W umowie należy powołać dokumenty identyfikujące strony i wykazujące należyte umocowanie ich reprezentantów.
5. W miejscu przeznaczonym na złożenie podpisów niezbędnych do zawarcia umowy należy wpisać słowo „podpis” ze wskazaniem osoby go składającej, zgodnie z założeniami zadania.

Stan faktyczny zadania

I. Podmioty umowy:

1. **Wydierżawiający:** Przedsiębiorstwo Handlowo Usługowe EFEKT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Olsztynie, przy ul. Warszawskiej 1,
 - zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego za numerem 0000000001,
 - posiada NIP 745-256-89-67,
 - posiada rachunek bankowy o numerze 12 3456 7890 1234 5678 9076 5422,
 - kapitał zakładowy spółki wynosi 150 000 zł,
 - spółka jest podatnikiem podatku od towarów i usług,
 - wspólnikami powyższej spółki są:
 - a) Jan Kowalski (PESEL 75032008077)
 - b) Antoni Nowak (PESEL 70052002071)
 - każdy ze wspólników posiada po 50 udziałów o wartości nominalnej 1500 zł każdy,
 - w spółce brak jest rady nadzorczej,
 - zarząd spółki jest jednoosobowy,
 - prezesem zarządu spółki jest Andrzej Zaradny (PESEL 65070814234).

2. **Dzierżawca:** Wspólnicy spółki cywilnej HERMES z siedzibą w Opolu, ul. Długa 8,
 - wspólnikami spółki cywilnej są:
 - a) Janina Zaradna (zam. Olsztyn, ul. Twarda 3, PESEL 75080905803),
 - b) jej mąż Andrzej Zaradny (zam. Olsztyn, ul. Twarda 3, PESEL 65070814234, będący jednocześnie prezesem zarządu wydierżawiającej EFEKT Sp. z o.o.),
 - c) Joanna Mądra (zam. Opole, ul. Długa 6, PESEL 83040276980)
 - spółka posiada NIP 877-344-59-82,
 - spółka jest podatnikiem podatku od towarów i usług,
 - wszyscy wspólnicy spółki cywilnej wpisani są do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej jako przedsiębiorcy,
 - zgodnie z umową spółki cywilnej każdy ze wspólników może reprezentować spółkę samodzielnie.

II. Przedmiot umowy:

- nieruchomość gruntowa położona w Opolu przy ul. Prostej 5 o powierzchni 8000 metrów kwadratowych,
- nieruchomość zabudowana jest dwukondygnacyjnym budynkiem usługowym przeznaczonym na galerię handlową o powierzchni zabudowy 6000 metrów kwadratowych i o łącznej powierzchni użytkowej 11000 metrów kwadratowych,
- dla powyższej nieruchomości Sąd Rejonowy w Opolu prowadzi księgę wieczystą numer OP1O 00050876/2,
- w budynku znajdują się instalacje: elektryczna, gazowa, wodno-kanalizacyjna i centralnego ogrzewania, wszystkie przyłączone i zasilane z sieci zewnętrznych przedsiębiorstw dostarczających media komunalne, a budynek wyposażony jest w urządzenia pomiarowe energii elektrycznej, gazu, energii cieplnej oraz wodomierz,
- dostarczanie do budynku energii elektrycznej, gazu, wody, energii cieplnej, a także odbiór z budynku ścieków komunalnych realizowane są na podstawie umów zawartych przez wydzierżawiającego,
- w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszar, na którym usytuowana jest nieruchomość, przeznaczony jest na cele działalności usługowo-handlowej,
- w dziale II przedmiotowej księgi wieczystej, jako jedyny właściciel wpisane jest Przedsiębiorstwo Handlowo Usługowe EFEKT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Olsztynie, przy ul. Warszawskiej 1,
- w dziale III i IV księgi wieczystej brak wpisów.

III. Założenia umowy:

1. Cała nieruchomość pozostaje w wyłącznej dyspozycji wydzierżawiającego.
2. Wspólnicy spółki cywilnej HERMES z siedzibą w Opolu, ul. Długa 8, zaproponowali Przedsiębiorstwu Handlowo Usługowemu EFEKT spółka z o.o., że powyżej opisaną nieruchomość mogą w całości wydzierżawić. Wspólnicy spółki cywilnej HERMES zamierzają prowadzić w tym budynku galerię handlową i w tym celu wynajmować osobom trzecim powierzchnie handlowe.
3. Strony planują zawrzeć umowę dzierżawy na okres 5 lat, poczynając od dnia 1 kwietnia 2017 r.
4. Strony ustaliły, że czynsz dzierżawny będzie wynosił 150 000 zł netto miesięcznie, przy czym wydzierżawiający oczekuje, że umowa zawierać będzie postanowienia dotyczące czynszu, chroniące go przed utratą siły nabywczej pieniądza.

5. Zgodnie z oczekiwaniami wdzierżawiającego, umowa powinna określać sposób ponoszenia przez dzierżawcę na rzecz dostawców opłat z tytułu korzystania z przedmiotu najmu, w tym z mediów i usług komunalnych.
6. W umowie powinny być zawarte postanowienia, które umożliwią dzierżawcy nieskrępowane prowadzenie zamierzonej działalności gospodarczej polegającej na wynajmowaniu powierzchni handlowych osobom trzecim.
7. Umowa powinna przewidywać możliwość jej jednostronnego przedłużenia przez dzierżawcę na okres kolejnych 5 lat przed upływem terminu, na jaki została zawarta.
8. Wdzierżawiający chce zapewnić sobie możliwość wypowiedzenia umowy przed upływem terminu na jaki została zawarta, w przypadku, gdyby spółka EFEKT - po uzyskaniu ostatecznej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę - zamierzała przystąpić do budowy na nieruchomości apartamentowca, co byłoby połączone z rozbiórką dotychczasowego budynku usługowego.
9. Umowa powinna regulować zasady rozliczeń stron w odniesieniu do ulepszeń dokonanych przez dzierżawcę na przedmiocie dzierżawy.
10. Zwrot nieruchomości po zakończeniu umowy powinien być zabezpieczony przez zastrzeżenie kary umownej.