



Zawieranie umów

Tomasz Winiarczyk

1

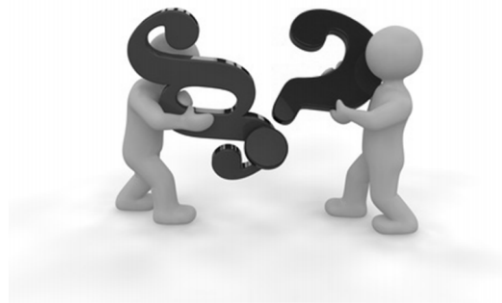
2

zawarcie umowy

- dochodzi przez zgodne oświadczenie woli stron
- chodzi tu o wolę widoczną, uzewnętrznioną w dowolnej, byle zrozumiałej postaci

JAK MOŻNA DOPROWADZIĆ DO ZAWARCIA UMOWY?

- o odpowiedź na ofertę
- o negocjacje/rokowania
- o przetarg



Przyjęcie oferty

- o **OFERTA – oświadczenie woli będące skierowaną do drugiej strony stanowczą propozycją zawarcia określonej umowy i zawierające istotne postanowienia proponowanej umowy oraz termin, w którym składający ofertę będzie oczekiwać odpowiedzi**
 - jest to czynność prawna jednostronna
- o Składający ofertę jest nią związany aż do upływu oznaczonego terminu

przyjęcie oferty

- **Umowa zostaje zawarta, jeśli adresat oferty złoży oświadczenie, iż akceptuje ją w całości.**
 - W razie wątpliwości umowę poczytuje się za zawartą w chwili otrzymania przez składającego ofertę oświadczenia o jej przyjęciu.
- Wszelkie zmiany traktowane są jako nowa oferta postanowień umowy, które były(art. 68 kc).
- Wystawienie rzeczy w miejscu sprzedaży na widok publiczny z oznaczeniem ceny (art. 543 kc) uważa się za ofertę sprzedaży.
- Materiały reklamowe traktuje się z zasady jako zaproszenie do negocjacji a nie ofertę.

Rokowania

- **Rokowaniami są działania stron mające na celu ułożenie ostatecznej treści umowy.**
- Umowa zostaje zawarta, gdy strony dojdą do porozumienia co do wszystkich postanowień umowy, które były przedmiotem rokowań.

Przetarg

- o Publiczna sprzedaż organizowana w celu uzyskania najkorzystniejszych warunków.

przetarg

- o Przetarg ustny (licytacja) ma na celu uzyskanie najwyższej ceny.
- o Przetarg pisemny ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty.

przetarg

- Przetarg nieograniczony polega na tym, że oferty mogą składać wszyscy zainteresowani.
- Przetarg ograniczony polega na tym, że uczestnik przetargu musi spełniać dodatkowe kwalifikacje określone w ogłoszeniu o przetargu.

przetarg

- Przetarg zamknięty polega na tym, że zamawiający zaprasza do udziału w przetargu ściśle określone podmioty.

przetarg

- Osoba, która zaproponowała najlepsze warunki (np. najwyższą cenę) może nie zawierać umowy, co jednak skutkuje utratę wpłaconego wadium.
- Nie może być jednak na drodze prawnej przymuszona do zawarcia umowy.

CHARAKTER ZAWARTEJ UMOWY

- Umowy mogą mieć charakter **właściwy** i określać konkretne zobowiązania stron
- Umowy mogą mieć także charakter **wstępny** i stanowić o późniejszej możliwości określenia warunków umowy właściwej.



Umowa przedwstępna

o powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej oraz termin, w ciągu którego ma być ona zawarta (art. 389—390 kc)

- Czasami umowa o charakterze wstępnym może być źródłem zobowiązania zasadniczego.

umowa przedwstępna

- o Jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyla się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej.
- o Jednakże gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej.

Zadatek

- pojęcie niekiedy różnie rozumiane
- w szerokim znaczeniu to każda suma pieniężna lub rzecz, którą jedna ze stron daje drugiej przy zawarciu umowy

zadatek

- 1) znak samego zawarcia umowy
- 2) zaliczka na poczet świadczenia (kwota przypadająca na rachunek przyszłych należności wierzyciela)
- 3) zadatek we właściwym znaczeniu tego słowa jako instytucja prawna uregulowana w art. 394 kc — **stanowi on zabezpieczenie wykonania świadczenia**

zadatek właściwy

- o w razie **niewykonania** umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej;
- o w razie **wykonania** umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała (czyli staje się zaliczką), natomiast jeżeli zaliczenie nie jest możliwe, zadatek ulega zwrotowi;
- o w razie **rozwiązania** umowy zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada; tak samo dzieje się, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony

<http://hipotecznyblog.pl/2015/08/mieszkanie-na-kredyt-zadatek-zaliczka.html>

UWAGA – zaliczka czy zadatek?

- o W umowie należy zawsze wyraźnie zaznaczać, czy wpłacona kwota stanowi zaliczkę czy zadatek – gdyż powodują one różne skutki w przypadku niedotrzymania warunków umowy.



Odstępne

- Strony podpisujące umowę mogą zastrzec prawo odstąpienia od niej za zapłatą oznaczonej sumy pieniężnej.
- Celem odstępnego jest zrekompensowanie drugiej stronie strat poniesionych wskutek zawarcia umowy, która została unicestwiona poprzez złożenie oświadczenia o odstąpieniu.

odstępne

- Skuteczność zastrzeżenia odstępnego zależy od spełnienia pewnych warunków.
- Przede wszystkim konieczne jest oznaczenie **terminu**, w czasie którego będzie możliwe skorzystanie z tego prawa. Wprowadza ono bowiem stan niepewności co do trwałości umowy, a więc nie jest zasadne, aby stan ten był bezterminowy.
- Ponadto należy w umowie wskazać, czy **uprawnienie to przysługuje** obydwu stronom czy też tylko jednej z nich.

NA CO ZWRACAĆ UWAGĘ PRZY ZAWIERANIU I PODPISYWANIU UMOWY



– na przykład sprzedaż

DATA I STRONY UMOWY

- W umowie należy podać datę jej zawarcia i wskazać dokładne dane sprzedającego i kupującego, tj.:
 - imię i nazwisko,
 - PESEL (potem przyda się do pozwu),
 - dane teleadresowe,
 - serię i numer dokumentu tożsamości,
- w przypadku przedsiębiorstwa:
 - adres siedziby i dane osobowe osoby reprezentującej przedsiębiorstwo.



PRZEDMIOT SPRZEDAŻY

- Trzeba dokładnie określić, jakiej rzeczy dotyczy umowa.
 - Jeśli chodzi o samochód, konieczne są takie dane, jak: numer rejestracyjny, marka, rok produkcji, numer silnika, przebieg.
- Identyfikacja rzeczy powinna być jak najpełniejsza – szczególnie w przypadku rzeczy oznaczonych co do tożsamości.

STAN RZECZY

TECHNICZNY

- W umowie należy dokładnie określić stan faktyczny (w tym stan techniczny) sprzedawanej rzeczy.
- W przypadku auta można go stwierdzić na podstawie oceny na stacji diagnostycznej lub w autoryzowanym serwisie ewentualnie na podstawie opinii rzeczoznawcy samochodowego.

PRAWNY

- Wskazane jest, aby w umowie znalazło się jasne sformułowanie co do stanu prawnego, czyli np. zapis, że sprzedający jest pierwszym właścicielem rzeczy i kiedy go nabył albo że nabył go wcześniej od innej osoby ("z drugiej ręki")
- Jeżeli sprzedający nie jest pierwszym właścicielem rzeczy, warto zapoznać się z odpowiednim dokumentem wcześniejszego zakupu tej rzeczy i zrobić dla siebie jego kopię.
- Konieczne jest też sprawdzenie, czy na rzeczy nie ciąży żadne ciężary prawne, np. zastaw.

CENA

- Trzeba dokładnie określić cenę rzeczy.
- Jeśli chce się ją podać w walutach obcych, lepiej określić po kursie, z którego dnia waluty będą przeliczone na złotówki.
- Strony mogą zastrzec w umowie, że wysokość świadczenia pieniężnego zostanie ustalona według innego niż pieniądź miernika wartości.



DOKUMENTY RZECZY

- Należy określić, że kupujący otrzyma od sprzedającego rzecz wszelkie posiadane przez niego rzeczy służące do korzystania z rzeczy, np. kluczyki samochodowe, zdalny pilot.
- Należy zapisać również, że otrzyma wszystkie:
 - dokumenty świadczące o legalnym pochodzeniu rzeczy,
 - dowody uiszczenia wszelkich wymaganych opłat i podatków,
 - szczególne dokumenty dot. danej rzeczy (jak karta pojazdu czy dowód rejestracyjny).
- Jeśli nadal ważna jest gwarancja kupujący winien otrzymać dokument gwarancji (bywają nawet gwarancje wieczyste).



KOSZTY UMOWY

- Trzeba określić, kto ponosi koszty zawarcia umowy sprzedaży, czyli kto płaci np. podatek od czynności cywilnoprawnych.

Art. 547. § 1. Jeżeli ani z umowy, ani z zarządzeń określających cenę nie wynika, kogo obciążają koszty wydania i odebrania rzeczy, sprzedawca ponosi koszty wydania, w szczególności koszty zmierzenia lub zważenia, opakowania, ubezpieczenia za czas przewozu i koszty przestania rzeczy, a koszty odebrania ponosi kupujący.

§ 2. Jeżeli rzecz ma być przestana do miejsca, które nie jest miejscem spełnienia świadczenia, koszty ubezpieczenia i przestania ponosi kupujący.

§ 3. Koszty nie wymienione w paragrafach poprzedzających ponoszą obie strony po połowie.

Formalności – podatek

- Obowiązek podatkowy ciąży:
 - 1) przy umowie sprzedaży – na kupującym;
 - 2) przy umowie zamiany – na stronach czynności.
- Podstawę opodatkowania stanowi przy umowie sprzedaży:
 - 1) zawieranej przez nierezydentów – równowartość w złotych kwoty zagranicznych środków płatniczych, określonej w zezwoleniu dewizowym, przeznaczonych na zapłacenie ceny,
 - 2) w pozostałych przypadkach – wartość rynkowa rzeczy lub prawa majątkowego
- Zwalnia się od podatku następujące czynności cywilnoprawne sprzedaż rzeczy ruchomych, jeżeli podstawa opodatkowania nie przekracza 1000 zł.
- Nie podlegają podatkowi czynności cywilnoprawne, jeżeli przynajmniej jedna ze stron z tytułu dokonania tej czynności jest opodatkowana podatkiem od towarów i usług.
- Stawki podatku wynoszą 2 % od umowy sprzedaży nieruchomości, rzeczy ruchomych, prawa użytkowania wieczystego, własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego oraz wynikających z przepisów prawa spółdzielczego: prawa do domu jednorodzinnego oraz prawa do lokalu w małym domu mieszkalnym

SĄD SPORU

- Lepiej dla pełnej jasności określić, czy przy ewentualnych sprawach spornych co do umowy sprzedaży właściwym będzie sąd ze względu na miejsce zamieszkania sprzedającego czy kupującego.
- W razie braku takiego zapisu sądem właściwym miejscowo jest sąd zamieszkania lub siedziby pozwanego (albo sąd położenia nieruchomości).
- Uwaga na ustalanie sądu sporu poza granicami państwa polskiego!



PODPISY

- Trzeba pamiętać, aby umowa sprzedaży samochodu została własnoręcznie podpisana zarówno przez sprzedającego, jak i kupującego.

LECH WAŁĘSA