

RYZYKA  
PRZY BUDOWIE, PRZEBUDOWIE,  
NABYCIU I EKSPLOATACJI  
WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH  
OBIEKTÓW HANDLOWYCH

# OGÓLNE ZASADY LOKALIZACJI WOH

(PRZED I PO ZMIANIE PRZEPISÓW W 2015 ROKU)

Do 2015 roku - niejasno sformułowane przepisy, decydująca rola orzecznictwa NSA:

- Lokalizacja WOH dopuszczalna tylko na MPZP
- Wydanie decyzji WZ dla WOH niedopuszczalne. Możliwość unieważnienia WZ dla WOH

Po 2015 roku:

- Art. 10 ust. 3b UPZP – lokalizacja WOH może nastąpić wyłącznie na podstawie MPZP

# POWIERZCHNIA SPRZEDAŻY A POWIERZCHNIA UŻYTKOWA

Wg Ustawy:

- „część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno-użytkową, przeznaczonego do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów bez wliczania (...) powierzchni usług i gastronomii oraz (...) magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.)”



# WOH ZŁOŻONY Z KILKU BUDYNKÓW

- Kilka budynków tworzących całość techniczno-użytkową jako podstawa obliczania powierzchni sprzedaży
- Wg orzecznictwa powierzchnie sumuje się gdy budynki lub infrastruktura są ze sobą powiązane konstrukcyjnie bądź funkcjonalnie tak, że brak jednego z nich uniemożliwia funkcjonowanie pozostałych zgodnie z ich przeznaczeniem
- Przykłady z orzecznictwa

# WOH

## NA PODSTAWIE DECYZJI WZ LUB MPZP SPRZED 2004 ROKU

- ✓ Lokalizacja WOH na podstawie „starych” planów miejscowych nieprzewidujących WOH wprost
- ✓ Lokalizacja WOH na podstawie „starych” decyzji WZ
- ✓ Które WOH zbudowane w oparciu o decyzje WZ lub plany miejscowe nieprzewidujące WOH są objęte ryzykiem?



# RODZAJE RYZYK

- ✓ Ryzyka w toku budowy WOH w przypadku braku MPZP dopuszczającego WOH
- ✓ Ryzyka dla inwestycji oddanych do użytkowania – czy jest ryzyko zamknięcia WOH wybudowanego bez MPZP dopuszczającego WOH?
- ✓ Ryzyka dla nabywcy istniejącego WOH



# RYZYKA DOTYCZĄCE REMONTÓW I INNYCH ROBÓT

- Remont WOH w przypadku braku MPZP dopuszczającego WOH
- Kwestia przebudów, rozbudów, odbudów istniejących legalnie WOH, w przypadku braku MPZP dopuszczającego WOH

# DZIĘKUJEMY ZA UWAGĘ



**PRZEMYSŁAW KASTYAK**  
RADCA PRAWNY / PARTNER

+48 605 592 698

+48 22 257 83 00

[przemyslaw.kastyak@magnussonlaw.com](mailto:przemyslaw.kastyak@magnussonlaw.com)



**SEBASTIAN JANICKI**  
ADWOKAT

+48 664 001 466

+48 22 257 83 00

[sebastian.janicki@magnussonlaw.com](mailto:sebastian.janicki@magnussonlaw.com)



MAGNUSSON