

PROTOKÓŁ NR 17/2025
posiedzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” we Wrocławiu
odbytego w dniu 9 lipca 2025 r.

Obecni członkowie zarządu:

1. Marek Kwiatkowski – Prezes Zarządu.

Porządek posiedzenia:

1. Decyzja w sprawie lecznicy weterynaryjnej.

Ad 1.

Zarząd otrzymał od WZN informację, że firma EDINA Vetcare Group S.A. posiadająca w Polsce sieć lecznic weterynaryjnych zwróciła się z pytaniem, czy Spółdzielnia wyrazi zgodę na zlokalizowanie lecznicy weterynaryjnej w lokalu użytkowym przy ul. Sztabowej 78 należącym do pana Stanisława Nawrota (po sklepie spożywczym Delikatesy Centrum).

W związku z tym Zarząd poprosił WZN o uzyskanie dodatkowych informacji. W odpowiedzi na zadane pytania uszczegółowiające Zarząd uzyskał następujące wyjaśnienia:

- 1) Potencjalne utrudnienia dla mieszkańców związane z funkcjonowaniem lecznicy weterynaryjnej w naszym budynku.
 - Będzie to placówka całodobowa, więc będą ją odwiedzać opiekunowie ze zwierzętami w nocy i wczesnym rankiem, a to może się wiązać ze szczekaniem, czy innymi odgłosami wydawanymi przez zwierzęta.
 - Bezpieczeństwo – lecznica używa urządzeń jak RTG i tomografu komputerowego, jednak pracownie radiologiczne są odpowiednio zabezpieczane zgodnie z wytycznymi Inspektora Ochrony Radiologicznej po wykonaniu obliczeń dla każdej pracowni (badanie osłonności). Jeśli istnieje taka potrzeba ściany pracowni są wykładane folią ołowianą. Pracownia musi spełniać wymagania opisane w Prawie Atomowym, na podstawie którego decyzję wydaje Państwowa Agencja Atomistyki.
 - Porządek – jako placówka całodobowa będzie posiadać szpital, w którym będą czasowo przebywały chore zwierzęta, część z nich musi wychodzić na spacer i tam załatwiać swoje potrzeby fizjologiczne, (jednak zawsze po nich sprzątają). Jest to przede wszystkim związane z bezpieczeństwem zwierząt i ludzi. Pacjenci cierpiący na choroby zakaźne przebywają w izolacji i nie wychodzą z niej do momentu zwalczenia u nich choroby.
- 2) Sposób odbioru odpadów problematycznych.
 - Odpady medyczne będą odpowiednio zabezpieczane i przechowywane w lecznicy weterynaryjnej. Ich odbiór będzie zapewniony przez wyspecjalizowane firmy zgodnie z wcześniej ustalonym harmonogramem odbiorów – w ww. lokalu prawdopodobnie będzie to Remondis lub EMKA.
 - Zwłoki uśpionych zwierząt będą zabezpieczane i przechowywane w zamrażarce na terenie lecznicy weterynaryjnej, a odbierać je będzie firma Lwie Serce po zgłoszeniu zapotrzebowania przez placówkę.
- 3) Wymagany sposób dostosowania lokalu użytkowego na potrzeby lecznicy pod kątem technicznym i prawnym.
 - Zmiany związane z RTG i TK zostały wstępnie określone w punkcie 1.
 - Pierwsze plany pozostałych zmian:
 - Wykonanie centralnego systemu wentylacyjnego z czerpnią i wyrzutnią – po ustaleniu jak można wyprowadzić go na zewnątrz budynku.
 - Zwiększenie liczby klimatyzatorów, więc konieczne będzie zamontowanie jednostki zewnętrznej po konsultacji jej umiejscowienia.

- Zwiększenie zapotrzebowania na moc o ok 15-20 kW – obecnie jest 40 kW.
- Wewnątrz zabudowa lekka z płyt G-K.
- Okładziny: podłogi wykładzina typu Tarkett, sufity podwieszane typu Armstrong skrywające instalacje.

Firma EDINA Vetcare Group S.A. zapytała również o parking - czy jest szansa na miejsca dedykowane tylko dla lokalu, bo zdarza się, że ich pacjenci mają sporą wagę a są w tak ciężkim stanie, że nie potrafią sami dojść do lecznicy. Firma zaproponowała wydzielenie dla lecznicy chociaż dwóch takich miejsc przed lokalem, np. zamiast betonowych doniczek z zielenią przed samym lokalem.

Po uzyskaniu tych zdumiewających informacji Zarząd szczegółowo przeanalizował sytuację i doszedł do następujących wniosków.

Zgodnie z art. 71 ust. 1 ustawy Prawo budowlane (tj. Dz.U. 2006 r., poz. 1118) przez zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części rozumie się w szczególności podjęcie bądź zaniechanie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zmieniającej warunki: bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, zdrowotne, higieniczno-sanitarne, ochrony środowiska bądź wielkość lub układ obciążeń. Zmiana taka, zgodnie ust. 2 tego przepisu wymaga zgłoszenia do organu administracji architektoniczno-budowlanej.

Z treści art. 71 Prawa budowlanego wynika, że zmiana przeznaczenia budynku ze sklepu przemysłowego na przychodnię weterynaryjną jest zmianą sposobu użytkowania w rozumieniu tego przepisu, gdyż dokonana została zmiana warunków higieniczno-sanitarnych i warunków pracy. Pomieszczenie przychodni weterynaryjnej musi bowiem odpowiadać wymaganiom określonym w rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16 sierpnia 2004 r. w sprawie wymagań dla lecznic weterynaryjnych (Dz.U. 2004 r., poz. 1992). W przypadku zmiany sposobu użytkowania należy więc dostosować budynek do wymagań tego rozporządzenia.

Ustawa o zakładach leczniczych dla zwierząt (tj. Dz.U. 2019 r., poz. 24) oraz rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 16 sierpnia 2004 r. w sprawie wymagań dla lecznic weterynaryjnych (Dz.U. 2004 r., poz. 1992) określają następujące infrastrukturalne wymogi ustawowe dla lecznicy weterynaryjnej: pomieszczenie do stacjonarnego leczenia, obserwacji i izolacji zwierząt dostosowane do gatunków leczonych zwierząt; pokój przyjęć z poczekalnią; aparatura i sprzęt dostosowane do zakresu świadczonych usług weterynaryjnych; sala zabiegowo-operacyjna; sprzęt i urządzenia do przechowywania produktów leczniczych i wyrobów medycznych; magazyn środków i sprzętu dezynfekcyjnego; zaplecze sanitarne i socjalne; lecznica weterynaryjna musi prowadzić serwis całodobowy; lecznica musi prowadzić leczenie stacjonarne.

W przypadku lecznicy weterynaryjnej bardzo ważnym zagadnieniem jest używanie aparatury rentgenowskiej i uruchomienia pracowni rentgenowskiej, a także używania izotopów promieniotwórczych w diagnostyce. Kwestię tę reguluje ustawa z 29 listopada 2000 r. Prawo atomowe wraz z późniejszymi zmianami. Szczegółowe wymagania zawarte są w rozporządzeniu Rady Ministrów z 3 grudnia 2002 r. w sprawie dokumentów wymaganych przy składaniu wniosku o wydanie zezwolenia na wykonywanie działalności związanej z narażeniem na działanie promieniowania jonizującego albo przy zgłoszeniu wykonywania tej działalności oraz w rozporządzeniu Rady Ministrów z 12 lipca 2006 r. w sprawie szczegółowych warunków bezpiecznej pracy ze źródłami promieniowania jonizującego. Bardziej szczegółowe informacje na ten temat można znaleźć na stronach Państwowej Agencji Atomistyki <https://www.gov.pl/web/paa/> oraz na stronie KIL-W <https://vetpol.org.pl/>.

Ponadto w zakładzie leczniczym dla zwierząt, w którym są używane butle z tlenem lub inne gazy, należy spełnić wymogi określone w rozporządzeniu Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z 23 grudnia 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy przy produkcji i magazynowaniu gazów, napełnianiu zbiorników gazami oraz używaniu i magazynowaniu karbidu.

Istotne są również wymogi zawarte w ustawie z 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, która w art. 9. ust. 2. stanowi:

„Zabrania się wprowadzania do urządzeń kanalizacyjnych:

pkt 6 ścieków zawierających chorobotwórcze drobnoustroje pochodzące z:

- a) obiektów, w których są leczeni chorzy na choroby zakaźne,*
- b) stacji krwiodawstwa,*
- c) zakładów leczniczych dla zwierząt, w których zwierzęta są leczone stacjonarnie na choroby zakaźne,*
- d) laboratoriów prowadzących badania z materiałem zakaźnym pochodzącym od zwierząt.”.*

Na podstawie powyższych wniosków Zarząd postanowił co następuje.

Zarząd przedstawi firmie EDINA Vetcare Group następujące warunki konieczne i niezbędne do rozpatrzenia wniosku tej firmy o urządzenie lecznicy weterynaryjnej.

1) Dokumenty wymagane do rozpatrzenia wniosku.

- Opis planowanej działalności lecznicy (zakres, godziny funkcjonowania, planowany sprzęt medyczny, w tym RTG i TK).
- Wstępna koncepcja adaptacji lokalu wraz z opisem planowanych prac budowlanych i instalacyjnych.
- Dokument potwierdzający złożenie lub zamiar złożenia zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania lokalu (do organu nadzoru budowlanego).
- Potwierdzenie, że lokal będzie spełniał wymogi sanitarne i weterynaryjne dla lecznicy dla zwierząt (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16 sierpnia 2004 r. w sprawie szczegółowych warunków prowadzenia zakładów leczniczych dla zwierząt).
- Projekt technologiczny dla pracowni radiologicznej – zawierający sposób zabezpieczenia pomieszczeń zgodnie z wymogami Prawa atomowego (dla urządzeń RTG i TK).
- Informacja o zwiększonym zapotrzebowaniu na moc energetyczną wraz z określeniem sposobu realizacji (przez TAURON).
- Informacje dot. systemu wentylacji i klimatyzacji, w tym propozycje lokalizacji wyrzutni powietrza oraz jednostek zewnętrznych.
- Potwierdzenie intencji zawarcia umowy na odbiór odpadów medycznych i padłych zwierząt z wyspecjalizowanym podmiotem.
- Propozycja procedury utrzymania czystości w częściach wspólnych w przypadku spacerów z pacjentami.
- Wskazanie osoby kontaktowej odpowiedzialnej za koordynację projektu.

2) Dodatkowe wymagania Spółdzielni.

- Uzgodnienie lokalizacji instalacji zewnętrznych (klimatyzacja, wentylacja) z administracją Spółdzielni.
- Przedłożenie ostatecznego projektu aranżacji lokalu do zaopiniowania przez Spółdzielnię (niezależnie od zgłoszenia do organu administracji).
- Uzgodnienie sposobu zwiększenia przydziału mocy energetycznej (jeśli wpływa na wspólną instalację).

- Zobowiązanie się do ograniczania uciążliwości akustycznych oraz kontroli hałasu w porze nocnej.
- Zobowiązanie do natychmiastowego usuwania zanieczyszczeń na terenie zewnętrznym i wspólnym.

Zarząd uzależnia podjęcie decyzji w sprawie rozpatrzenia wniosku firmy EDINA Vetcare Group S.A. od spełnienia postawionych warunków.

W razie nieuzyskania szczegółowych i całkowicie zadowalających informacji i dokumentów oraz niespełnienia postawionych warunków Zarząd odmówi firmie EDINA Vetcare Group S.A. udzielenia zgody na urządzenie lecznicy weterynaryjnej w lokalu użytkowym pana Nawrota przy ul. Sztabowej 78.

Zarząd podjął Uchwałę nr 1/17/2025 z dnia 09.07.2025 r. w sprawie ustalenia warunków podjęcia decyzji dotyczącej zlokalizowania lecznicy weterynaryjnej, która stanowi załącznik do niniejszego protokołu posiedzenia Zarządu. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SŁONECZNA”
we Wrocławiu



Uchwała nr 1/17/2025

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” we Wrocławiu

z dnia 9 lipca 2025 r.

w sprawie warunków podjęcia decyzji dotyczącej zlokalizowania lecznicy weterynaryjnej.

Działając w ramach posiadanych kompetencji, określonych w § 59. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” we Wrocławiu, Zarząd postanawia, co następuje.

§ 1.

W związku z wnioskiem firmy EDINA Vetcare Group S.A. dotyczącym zlokalizowania lecznicy weterynaryjnej w lokalu użytkowym przy ul. Sztabowej 78 Zarząd postanowił przedstawić warunki konieczne i niezbędne do rozpatrzenia wniosku w tej sprawie, które zostały zawarte w piśmie SM „Słoneczna” l.dz.: SM/2025/07.1 załączonym do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała została podjęta jednogłośnie.

§ 3.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SŁONECZNA”
we Wrocławiu



Spółdzielnia Mieszkaniowa SŁONECZNA we Wrocławiu

I.dz.: SM/2025/07.1

Wrocław, dnia 07.2025 r.

Szanowna Pani Monika Knoppek
EDINA Vetcare Group S.A.

ul. Powązkowska 44C
01-797 Warszawa

Dotyczy: *Warunki wstępne konieczne do rozpatrzenia wniosku o urządzenie lecznicy weterynaryjnej w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Sztabowej 78A we Wrocławiu.*

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” w odpowiedzi na Państwa wniosek dotyczący planowanego urządzenia całodobowej lecznicy weterynaryjnej w lokalu użytkowym położonym w budynku Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” przy ul. Sztabowej 78A, uprzejmie informuje, że przed podjęciem decyzji w przedmiotowej sprawie, niezbędne jest przedłożenie i/lub spełnienie przez Państwa poniższych warunków.

I. Dokumenty wymagane do rozpatrzenia wniosku

1. Opis planowanej działalności lecznicy (zakres, godziny funkcjonowania, planowany sprzęt medyczny, w tym RTG i TK).
2. Wstępna koncepcja adaptacji lokalu wraz z opisem planowanych prac budowlanych i instalacyjnych.
3. Dokument potwierdzający złożenie lub zamiar złożenia zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania lokalu (do organu nadzoru budowlanego).
4. Potwierdzenie, że lokal będzie spełniał wymogi sanitarne i weterynaryjne dla lecznic dla zwierząt (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16 sierpnia 2004 r. w sprawie szczegółowych warunków prowadzenia zakładów leczniczych dla zwierząt).
5. Projekt technologiczny dla pracowni radiologicznej – zawierający sposób zabezpieczenia pomieszczeń zgodnie z wymogami Prawa atomowego (dla urządzeń RTG i TK).
6. Informacja o zwiększonym zapotrzebowaniu na moc energetyczną wraz z określeniem sposobu realizacji (przez TAURON).
7. Informacje dot. systemu wentylacji i klimatyzacji, w tym propozycje lokalizacji wyrzutni powietrza oraz jednostek zewnętrznych.
8. Potwierdzenie intencji zawarcia umowy na odbiór odpadów medycznych i padłych zwierząt z wyspecjalizowanym podmiotem.
9. Propozycja procedury utrzymania czystości w częściach wspólnych w przypadku spacerów z pacjentami.
10. Wskazanie osoby kontaktowej odpowiedzialnej za koordynację projektu.

II. Dodatkowe wymagania Spółdzielni

1. Uzgodnienie lokalizacji instalacji zewnętrznych (klimatyzacja, wentylacja) z administracją Spółdzielni.
2. Przedłożenie ostatecznego projektu aranżacji lokalu do zaopiniowania przez Spółdzielnię (niezależnie od zgłoszenia do organu administracji).
3. Uzgodnienie sposobu zwiększenia przydziału mocy energetycznej (jeśli wpływa na wspólną instalację).
4. Zobowiązanie się do ograniczania uciążliwości akustycznych oraz kontroli hałasu w porze nocnej.
5. Zobowiązanie do natychmiastowego usuwania zanieczyszczeń na terenie zewnętrznym i wspólnym.

III. Tryb dalszego postępowania

Z chwilą spełnienia powyższych warunków i przedłożenia wymaganych dokumentów, Spółdzielnia dokona oceny Państwa wniosku i przedstawi swoje stanowisko w przedmiocie wyrażenia zgody na prowadzenie w przedmiotowym lokalu lecznicy weterynaryjnej.

Z poważaniem