

Podsumowanie spotkania działkowców - 20 czerwca 2026 r.

Spotkanie dotyczyło dalszych decyzji w sprawie nowej studni wykonanej u góry ogrodów działkowych, sposobu jej uruchomienia, finansowania instalacji oraz relacji między częścią wspólną inwestycji a częścią przeznaczoną dla osób chcących indywidualnego przyłącza i wody całorocznej.

1. Kontekst po spotkaniu z 23 maja 2026 r.

Na wcześniejszym spotkaniu z 23 maja 2026 r. omawiano ogólny problem wody, awaryjności obecnej instalacji oraz potrzebę przygotowania konkretnych wariantów inwestycji z kosztorysem. Wskazywano wtedy, że większe decyzje inwestycyjne powinny wrócić na zebranie jako konkretne uchwały, z jasnym opisem finansowania.

W międzyczasie odbyło się spotkanie zarządu/osób zaangażowanych w temat studni. Na tym spotkaniu wypracowano kompromis:

- z pieniędzy wspólnych działkowców miała zostać sfinansowana infrastruktura potrzebna wszystkim, czyli przede wszystkim pompa, okablowanie, zabezpieczenia elektryczne, sterowanie oraz podłączenie nowej studni do dużego zbiornika,
- osobno miała zostać sfinansowana część przeznaczona dla zainteresowanych osób, czyli prowizoryczne podpiwniczenie/komora techniczna, zbiornik hydroforowy oraz przyłącza dla osób chcących korzystać z wody całorocznie lub z lepszym ciśnieniem,
- celem tego podziału było ograniczenie mieszania pieniędzy wspólnych z inwestycją, z której bezpośrednio korzystałaby tylko część działkowców.

2. Cel spotkania 20 czerwca

Spotkanie miało doprowadzić do decyzji, w jakim kierunku dalej prowadzić inwestycję w nową studnię. Na początku zaproponowano porządek rozmowy:

1. ustalenie, co dokładnie ma być głosowane,
2. omówienie kwestii prawnych,
3. omówienie kwestii technicznych,
4. głosowanie nad dalszym kierunkiem działania.

W praktyce najwięcej czasu zajęła dyskusja o podziale kosztów.

3. Spór o zakres kosztów wspólnych i prywatnych

Punktem spornym stały się kręgi betonowe/komora techniczna i ich montaż. Początkowo traktowano je jako element prywatnej części inwestycji, potrzebny przede wszystkim osobom zainteresowanym przyłączem i instalacją całoroczną.

Podczas spotkania osoba reprezentująca inicjatywę dedykowanego przyłącza zaproponowała inne podejście niż to, które było wcześniej ustalone. Argumentowała, że zabezpieczenie studni służy wszystkim, a nie tylko osobom podłączającym się prywatnie, dlatego część kosztów kręgów/zabezpieczenia powinna zostać pokryta ze środków wspólnych. Padały różne propozycje podziału, m.in. dopłata po 20-50 zł od działkowca, podział 1/3 do 2/3 oraz później podział 50/50.

Przeciwnie stanowisko opierało się na tym, że:

- duże kręgi, podpiwniczenie, zbiornik hydroforowy i dodatkowe przyłącza są potrzebne głównie osobom chcącym wodę w kranie przez cały rok,
- finansowanie tej części ze wspólnych pieniędzy oznaczałoby zmianę wcześniejszego kompromisu.

4. Omawiane warianty

W dyskusji wyodrębniły się dwa główne warianty.

Wariant 1: minimalna instalacja wspólna plus prywatna część dodatkowa

Zakładał, że ze środków wspólnych finansowane jest tylko to, co konieczne do pompowania wody z nowej studni do dużego zbiornika:

- pompa,
- okablowanie,
- skrzynka/zabezpieczenia elektryczne,
- czujniki i zabezpieczenia pompy,
- sterowanie/automatyka w minimalnym zakresie,
- połączenie z istniejącym dużym zbiornikiem,
- podstawowe zabezpieczenie studni.

Część dodatkowa, czyli podpiwniczenie/komora techniczna, duży zbiornik hydroforowy i przyłącza dla zainteresowanych, byłaby finansowana przez te osoby prywatnie.

Szacowany koszt części wspólnej padał najczęściej jako około 6-7 tys. zł.

Wariant 2: minimalna instalacja wspólna plus współfinansowanie części dodatkowej

Zakładał, że wszyscy działkowcy finansują minimalną instalację wspólną, a dodatkowo część kosztów podpiwniczenia/kręgów/komory technicznej jest dzielona między wspólnotę działkowców i osoby zainteresowane.

W rozmowie najczęściej wracał podział 50/50 dla tej dodatkowej części. Szacunki były zmienne, ale wskazywano, że pełniejsza instalacja może kosztować około 18-22 tys. zł, a po stronie wspólnej mogłoby to oznaczać łącznie około 14-16 tys. zł zamiast samych 6-7 tys. zł.

Przy wariancie 50/50 należy też przyjąć, że część inwestycji finansowana ze środków wspólnych nie powinna być traktowana jako wyłączna własność osób zainteresowanych indywidualnym przyłączem. Skoro część kosztów mają ponosić wszyscy działkowcy, osoby korzystające z indywidualnego przyłącza nie powinny mieć wyłączności na studnię ani na elementy wykonane ze środków wspólnych.

Do ponownego ustalenia pozostaje sposób rozliczania osób, które będą chciały dołączyć do indywidualnego przyłącza w przyszłości. Pierwotny pomysł wypracowany na spotkaniu zarządu dotyczył schematu, w którym koszt studni/części dedykowanej był pokrywany przez osoby zainteresowane indywidualnym przyłączem. Przy wariancie 50/50 trzeba osobno ustalić, jaki będzie koszt dołączenia kolejnych osób oraz gdzie będą trafiać wpłacane przez nie środki.

Podkreślono, że są to szacunki robocze i wymagają doprecyzowania w kosztorysie.

5. Głosowanie

Przeprowadzono głosowanie kartkami nad wyborem kierunku działania.

Głosowanie dotyczyło przede wszystkim wyboru między:

- wariantem 1, czyli minimalną instalacją wspólną i prywatnym finansowaniem części dodatkowej,
- wariantem 2, czyli minimalną instalacją wspólną oraz dopłatą ze wspólnych środków do części kosztów podpiwniczenia/kręgów.

Wynik głosowania:

- za wariantem 1 głosowały 3 osoby,
- za wariantem 2 głosowało 16 osób.

W praktyce potraktowano to jako wybór wariantu drugiego jako kierunku dalszych prac, ale jednocześnie zaznaczono, że głosowanie nie rozstrzyga jeszcze wszystkich kwestii formalnych i finansowych. W szczególności podkreślono, że nie jest to decyzja podjęta w imieniu wszystkich współwłaścicieli oraz że trzeba jeszcze wyjaśnić sposób zebrania pieniędzy i poinformować osoby nieobecne.

6. Kwestie prawne

W rozmowie powoływano się na opinię prawną. Zwrócono uwagę, że:

- inwestycja w studnię i instalację może wykraczać poza zwykły zarząd rzeczą wspólną a teren, na którym ma być prowadzona część prac, jest traktowany jako część wspólna,
- formalnie należałoby uzyskać zgodę współwłaścicieli albo przynajmniej poinformować ich o planowanej inwestycji,

7. Kwestie techniczne

Utworzono grupę techniczną, która ma zająć się dopracowaniem sposobu wykonania inwestycji, doбором elementów instalacji, przygotowaniem dokładniejszego kosztorysu

oraz ustaleniem, jakie prace trzeba wykonać przed rozpoczęciem budowy.

8. Dostęp do pompowni i obsługa obecnej instalacji

Duża część końcówki spotkania dotyczyła dostępu do obecnej pompowni, skrzynki i kluczy. Ustalono roboczo, że trzeba przyuczyć kolejne osoby do obsługi instalacji, ponieważ osoba dotychczas odpowiedzialna za obsługę pompy deklarowała, że po sezonie, około 15 października, chce przekazać odpowiedzialność.

W rozmowie wskazano osoby, które mają zostać wdrożone w obsługę. Ustalono, że osoba dotychczas obsługująca pompę ma pokazać im, jak działa obecny system. Pojawił się też warunek, że dostęp do kluczy i skrzynki powinien być uporządkowany, najlepiej za wiedzą lub zgodą prezesa.

Zaproponowano prowadzenie zeszytu pompowania, w którym osoba uruchamiająca pompę wpisywałaby datę i godzinę pracy. Ma to ograniczyć spory o to, kto pompował, kiedy i czy coś zostało uszkodzone.

9. Ustalenia robocze

Najważniejsze ustalenia robocze:

1. Przyjęto kierunkowo wariant zakładający większy udział środków wspólnych w inwestycji niż pierwotnie ustalono.
2. Trzeba przygotować dokładniejszy kosztorys wybranego wariantu.
3. Trzeba stworzyć grupę techniczną, która dopracuje projekt, dobierze elementy instalacji i sposób wykonania komory/podpiwniczenia.
4. Trzeba doprecyzować zakres prac i materiałów potrzebnych do realizacji wybranego wariantu.
6. Trzeba poinformować działkowców nieobecnych na spotkaniu, zwłaszcza osoby, do których są numery telefonów.
7. Trzeba uporządkować dostęp do pompowni i przyuczyć dodatkowe osoby do obsługi obecnej instalacji.
10. Trzeba ponownie ustalić zasady rozliczania kolejnych osób dołączających w przyszłości do indywidualnego przyłącza, ponieważ wariant 50/50 zmienia założenia wcześniejszego modelu.