



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Bydgoszczy

LBY.410.020.03.2018

Tomasz Kielak, Prezes Zarządu Spółdzielni
Mieszkaniowej Chrobry w Nakle nad Notecią

Spółdzielnia Mieszkaniowa Chrobry
os. Bolesława Chrobrego 16, 89-100 Nakło nad Notecią

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

P/18/086 – Efekty termomodernizacji wielorodzinnych budynków mieszkalnych będących w zasobach spółdzielni mieszkaniowych, realizowanej z udziałem środków publicznych

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Spółdzielnia Mieszkaniowa Chrobry w Nakle nad Notecią ¹ os. Chrobrego 16, 89-100 Nakło nad Notecią
Kierownik jednostki kontrolowanej	Tomasz Kielak, Prezes Zarządu Spółdzielni, od 1 stycznia 1997 r.
Zakres przedmiotowy kontroli	Skuteczność, efektywność oraz zgodność z obowiązującymi przepisami i umowami o dofinansowanie środkami publicznymi zadań polegających na termomodernizacji budynków mieszkalnych
Okres objęty kontrolą	Lata 2014-2018 ²
Podstawa prawna podjęcia kontroli	art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ³
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Bydgoszczy
Kontroler	Karol Gromotka, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LBY/139/2018 z 5 września 2018 roku (akta kontroli str. 3)

II. Ocena ogólna kontrolowanej działalności⁴

OCENA OGÓLNA	Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność Spółdzielni w zakresie termomodernizacji wielorodzinnych budynków mieszkalnych, realizowanych z udziałem środków publicznych.
Uzasadnienie oceny ogólnej	Prace termomodernizacyjne zrealizowano zgodnie z założeniami projektów budowlanych oraz wariantami optymalnymi przedsięwzięć, określonymi w audytach energetycznych. Prowadzenie robót odbywało się zgodnie z wymogami wynikającymi z Prawa budowlanego, a także wymogami ochrony środowiska oraz umowami zawartymi pomiędzy Spółdzielnią a wykonawcą zadań. Zrealizowano wymogi określone w umowach z instytucjami dofinansowującymi zadania termomodernizacyjne. Przeprowadzona termomodernizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych SM wpłynęła na ograniczenie zużycia energii cieplnej i obniżenie kosztów poniesionych na ogrzewanie. Zmniejszenie zużycia energii i oszczędności były jednak mniejsze niż zakładano w audytach energetycznych.

¹ Dalej: „Spółdzielnia” lub „SM”.

² Lata 2014-2018 (do dnia zakończenia kontroli, tj. do 16 listopada 2018 r.).

³ Dz. U. z 2017 r. poz. 524, ze zm., dalej: „ustawa o NIK”.

⁴ Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

OBSZAR

Przygotowanie inwestycji oraz jej realizacja

1. Realizacja obowiązków wynikających z prawa budowlanego

Opis stanu faktycznego

1. W okresie objętym kontrolą Spółdzielnia poddała termomodernizacji 26 budynków, wykorzystując do tego kredyty w wysokości 10 786,3 tys. zł. Szczegółowej analizie poddano dokumentację termomodernizacji 15 budynków⁵, którą wykonano z wykorzystaniem kredytów w kwocie 6 509,1 tys. zł.

(akta kontroli str. 7)

Przed opracowaniem projektów budowlanych w zakresie termomodernizacji Spółdzielnia zlecała wykonanie audytów energetycznego budynków. Audyty zawierały wszystkie elementy wskazane w § 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 17 marca 2009 r. w sprawie szczegółowego zakresu i form audytu energetycznego oraz części audytu remontowego, wzorów kart audytów, a także algorytmu oceny opłacalności przedsięwzięcia termomodernizacyjnego⁶. Zawierały też algorytm oceny opłacalności przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, w tym wskazywały wariant optymalny przedsięwzięcia.

(akta kontroli str. 75-111)

2. W toku postępowania o udzielenie kredytów na termomodernizację SM zlecała opracowanie projektu budowlanego na prace objęte termomodernizacją dla wszystkich badanych budynków.

(akta kontroli str. 112-141)

3. Rozwiązania techniczne przyjęte w projektach budowlanych były zgodne z założeniami wariantu optymalnego przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, wskazanego w audycie energetycznym budynku.

Przed podjęciem prac termomodernizacyjnych budynków poddanych szczegółowej kontroli Spółdzielnia uzyskała decyzje o pozwoleniu na budowę⁷. Przed faktycznym rozpoczęciem robót budowlanych Spółdzielnia zawiadamiała organ nadzoru budowlanego o ich terminie.

(akta kontroli str. 13, 78-111, 112-141, 161-281)

4. Wyboru wykonawcy termomodernizacji dokonano w oparciu o postanowienia Regulaminu udzielania zamówień na roboty, dostawy i usługi budowlane Spółdzielni, uchwalonego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą Nr 39/2012 z 19 listopada 2012 roku. Wybór wykonawcy przeprowadzony był w trybie z wolnej ręki, po wcześniejszym wyrażeniu zgody na przeprowadzenie takiego postępowania

⁵ Budynki położone w Nakle nad Notecią przy: os. Bolesława Chrobrego 2, 3, 6, 11, 12 i 15; ul. Kazimierza Wielkiego 8, 10 i 12; os. Władysława Łokietka 1 i 3; ul. Pocztovej 15 i 15a; ul. Krzywoustego 6b i 6c.

⁶ Dz. U. Nr 43, poz. 346, ze zm.

⁷ Objęte badaniem budynki miały wysokość od 13,77 do 17,36 m. Uzyskanie pozwoleń nie było wymagane w odniesieniu do ośmiu objętych badaniem budynków (tj. os. B. Chrobrego 11 i 15, ul. B. Krzywoustego 6b i 6c, os. Wł. Łokietka 1, ul. K. Wielkiego 12, ul. Pocztovej 15 i 15a), gdyż w aktualnym stanie prawnym (począwszy od 28 czerwca 2015 r.) pozwolenia na budowę nie wymaga wykonywanie robót budowlanych polegających na dociepleniu budynków o wysokości do 25 m – art. 29 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r. poz. 1202, ze zm.). W odniesieniu do pozostałych siedmiu budynków (tj. os. Wł. Łokietka 3, ul. K. Wielkiego 8 i 10, os. B. Chrobrego 2, 3, 6, 12) pozwolenia uzyskano w poprzednim stanie prawnym, w którym ww. przepis wskazywał na obowiązek ich uzyskania dla budynków o wysokości powyżej 12 m.

przez Radę Nadzorczą. Badane termomodernizacje były objęte trzema postępowaniami.

(akta kontroli str. 24-35; 381-411)

5. Umowy zawarte z wykonawcą były zgodne z dokumentacją ofertową zarówno w zakresie rzeczowym, jak i finansowym oraz posiadały zapisy zabezpieczające interesy inwestora.

Kary umowne przewidziane w umowach dotyczyły m.in:

- obniżenia wynagrodzenia, jeżeli wykryto wady uniemożliwiające użytkowanie przedmiotu umowy w całości zgodnie z jego przeznaczeniem;
- zwłoki w wykonaniu przedmiotu umowy,
- spowodowania przerwy w realizacji robót z przyczyn zależnych od wykonawcy;
- odstąpienia od umowy z przyczyn dotyczących wykonawcy.

Zabezpieczenie należytego wykonania przedmiotu umowy ustalono w wysokości 10,0 tys. zł. Gwarancja za wady fizyczne wynosiła pięć lat.

(akta kontroli str. 78-111; 163-251; 381-401)

6. We wszystkich sprawach objętych kontrolą wniesiono - w odpowiedniej kwocie - zabezpieczenie należytego wykonania umowy.

(akta kontroli str. 226-341; 327-328; 381-401; 768-769)

Rozpoczęcie robót termomodernizacyjnych nastąpiło przed upływem trzech lat od dnia, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę stała się ostateczna. Inwestor zapewnił objęcie kierownictwa budowy oraz sprawowanie nadzoru inwestorskiego nad robotami przez osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności. Kierownik budowy prowadził dzienniki budowy.

(akta kontroli str. 13; 22-23, 36-49, 112-141; 252-281, 439-469)

7. Przy pracach termomodernizacyjnych każdego z analizowanych budynków mieszkalnych Inspektor nadzoru nie zgłaszał uwag, potwierdzonych wpisem do dzienników budowy.

W toku procesu budowlanego występowały odstępstwa od dokumentacji⁸, które potwierdzano notatkami z ustaleniami, przekazywanymi wykonawcy do realizacji. Zakres dokonanych zmian nie wskazywał na zmiany istotne, o których mowa w art. 36a Prawa budowlanego. Wszystkie zadania zrealizowano w terminach określonych umowami.

(akta kontroli str. 415-423)

Pracownik SM zajmujący się termomodernizacją budynków mieszkalnych podał, że wszelkie uwagi zgłaszane przez lokatorów w trakcie realizacji robót, a dotyczące prawidłowości, bądź jakości wykonywanych prac, przekazywała inspektorowi nadzoru, celem sprawdzenia i zajęcia stanowiska w sprawie. Pracownik ten brał również udział w oględzinach przeprowadzanych w wyniku zgłaszanych przez mieszkańców problemów, powstałych w trakcie prac termomodernizacyjnych.

⁸ W tym m.in. dotyczące: docieplenia styropianem ościeży w elewacjach balkonowych; skucia płyt wiórowo-cementowych; zmian rodzaju rusztowania; zwiększenia powierzchni docieplenia ścian; odstąpienia od dodatkowego mocowania do stropu płyt; zwiększenia grubości warstwy wyrównawczej zaprawy cementowej; zwiększenia grubości izolacji stropów piwnic; korekty błędów projektów i kosztorysów; odstąpienia od montażu krerek w otworach wentylacyjnych stropodachu, pominięcia docieplenia ościeży w elewacjach balkonowych, uzupełnienia pianką poliuretanową pustych przestrzeni pod oknami.

W uzgodnieniu z inspektorem nadzoru przygotowywał również odpowiedzi na pisma wnoszone przez lokatorów.

(akta kontroli str. 484-485)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

2. Realizacja obowiązków w zakresie ochrony środowiska

1. Spółdzielnia przy termomodernizacji budynków objętych kontrolą, przed rozpoczęciem prac budowlanych, zlecała wykonanie inwentaryzacji przyrodniczej. Inwentaryzacja ta odnosiła się do populacji ptaków objętych ochroną ścisłą lub częściową, gnieźdzących się w budynkach mieszkalnych, w tym w otworach wentylacyjnych stropodachów.

(akta kontroli str. 142-158; 425-430)

Na podstawie ekspertyz ekologicznych określono bytowanie ptaków objętych ochroną gatunkową oraz nietoperzy. Spółdzielnia uzyskała zezwolenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy (RDOŚ) na odstępstwa od zakazów w stosunku do wymienionych w inwentaryzacji dziko występujących zwierząt. Wszystkie warunki określone w zezwoleniach RDOŚ⁹ zostały wykonane.

W wyniku decyzji RDOŚ, na 15 budynkach objętych kontrolą zamontowano 189 zastępczych skrzynek lęgowych dla ptaków i sześć schronów dla nietoperzy. W jednym budynku zamontowano rurki ceramiczne w otworach stropodachu¹⁰.

(akta kontroli str. 153-158; 282-325, 342-380; 424, 904-919)

2. Analiza wpisów w dziennikach budowy, opisujących prace termomodernizacyjne budynków, nie wykazała, aby podczas robót stwierdzano występowanie gniazd ptaków. Pracownik SM nadzorujący prace termomodernizacyjne podał m.in., że w budynkach, gdzie prace termomodernizacyjne prowadzone były w okresie lęgowym, już w sezonie jesienno-zimowym poprzedzającym prace zlikwidowano wszelkie potencjalne miejsca gniazdowania ptaków poprzez uszczelnienie elewacji i miejsc wskazanych w opiniach ornitologicznych. W budynkach, gdzie docieplenie odbywało się w sezonie jesienno-zimowym, gniazd nie stwierdzono.

(akta kontroli str. 431-469; 484-485; 770)

3. Do SM wpłynęła jedna skarga dotycząca dobrostanu ptaków gniazdujących w budynkach poddawanych termomodernizacji. W skardze mieszkańcy domagali się usunięcia zastępczych budek lęgowych, oczyszczenia elewacji, przemalowania plam, założenia siatek i kolczatek na kominach oraz zamontowania daszków nad balkonami.

Współpracujący ze Spółdzielnią ornitolog, w porozumieniu z RDOŚ, podjął decyzję o przeniesieniu budek lęgowych ze ścian balkonowych na ścianę szczytową

⁹ Warunki dotyczyły m.in. zawieszenia w ramach kompensacji budek lęgowych; zabezpieczenia wszystkich potencjalnych miejsc lęgowych ptaków chronionych; niszczenia gniazd w ustalonych terminach; sprawdzenia, przed zalepieniem, szczelin w celu stwierdzenia obecności nietoperzy; kontroli wykorzystywania przez ptaki i nietoperze budynków, przed termomodernizacją, w celu całkowitego wyeliminowania zagrożenia; zwracania uwagi podczas robót budowlanych na obecność zwierząt w szczelinach; zabezpieczenia siatką siedlisk nietoperzy; przedłożenia Dyrektorowi GDOŚ informacji o wykorzystaniu zezwolenia.

¹⁰ Os. Władysława Łokietka 3.

budynku oraz zamknięciu otworów stropodachu. Dodatkowo SM zamontowała zadaszenia nad balkonami ostatniej kondygnacji.

(akta kontroli str. 473-481; 486-492; 962-966)

4. Instytucje zewnętrzne nie kontrolowały Spółdzielni w zakresie realizacji termomodernizacji budynków mieszkalnych. Budynki poddane termomodernizacji nie były docieplone płytami cementowo-azbestowymi.

(akta kontroli str. 36, 470-472; 482-483)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

3. Wykonanie rzeczowe zadań

1. Realizacją inwestycji w zakresie rzeczowym zajmował się pracownik zatrudniony na stanowisku Specjalisty ds. Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, podlegający służbowo bezpośrednio Prezesowi Spółdzielni. Zakresem finansowym inwestycji zajmował się pracownik zatrudniony na stanowisku Głównego Księgowego, pełniący jednocześnie funkcję Zastępcy Prezesa Spółdzielni.

(akta kontroli str. 748-767; 810-815)

2. W latach 2014-2016¹¹, w celu realizacji termomodernizacji budynków, SM zawarła 26 umów z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna Oddział II w Bydgoszcy¹² na łączną kwotę 10 786,3 tys. zł, z tego w 2014 r. – 3 559,0 tys. zł, w 2015 r. – 1 479,6 tys. zł i w 2016 r. – 5 747,7 tys. zł.

Kwota przyznanych w tych latach premii termomodernizacyjnych od Banku Gospodarstwa Krajowego¹³ wyniosła 938,8 tys. zł, z tego w 2014 r. - 381,9 tys. zł, w 2015 r. - 138,0 tys. zł i w 2016 r. - 418,9 tys. zł.

Koszty realizacji zadań termomodernizacyjnych w całości podlegały kredytowaniu, poza przypadkiem, gdzie zadanie obejmowało lokal użytkowy¹⁴. To zadanie w 15% (126,1 tys. zł) sfinansowano z funduszu remontowego.

(akta kontroli str. 7, 11-12; 701)

Termomodernizację z udziałem kredytu i z częściową refundacją kosztów ze środków publicznych poprzez premię termomodernizacyjną Spółdzielnia rozpoczęła w 2009 roku. Objęto nią 52 z 67 budynków mieszkalnych należących do SM¹⁵.

(akta kontroli str. 8-9; 13; 701)

3. Przeprowadzone oględziny 10 budynków¹⁶ poddanych termomodernizacji wykazały, że:

- zastosowana kolorystyka elewacji odpowiadała planowanej w projektach budowlanych;
- grubości zastosowanej warstwy ocieplenia były zgodne z określonymi w audycie energetycznym;

¹¹ W 2017 r. i 2018 r. Spółdzielnia nie zawierała umów kredytowych na termomodernizację budynków mieszkalnych.

¹² Dalej „PKO BP”.

¹³ Dalej „BGK”.

¹⁴ Budynek w Nakle nad Notecią przy os. B. Chrobrego 15.

¹⁵ Osiem budynków nie wymagało termomodernizacji, natomiast siedem pozostało do docieplenia.

¹⁶ Wybranych spośród 15 budynków objętych badaniem, tj. os. B. Chrobrego 2, 3, 6, 12; ul. K. Wielkiego 8,10; os. W. Łokietka 3; ul. Pocztowa 15,15a; ul. B. Krzywoustego 6b.

- wykonano: malowanie ścian szczytowych, remont cokołów, opaski wokół budynków;
- odtworzono otwory wentylacyjne stropodachów¹⁷;
- zamontowano 60 budek lęgowych dla jerzyków, 2 schrony dla nietoperzy i 101 rurek ceramicznych;
- w jednym przypadku stwierdzono celowe niszczenie tynku elewacji budynku¹⁸;
- we wszystkich budynkach elewację wokół I kondygnacji wzmocniono dodatkową warstwą siatki;
- w budynkach przy ul. K. Wielkiego 8 i 10 zamontowano zadaszenia nad wejściami do klatek schodowych;
- w budynkach przy ul. Pocztowej 15 i 15a wymieniono drzwi do garaży¹⁹.

(akta kontroli str. 20-21; 523-558; 904-919)

4. Informacje o przeprowadzonych termomodernizacjach wpisywano do ksiąg obiektu budowlanego.

(akta kontroli str. 523-558)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

4. Realizacja obowiązków wynikających z umowy kredytowej z premią termomodernizacją BGK

1. W latach 2014-2018 (do dnia zakończenia kontroli) środkami z kredytów inwestycyjnych z premią termomodernizacyjną sfinansowano 26 zadań, których wartość określona w audytach energetycznych wynosiła 10 912,4 tys. zł. Udział kredytu w koszcie całkowitym zadań wyniósł 10 786,3 tys. zł, tj. 98,8%.

Nakłady na termomodernizację SM kwalifikowała jako wydatki remontowe. W okresie objętym kontrolą koszty remontów wyniosły 18 662,0 tys. zł, w tym 15 215,7 tys. zł (81,5%) stanowiły wydatki na termomodernizację.

(akta kontroli str. 7; 12; 771-809)

2. W latach objętych kontrolą na realizację 26 zadań dotyczących termomodernizacji budynków wielorodzinnych BGK przyznał SM kwotę 938,8 tys. zł premii termomodernizacyjnej. Kwoty wypłaconych premii termomodernizacyjnych były tożsame z kwotami przyznanymi przez BGK.

Umowy kredytowe z PKO BP zawierane były na kwoty zgodne z kwotami wskazanymi w audycie energetycznym oraz we wniosku o przyznanie premii termomodernizacyjnej.

(akta kontroli str. 11, 78-111; 559-722; 821-850)

PKO BP jako bank kredytujący prace termomodernizacyjne nie przekazywał SM uwag dotyczących audytów energetycznych.

Zastępca Prezesa Zarządu Spółdzielni podała, że PKO BP przeprowadzał kontrole realizowanych prac termomodernizacyjnych, ale o ich terminach i wynikach nie informował Spółdzielni. Nie przekazywał też dokumentów zawierających oceny

¹⁷ Otwory te znajdowały się na ścianach wzdłużnych budynków. W otworach zamontowano kratki wentylacyjne, poza budynkami przy ul. Pocztowej 15 i 15a, gdzie wymieniono stropodachy na niewentylowane i przy ul. W. Łokietka 3, gdzie wmontowano rurki ceramiczne.

¹⁸ Do 16 listopada 2018 r. Spółdzielnia nie podjęła działań naprawczych.

¹⁹ Wymiana tych drzwi wchodziła do zakresu prac termomodernizacyjnych.

zamierzonych i wykonanych prac termomodernizacyjnych, jak i ocen wykonania postanowień umowy kredytowej.

(akta kontroli str. 7; 11-13; 75-111; 559-722; 816-921)

Zgodnie z art. 19 ust. 2 ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów²⁰ w § 3 ust. 11 umów z PKO BP postanowiono, że premię termomodernizacyjną Bank zalicza na wcześniejszą spłatę kredytu. W związku z tym następowała zmiana harmonogramu spłaty rat kredytowych.

(akta kontroli str. 559-722; 851-869)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

5. Efekty rzeczowe i ekologiczne zrealizowanych inwestycji

1. Planowana w audycie wartość zmniejszenia zużycia energii cieplnej w analizowanych budynkach wynosiła od 176,38 GJ do 885,22 GJ. W sezonach od 2014/2015 do 2017/2008 faktyczne efekty wyniosły od zwiększenia zużycia energii o 22,84 GJ²¹ do zmniejszenia o 263,93 GJ. W sezonie grzewczym 2017/2018 zmniejszenie zużycia ciepła w stosunku do sezonu poprzedniego wyniosło od 23,90 GJ do 263,93 GJ, tj. od 8,7% do 72,9% wielkości zakładanych.

Zmniejszenie zużycia energii cieplnej na jednostkę kubatury budynku planowano od 0,039 GJ/m³ do 0,068 GJ/m³, faktycznie w sezonie 2017/2018 uzyskano od 0,005 GJ/m³ do 0,043 GJ/m³, tj. od 9,4% do 74,1% wielkości przyjętych w audycie.

Zużycie energii cieplnej ogółem w 15 badanych budynkach zmniejszyło się z 15 550,75 GJ w sezonie 2012/2013 do 11 721,54 GJ w sezonie 2017/2018, tj. o 3 829,21 GJ (24,6%).

(akta kontroli str. 14-16)

2. W okresie objętym kontrolą Komunalne Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej sp. z o. o. z siedzibą w Bydgoszczy pięciokrotnie zmieniało „Taryfę dla ciepła”. W uzasadnieniu decyzji zatwierdzającej zmianę taryf, Prezes Urzędu Regulacji Energetyki m.in. podawał, że ustalone ceny i stawki opłat zostały skalkulowane na podstawie planowanych do poniesienia w okresie stosowania taryfy uzasadnionych kosztów prowadzenia działalności koncesjonowanej.

Pomiędzy sezonami grzewczymi 2012/2013 a 2017/2018 średnia cen ciepła wzrosła z 49,89 zł do 56,91 zł, tj., o 18,3%. Wzrosła także średnia stawka opłaty za usługi przesyłowe z 18,69 zł do 19,80 zł, tj. o 4,6%.

(akta kontroli str. 17-18; 922-941)

3. Koszty ogrzewania po zakończeniu termomodernizacji zmalały w poszczególnych budynkach od 3,4 tys. zł do 21,1 tys. zł, łącznie o 122,4 tys. zł, co stanowiło 36,1% rocznych oszczędności założonych w audycie energetycznym. Oszczędności zużycia ciepła wyniosły od 4,1 GJ do 29,4 GJ, łącznie 185,14 GJ, co stanowiło 56,7% GJ przewidywanych w audycie energetycznym.

(akta kontroli str. 19)

²⁰ Dz. U. z 2018 r. poz. 966.

²¹ Zwiększenie zużycia dotyczyło trzech budynków w sezonie grzewczym 2016/2017. Obiekty te były termomodernizowane w sezonie jesienno-zimowym 2016 r. lub zimowo-wiosennym 2017 r.

Zarząd Spółdzielni podał, że przyczyną różnic pomiędzy wielkościami zakładanymi, określonymi w audytach, a wartościami rzeczywistymi mogą być rozbieżności przyjętego do obliczeń i faktycznego stanu budynków oraz sposobu jego użytkowania. Spółdzielnia nie zna dokładnej przyczyny rozbieżności w efektach termomodernizacji, przeliczanych procentowo i kubaturowo oraz w odniesieniu do założeń audytów energetycznych. Szczególne znaczenie może mieć:

1) przyjęty współczynnik przenikania ciepła okien i drzwi zewnętrznych:

Suma powierzchni okien i drzwi w budynkach jest duża i może znacząco rzutować na efekt termomodernizacyjny. W analizowanych budynkach najwięcej jest starych okien PCV o niskich, ale dokładnie nieznanach współczynnikach przenikania ciepła. Dodatkowo wymieniane przez lokatorów okna osadzone były w sposób nieprawidłowy, co skutkowało powstawaniem mostków termicznych po obwodzie stolarki okiennej. Drzwi wejściowe w większości pochodzą z przełomu lat 1999/2000. Ich izolacyjność cieplna jest również bardzo słaba. Współczynniki przenikania ciepła dla wyżej wymienionych elementów przegród zostały przyjęte przez audytora w sposób uproszczony, dopuszczalny w przepisach ze względu na brak szczegółowych danych.

2) przyjęty współczynnik przenikania ciepła ścian oraz stropodachów:

Przy prowadzeniu prac termomodernizacyjnych stwierdzono, że spoiny między blokami z gazobetonu wypełniane były betonem i wpływają negatywnie na parametry cieplne przegrody. W analizowanych budynkach²² stropodachy zostały docieplone wełną szklaną, wtryskiwaną w latach 2004-2007. Nie można obecnie określić, jaki był stan starej izolacji cieplnej. W czasie docieplania stropodachów wykonawca informował o braku jakiegokolwiek izolacji cieplnej na znacznych fragmentach budynków.

3) wpływ sposobu użytkowania mieszkań:

Wszystkie budynki wyposażono w podzielniki ciepła, rejestrujące ilość zużytej energii. Jednak w większości z nich łazienki takich urządzeń nie posiadają²³, co sprawia, że część lokatorów ogrzewa mieszkania korzystając z ciepła w łazience, zakręcając przy tym pozostałe (opomiarowane) grzejniki.

Pomiary kontrolne temperatury w mieszkaniach wykazały temperatury wyższe niż zakładają normy. Obliczenia w tym zakresie podają, że podniesienie temperatury w pomieszczeniu o 1 stopień skutkuje wzrostem zużycia ciepła o 5%. Występowało też pozostawianie otwartych okien.

Przed termomodernizacją mieszkańcy często zgłaszali w mieszkaniach temperatury poniżej 18°C, co wynikało z niewydolności instalacji węzła i instalacji wewnętrznych. W takim przypadku pierwszym efektem termomodernizacji jest podniesienie komfortu cieplnego²⁴ i zapewnienie normowej temperatury w pomieszczeniach oraz wymaganej temperatury cwu.

Często efekty wykonania termomodernizacji występują dopiero w 2-4 sezonie po zakończeniu prac, szczególnie jeżeli prace budowlane i regulacja instalacji są kończone w trakcie sezonu grzewczego. Mieszkańcy muszą się przyzwyczaić do

²² Za wyjątkiem ul. Pocztowej 15 i 15 a.

²³ Ul. Chrobrego 2, 3, 6, 11, 12, ul. K. Wielkiego 8, 10, 12, ul. Krzywoustego 6b, 6c, ul. Pocztowa 15, 15a, ul. Łokietka 1.

²⁴ Od kilku lat dane statystyczne rejestrowane na terenie kraju wskazują, że mieszkańcy budynków wielorodzinnych preferują podwyższone temperatury w pomieszczeniach. Obecnie często rejestrowane są temperatury w pomieszczeniach na poziomie 21-24°C.

chłodniejszych grzejników i nauczyć kontrolować temperatury w pomieszczeniach oraz właściwie używać zaworów termostatycznych.

Rzeczywiste zużycie energii w sezonie jest też uzależnione od warunków pogodowych i długości trwania sezonu grzewczego. Żadne przepisy nie nakładają na Spółdzielnię konieczności osiągnięcia tzw. efektu termomodernizacyjnego.

Premia termomodernizacyjna jest przyznawana na podstawie audytu, który jest teoretycznym wyliczeniem hipotetycznych efektów, związanych ze zmniejszeniem zużycia energii cieplnej. Decyzja o przyznaniu premii jest podejmowana przed rozpoczęciem prac termomodernizacyjnych i nie jest weryfikowana po zakończeniu termomodernizacji budynków. Przede wszystkim wielkość przyznawanej premii termomodernizacyjnej jest bardzo niska w stosunku do całości zadania i wynosi od kilku do kilkunastu procent przyznanego kredytu.

W wyniku programów termomodernizacyjnych Spółdzielnia zmniejszyła zużycie energii z ok. 59 000 GJ/rok (sezon 2012-2013) do poziomu 48 000 GJ/rok oraz zmniejszyła moc zamówioną o prawie 1 500 kW, co stanowi zmniejszenie pobieranej mocy z KPEC o ok 23%.

(akta kontroli str. 954-960)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

IV. Pozostałe informacje i pouczenia

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla kierownika jednostki kontrolowanej, drugi do akt kontroli.

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury NIK w Bydgoszczy. Prawo zgłaszania zastrzeżeń, zgodnie z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykorzystania uwag
i wykonania wniosków

Najwyższa Izba Kontroli, odstępując od formułowania wniosków pokontrolnych, nie oczekuje przedstawienia przez Pana Prezesa informacji, o której mowa w art. 62 ustawy o NIK.

Bydgoszcz, listopada 2018 r.

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Bydgoszczy

Kontroler:
Karol Gromotka
główny specjalista kontroli państwowej

Dyrektor
Barbara Antkiewicz

.....
podpis

.....
podpis