



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Gdańsku

LGD. 410.017.04.2018

Andrzej Okrój
Prezes Zarządu
Spółdzielni Mieszkańców LUBANIANKA
Lubań, ul. Tadeusza Maderskiego 15
83-422 Nowy Barkoczyn

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 Mieszkańców LUBANIANKA Lubań, ul. Tadeusza Maderskiego 15, 83-422 Nowy Barkoczyn (dalej: Spółdzielnia)
Kierownik jednostki kontrolowanej	Andrzej Okrój, Prezes Zarządu, od 13 kwietnia 1994 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 (do 21 listopada 2018 r.), z uwzględnieniem zdarzeń przed tym okresem, mających znaczenie dla kontrolowanej działalności
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ¹
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Gdańsku
Kontrolerzy	– Mariusz Syrek, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LGD/158/2018 z 12 września 2018r. – Joanna Andrzejewska, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LGD/168/2018 z 25 września 2018r.

(akta kontroli str.1-2)

II. Ocena ogólna² kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

W okresie objętym kontrolą Spółdzielnia podjęła działania w celu przeprowadzenia inwestycji termomodernizacyjnych budynków mieszkalnych będących w jej zasobach z wykorzystaniem dofinansowania ze środków publicznych. W efekcie tych działań przeprowadzono termomodernizację 14 z 15 budynków będących w zasobach Spółdzielni, korzystając z dofinansowania w formie pożyczki na kwotę 1 000,0 tys. zł, przyznanej przez Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Gdańsku (dalej: Fundusz)³.

Spółdzielnia spełniła wszystkie warunki zawarte w umowie pożyczki, a także zrealizowała inwestycję zgodnie z dokumentacją projektową i wariantem optymalnym audytów energetycznych. Wykazane przez Spółdzielnię wskaźniki planowanego i osiągniętego efektu ekologicznego dotyczyły emisyjności źródła dostawcy ciepła⁴, przy czym Fundusz co do zasady przyjmował, że wykonanie zakresu rzeczowego zadania zapewnia pełne osiągnięcie planowanego efektu ekologicznego.

Spółdzielnia przed rozpoczęciem prac termomodernizacyjnych wszystkich 14 budynków nie podjęła działań wskazanych w § 10 pkt 1 rozporządzenia

¹ Dz. U. z 2017 r. poz. 524 ze zm. – dalej: ustawa o NIK.

² Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

³ Umowa pożyczki nr WFOŚ/P/60/2015 z 7 września 2015 r. (dalej: umowa pożyczki).

⁴ Emisja do atmosfery tlenów węgla, siarki i azotu oraz pyłu.

w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt⁵ tj. nie przeprowadziła inwentaryzacji budynków objętych termomodernizacją pod kątem występowania w miejscu prowadzonej inwestycji gatunków zwierząt objętych ochroną ścisłą lub częściową, o których mowa w ww. rozporządzeniu (w tym nietoperzy).

Ponadto w książkach obiektów budowlanych, prowadzonych dla wszystkich 14 objętych termomodernizacją budynków, nie dokonano wpisów o opracowanych projektach termomodernizacji oraz o przeprowadzonych audytach energetycznych. Naruszono tym samym zasady dokonywania wpisów do książki obiektów określone w § 6 ust. 1 oraz § 6 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego⁶ w związku z art. 64 ust. 1 i ust. 3 Prawa budowlanego⁷.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

OBSZAR

Skuteczność, efektywność oraz zgodność z obowiązującymi przepisami i umowami o dofinansowanie środkami publicznymi zadań polegających na termomodernizacji budynków mieszkalnych

1. Realizacja obowiązków wynikających z prawa budowlanego

Opis stanu faktycznego

1. W okresie objętym kontrolą Spółdzielnia z wykorzystaniem dofinansowania ze środków publicznych przeprowadziła termomodernizację 14⁸ z 15 budynków mieszkalnych, które były w jej zasobach. W ramach termomodernizacji objętej dofinansowaniem wykonano docieplenie styropianem ścian zewnętrznych, docieplenie granulatem z wełny mineralnej stropodachu oraz wymianę węzłów cieplnych, zaworów termostatycznych i ciepłomierzy. Ponadto ze środków własnych wykonano wymianę części okien na klatkach schodowych i zmodernizowano instalację elektryczną. Przed opracowaniem projektu termomodernizacji Spółdzielnia zleciła opracowanie audytów energetycznych budynków. Audyty, spełniające wymagania § 5 rozporządzenia w sprawie audytu⁹, określały wybór wariantu optymalnego przedsięwzięcia, w tym: modernizację systemu grzewczego w 14 budynkach, ocieplenie stropodachu wentylowanego w 12 budynkach, ocieplenie ścian zewnętrznych (w przypadku 11 budynków: wszystkich ścian zewnętrznych, a w przypadku trzech budynków – ścian osłonowych), a także wymianę okien na klatkach schodowych ośmiu budynków.

(akta kontroli str. 220-520)

Spółdzielnia opracowała dokumentację techniczną planowanych robót budowlanych dotyczącą docieplenia ścian i stropodachów. Rozwiązania w niej przyjęte zawierały elementy określone w audytach energetycznych, takie jak współczynnik przenikania ciepła ścian i stropodachu oraz opis wykonania robót budowlanych. Ze względu na wysokość budynków (poniżej 12 m) realizacja robót budowlanych nie wymagała uzyskania pozwolenia na budowę. Stosownie do art. 30 ust. 5 Prawa budowlanego

⁵ Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 6 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. poz. 1348), rozporządzenie obowiązywało do 31 grudnia 2016 r.

⁶ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1134).

⁷ Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2018 r. poz. 1202, ze zm.).

⁸ Budynki w Lubaniu przy ulicy: Targowej 11, 13, 15, 17 i 21, 8 Marca 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 i 10 oraz Braci Czarlińskich 24.

⁹ Rozporządzenie 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 termomodernizacyjnego (Dz. U. Nr 43 poz. 346, ze zm.).

Spółdzielnia zgłosiła roboty do Wydziału Architektury i Budownictwa Starostwa Powiatowego w Kościerzynie. W związku z wykonywanymi robotami nie był prowadzony dziennik budowy, gdyż z takiego obowiązku zwalniał art. 42 ust. 3 Prawa budowlanego.

(akta kontroli str. 391-398, 415-444, 457-466)

2. Udzielanie zamówień przez Spółdzielnię nie podlegało przepisom ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych¹⁰. Spółdzielnia nie posiadała wewnętrznych regulacji dotyczących sposobu zlecenia zadań inwestycyjnych.

Z wyjaśnień Prezesa Zarządu wynika, że zamówienie dotyczące docieplenia budynków zostało ogłoszone na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Nowa Karczma, na wiejskiej tablicy ogłoszeń w Lubaniu i na tablicy ogłoszeń w Biurze Spółdzielni. Zaproszenia do składania ofert wysłano do dziewięciu wykonawców. W postępowaniu (ogłoszonym 10 czerwca 2015 r.) wpłynęły trzy oferty, jednak tylko do jednej wpłacono wadium, wymagane w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia. Ponieważ cena każdej z ofert przekraczała możliwości finansowe Spółdzielni żadna z ofert nie została wybrana.

Kolejne zamówienie ogłoszono 30 czerwca 2015 r.

Z wyjaśnień Prezesa Zarządu wynika, że:

- ogłoszenie zamieszczono na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Nowa Karczma, na wiejskiej tablicy ogłoszeń w Lubaniu i na tablicy ogłoszeń w Biurze Spółdzielni, a do potencjalnych wykonawców nie wysyłano formularzy ofertowych;
- ponieważ nie wpłynęła żadna oferta Zarząd Spółdzielni przystąpił do negocjacji z oferentem, który zaproponował najniższą cenę podczas postępowania ogłoszonego 10 czerwca 2015 r. – w ich wyniku wynegocjowano cenę 1 136,8 tys. zł brutto (zmieniając zakres przedmiotowy, co opisano w pkt 1.3 wystąpienia).

(akta kontroli str. 88-98, 103-104 i 143-159, 164, 178 i 196-199)

W rozliczeniu umowy pożyczki ujęto m.in. wymianę okien na klatkach schodowych trzech budynków za 3,5 tys. zł, nieujęta w harmonogramie rzeczowo-finansowym, stanowiącym załącznik do ww. umowy.

Prezes Zarządu wyjaśnił, że zadanie polegające na termomodernizacji 14 budynków nie obejmowało wymiany okien – z uwagi na ich zły stan techniczny Zarząd Spółdzielni postanowił dokonać ich wymiany, finansując zlecenie ze środków własnych. Szukając wykonawcy zadania dokonano telefonicznego rozpoznania rynku, a następnie wyboru wykonawcy.

(akta kontroli str. 37-40, 55, 87, 159, 165, 271, 287, 337)

W rozliczeniu umowy pożyczki wykazano modernizację systemu grzewczego polegającą na wymianie zaworów termostatycznych i montażu ciepłomierzy za 59,2 tys. zł. Zadanie to było objęte dofinansowaniem w ramach umowy pożyczki.

Z wyjaśnień Prezesa Zarządu wynika, że wyboru wykonawcy na realizację ww. zadania dokonano na podstawie telefonicznego rozpoznania rynku.

(akta kontroli str. 55, 105-106, 119-120, 143, 145, 161 i 165-166)

3. Umową na docieplenie budynków¹¹ objęto mniejszą powierzchnię docieplaną (6 030,98 m²) od wskazanej w projekcie umowy załączonym do zapytania ofertowego (8.102,24 m²), zmniejszając – w porównaniu do projektu – cenę za wykonaną usługę z 1 895,3 tys. zł do 1 136,8 tys. zł. Ponadto w umowie, w stosunku do jej projektu:

¹⁰ Dz. U. z 2018 r. poz. 1986 ze zm.

¹¹ Umowa z 22 lipca 2015 r. Nr 1/2015.

- zrezygnowano z zapisów dotyczących warunków postępowania z rusztowaniem (§ 4 ust.1 lit. e oraz § 12 projektu umowy), w szczególności z § 4 ust. 1 lit. e projektu, zgodnie z którym w przypadku opóźnienia w odbiorze rusztowania Spółdzielnia mogła naliczyć karę umowną;
- dodano zapisy dotyczące zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

Z wyjaśnień Prezesa Zarządu wynika, że ze względu na niewystarczające zasoby finansowe przeznaczone na realizację ww. zadania, Zarząd Spółdzielni postanowił negocjować cenę z jednym z wykonawców, rezygnując z docieplania szczytów trzech budynków oraz docieplenia fundamentów wszystkich 14 budynków objętych termomodernizacją. Zapis projektu umowy dotyczący postępowania z rusztowaniem uznano za zbędny. Funduszu nie informowano o rezygnacji z docieplenia szczytów ww. budynków, ponieważ nie było ono objęte audytem energetycznym i wnioskiem o udzielnie pożyczki.

Ocieplenie szczytów ww. trzech budynków nie było ujęte w audycie energetycznym i nie podlegało dofinansowaniu.

Wykonawcy zlecono dodatkowo malowanie cokołów budynków poddanych termomodernizacji oraz oczyszczenie szczytów trzech budynków.

Faktury za malowanie cokołów i oczyszczanie szczytów termomodernizowanych budynków (na kwotę 14,0 tys. zł) zostały wykazane w rozliczeniu umowy pożyczki, jednak nie były objęte dofinansowaniem w ramach tej umowy.

(akta kontroli str. 44-55, 84-86, 121, 159, 164-165, 179, 457-466, 468-469)

W umowie na docieplenie budynków przewidziano kary za niedochowanie terminów jej wykonania, opóźnienia w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze oraz za odstąpienie od umowy przez wykonawcę. Wykonawca udzielił Spółdzielni trzyletniej gwarancji na przedmiot umowy.

Zabezpieczeniem należytego wykonania ww. umowy była kaucja gwarancyjna (5% wartości umowy), potrącana przez Spółdzielnię przy realizacji każdej faktury wystawionej przez wykonawcę.

Za wykonanie zadania objętego ww. umową (odebranego 22 października 2015 r. bez uwag) wykonawca wystawił (od sierpnia do października 2015 r.) 14 faktur na łączną kwotę 1 052,5 tys. zł netto (1 136,8 tys. zł brutto), za które Spółdzielnia wypłaciła w sześciu transzach (od 21 sierpnia do 18 listopada 2015 r.) ogółem 1.084,2 tys. zł (95% wartości przeliczeniowej netto).

Według stanu na 14 września 2018 r. Spółdzielnia posiadała na swoim rachunku 15,0 tys. zł z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania ww. umowy (tj. mniej o 37,6 tys. zł niż wynika to z zapisów umowy).

Z wyjaśnień Prezesa Zarządu wynika, że Zarząd Spółdzielni podjął decyzję o zwolnieniu części zabezpieczenia przed określonym w umowie terminem kierując się sytuacją finansową wykonawcy.

(akta kontroli str. 44-48, 54, 55-86, 99, 101-102, 115-116, 185-187, 201 i 203-204)

Z wykonawcą zadania polegającego na wymianie okien nie podpisano umowy, a rozliczenia dokonano na podstawie faktury.

(akta kontroli str. 87, 159 i 165)

W podpisanej przez Spółdzielnię 7 sierpnia 2015 r. umowie na wymianę 442 zaworów i montaż 14 liczników za 79,8 tys. zł (objętych dofinansowaniem w ramach umowy pożyczki) nie zawarto zapisów dotyczących gwarancji oraz ewentualnych kar za nieterminowe jej wykonanie lub opóźnienia w usuwaniu wad stwierdzonych przy odbiorze. Nie ustalono w niej zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

Z tytułu realizacji zadania wypłacono wykonawcy 59,2 tys. zł (tj. o 20,6 tys. zł mniej niż wynikało to z umowy z wykonawcą).

Z wyjaśnień Prezesa Zarządu wynika, że w ww. umowie nie zawarto wymienionych wyżej zapisów, gdyż Spółdzielnia współpracuje z wykonawcą od ponad pięciu lat i do tej pory nie miała zastrzeżeń do sposobu wykonywania prac przez wykonawcę. Zapisów dotyczących gwarancji nie zawarto w umowie, gdyż zawory i liczniki objęte są 24 miesięczną gwarancją producenta (w razie awarii podstawą roszczenia byłyby faktury wystawione przez wykonawcę zadania). Niższa od określonej umową należność za wykonanie zadania była spowodowana zamontowaniem tańszych urządzeń, które nie odbiegały jakością od urządzeń branych pod uwagę przy podpisywaniu umowy.

(akta kontroli str. 37-40, 55, 105-106, 119-120, 162 i 166-165)

4. Spółdzielnia zapewniła nadzór nad realizacją prac poprzez zlecenie nadzoru inwestorskiego inspektorowi posiadającemu odpowiednie uprawnienia budowlane. Inspektor nie zgłaszał uwag dotyczących jakości nadzorowanych robót, w tym użytych materiałów.

(akta kontroli str. 393, 397, 507-510)

Roboty zakończono w terminach przewidzianych w umowach. Zgodnie protokołami odbioru roboty dotyczące dociepleń budynków zakończono 22 października 2015 r.

(akta kontroli str. 492-506, 520)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości

2. Realizacja obowiązków w zakresie ochrony środowiska

Opis stanu
faktycznego

1. Prezes Zarządu wyjaśnił, że Spółdzielnia nie zlecała wykonania inwentaryzacji przyrodniczej w odniesieniu do populacji ptaków objętych ochroną ścisłą lub częściową, mogących gnieździć się w budynkach mieszkalnych przewidzianych do termomodernizacji, w tym w otworach wentylacyjnych stropodachów, jak również nie zlecała przeprowadzenia inspekcji chiropterologicznej. Według jego wiedzy w budynkach objętych termomodernizacją nie występowały ptaki objęte ochroną gatunkową, dlatego nie występowało do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska o zezwolenie na odstępstwo od zakazów w stosunku do dziko występujących zwierząt, a podczas robót budowlanych nie stwierdzono występowania gniazd ptaków.

(akta kontroli str. 20-21 i 23)

2. W okresie objętym kontrolą nie wpłynęły do Spółdzielni skargi dotyczące dobrostanu ptaków gniazdujących w budynkach poddanych termomodernizacji.

(akta kontroli str. akta kontroli str. 21 i 24)

3. Instytucje zewnętrzne¹² nie prowadziły kontroli dotyczących dobrostanu ptaków w budynkach poddanych termomodernizacji.

(akta kontroli str. 21, 24 i 100)

4. Prezes Zarządu wyjaśnił, że budynki poddane termomodernizacji w okresie objętym kontrolą nie były docieplane płytami cementowo-azbestowymi, co potwierdza dokumentacja budowlana.

(akta kontroli str. 21, 24 i 415-450 i 457-466)

¹² Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska oraz Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego.

Stwierdzona
nieprawidłowość

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następującą nieprawidłowość:

Spółdzielnia przed rozpoczęciem prac termomodernizacyjnych 14 budynków objętych badaniem (tj. przed 22 lipca 2015 r.), nie podjęła działań wskazanych w § 10 pkt 1 rozporządzenia w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt, tj. nie przeprowadziła inwentaryzacji budynków objętych termomodernizacją pod kątem występowania w miejscu prowadzonej inwestycji gatunków zwierząt objętych ochroną ścisłą lub częściową, o których mowa w ww. rozporządzeniu.

Przeprowadzenie takiej inwentaryzacji stanowiło podstawę do ustalenia, czy w miejscu prowadzonej inwestycji występowały gatunki zwierząt objętych zakazami działań, określonych w ww. rozporządzeniu (m.in. zakaz niszczenia, usuwania lub uszkodzenia gniazd dziko żyjących zwierząt, objętych ochroną ścisłą lub częściową), a następnie do ewentualnego wystąpienia do właściwego regionalnego dyrektora ochrony środowiska o zezwolenie na odstępianie od tych zakazów na zasadach określonych w art. 56 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody¹³.

Prezes Zarządu wyjaśnił, że Lubań nie znajduje się na terenie objętym jakąkolwiek formą ochrony przyrody. Biorąc pod uwagę niski budżet inwestycji, Prezes Zarządu i Wiceprezes Zarządu Spółdzielni (legitymujący się wyższym wykształceniem rolniczym) dokonali lustracji budynków pod kątem występowania chronionych gatunków ptaków i nietoperzy – wynik był negatywny (z czynności tych nie sporządzono żadnego dokumentu). Wyjaśnił również, że w trakcie prowadzonych prac nie były wnoszone sprzeciwy przez powiatowego inspektora nadzoru budowlanego w trybie art. 50 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego.

W ocenie NIK przeprowadzenie lustracji przez osoby nieposiadające właściwego przygotowania zawodowego nie może być uznane za spełnienie wymogu wynikającego z przepisów § 10 pkt 1 ww. rozporządzenia.

(akta kontroli str. 20-21, 23-24, 200, 202, 211-212 i 215-216)

3. Wykonanie rzeczowe zadania

Opis stanu
faktycznego

1. W Spółdzielni zatrudniano pięciu pracowników – czterech palaczy oraz księgową, która zajmowała się m.in. rozliczeniami finansowymi inwestycji.

Z wyjaśnień Prezesa Zarządu wynika, że realizacją zadań inwestycyjnych w zakresie rzeczowym zajmował się Zarząd Spółdzielni, składający się z pięciu osób. Członkowie Zarządu wykonywali swoje obowiązki społecznie.

(akta kontroli str. 4-10, 16-19, 21 i 25)

2. Zakres rzeczowy termomodernizacji dofinansowanej ze środków publicznych na podstawie umowy pożyczki obejmował modernizację systemu grzewczego w 14 budynkach, ocieplenie stropodachu wentylowanego w 12 budynkach, ocieplenie ścian zewnętrznych (w przypadku 11 budynków: wszystkich ścian zewnętrznych, a w przypadku trzech budynków – ścian osłonowych), a także wymianę okien na klatkach schodowych ośmiu budynków. Dofinansowane zadania zrealizowano zgodnie z założeniami wynikającymi z audytów energetycznych, a objęte przeprowadzonymi w trakcie kontroli oględzinami elementy robót zrealizowano zgodnie z dokumentacją techniczną.

(akta kontroli str. 451-466)

3. Prezes Zarządu wyjaśnił, że zagadnienia z zakresu termomodernizacji budynków nie były kontrolowane przez podmioty zewnętrzne.

(akta kontroli str. 21, 25, 100 i 362-389)

¹³ Dz. U. z 2018 r. poz. 1614.

Stwierdzona
nieprawidłowość

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następującą nieprawidłowość:

W książkach obiektów budowlanych, prowadzonych dla wszystkich 14 objętych termomodernizacją budynków mieszkalnych, nie dokonano wpisów o opracowanych projektach termomodernizacji oraz o przeprowadzonych audytach energetycznych. Naruszono tym samym zasady dokonywania wpisów do książki obiektów określone w § 6 ust. 1 oraz § 6 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia w sprawie książki obiektu budowlanego w związku z art. 64 ust. 1 i ust. 3 Prawa budowlanego.

Prezes Zarządu wyjaśnił opisaną nieprawidłowość niedopatrzeniem.

(akta kontroli str. 477-506)

4. Realizacja obowiązków wynikających z umowy z Wojewódzkim Funduszem Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej

Opis stanu
faktycznego

1. Na podstawie umowy pożyczki Spółdzielnia otrzymała dofinansowanie ze środków publicznych w kwocie 1 000,0 tys. zł. Wartość rozliczonych prac, objętych dofinansowaniem wyniosła 1 252,1 tys. zł¹⁴ (wartość prac ogółem wyniosła 1 278,0 tys. zł) – pożyczka w wartości zadania ogółem stanowiła 79,9%. W umowie pożyczki nie wskazano wymaganego procentowego udziału środków własnych. Pożyczka nie była dofinansowana premią termomodernizacyjną.

(akta kontroli str. 21, 25, 37-40, 55, 107, 142, 162, 166, 180-184 i 189-194)

2. Zgodnie z umową pożyczki termin spłaty pierwszej raty ustalono na 30 czerwca 2016 r., a ostatniej (111 raty) na 30 sierpnia 2025 r. Według stanu na 30 września 2018 r. pożyczkę spłacano w terminach i kwotach wskazanych w harmonogramie.

(akt kontroli str.22, 25 i 37-43 i 122)

3. Zgodnie z § 2 pkt 3 umowy pożyczki dofinansowane na jej podstawie prace miały zostać wykonane do 31 stycznia 2016 r.

Prace polegające na dociepleniu budynków odebrano 22 października 2015 r.

W Spółdzielni nie sporządzono protokołu odbioru prac polegających na wymianie zaworów i montażu ciepłomierzy.

Z wyjaśnień Prezesa Zarządu wynika, że ww. prace zakończono pod koniec 2015 r. z uwagi na brak dostępu pracowników do niektórych mieszkań, a faktury za ich wykonanie wystawiono 29 i 31 grudnia 2015 r.

Spółdzielnia ustanowiła umowne formy zabezpieczenia spłaty pożyczki 15 i 22 września 2015 r. (odpowiednio: weksel własny i pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku bankowym Spółdzielni). Pożyczkę przekazano Spółdzielni w trzech transzach (300,0 tys. zł – 17 września 2015 r., 300,0 tys. zł – 23 września 2015 r. i 400,0 tys. zł – 2 listopada 2015 r.

(akta kontroli str. 37-40, 101-106, 113-114, 117-120, 162, 165-166, 472-474)

Realizację prac objętych dofinansowaniem rozliczono w terminie wynikającym z umowy (tj. 19 stycznia 2016 r. – w koszcie kwalifikowanym wykazano wydatkowanie 1 278,0 tys. zł, w tym 1 000,0 tys. zł z pożyczki). Informację o przeprowadzonym 20 stycznia 2016 r. spotkaniu edukacyjnym (o których mowa w §10 umowy pożyczki) przekazano do Funduszu 26 stycznia 2016 r. Fundusz nie wniósł zastrzeżeń do złożonego przez Spółdzielnię rozliczenia finansowo-rzeczowego.

¹⁴ Docieplenie – 1 136,8 tys. zł; audyty energetyczne – 39,6 tys. zł; nadzór i dokumentacja techniczna – 16,5 tys. zł; modernizacja systemu grzewczego – 59,2 tys. zł. Pozostałe wydatki wykazane w rozliczeniu wyniosły ogółem 26,0 tys. zł i dotyczyły: wymiany części okien, modernizacji instalacji elektrycznej oraz malowania i czyszczenia cokołów trzech budynków.

Wskazane w rozliczeniu zadania polegające na wymianie okien, instalacji elektrycznych oraz malowaniu i czyszczeniu cokołów trzech budynków nie były objęte umową pożyczki.

Prezes Zarządu wyjaśnił, że wydatki dotyczące tych zadań wykazano w rozliczeniu, ponieważ zdecydowano się na wykazanie wszystkich wydatków poniesionych przy pracach termomodernizacyjnych.

(akta kontroli str. 37-40, 55, 107-111, 123-124, 142, 162, 166, 168-177, 205-207, 218-219, 467-469, 476)

Zgodnie z §10 umowy pożyczki Spółdzielnia zamieściła na ścianie budynku Biura Spółdzielni informację o korzystaniu z dofinansowania ze środków Funduszu.

(akta kontroli str. 37-40 i 112)

4. Zgodnie z § 2 pkt 2 umowy pożyczki Fundusz miał prawo do kontrolowania sposobu wykorzystania udzielonej pożyczki, w tym wglądu w realizację zadania w każdej jego fazie.

Prezes Zarządu wyjaśnił, że Fundusz nie przeprowadził kontroli inwestycji objętej dofinansowaniem. Natomiast posiadał wgląd do dokumentacji, która została dostarczona do siedziby Funduszu, a Zastępca Prezesa Zarządu Funduszu przeprowadził wizję lokalną po zakończeniu inwestycji.

(akta kontroli str. 22, 25, 37-40 i 100)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości

5. Efekty rzeczowe i ekologiczne zrealizowanych inwestycji

Opis stanu
faktycznego

1. Audyty energetyczne sporządzono w 2012 r. na podstawie danych z 2011 r. Efektem ekologicznym wskazanym w karcie efektu było zmniejszenie zużycia węgla i związanych z tym zanieczyszczeń¹⁵ (co opisano w punkcie 5.2 wystąpienia).

Spółdzielnia dysponowała 15 budynkami (w tym 14 docieplonymi) oraz własną kotłownią. W latach 2016-2017 do ciepłowni Spółdzielni podłączony był również budynek Pomorskiego Ośrodka Doradztwa Rolniczego w Lubaniu. W sezonie grzewczym 2016/2017 (tj. następnym po sezonie, w którym wykonano termomodernizację) odnotowano zmniejszenie zużycia energii cieplnej w budynkach objętych termomodernizacją w stosunku do sezonów sprzed tego okresu. Zużycie energii cieplnej w sezonie grzewczym 2016/2017 spadło w porównaniu do sezonów: 2012/2013, 2013/2014, 2014/2015 i 2015/2016 odpowiednio o: 32,2% (tj. z 7.911 GJ do 5.362 GJ), 23,6% (z 7.015 GJ), 18,4% (z 6.570 GJ), 10,9% (z 6.019 GJ). W sezonie 2017/2018 wzrosło w porównaniu do sezonu 2016/2017 o 7,2% (do 5.777 GJ).

Koszty energii cieplnej w sezonie grzewczym 2016/2017 zmniejszyły się w stosunku do sezonów: 2012/2013, 2013/2014, 2014/2015 odpowiednio o: 22,2% (z 344,9 tys. zł do 268,3 tys. zł), 14,0% (z 311,9 tys. zł), 8,0% (z 291,6 tys. zł) oraz wzrosły w stosunku do sezonu 2015/2016 o 2,4% (z 262,0 tys. zł). W sezonie 2017/2018 odnotowano wzrost kosztów w stosunku do sezonu 2016/2017 o 13,5% (do 310,4 tys. zł).

W kontrolowanym okresie nastąpił wzrost cen energii cieplnej z 44,4 zł za GJ w 2014 r. do 50,0 zł w 2017 r. i 53,7 zł w 2018 r. (w 2016 r., w stosunku do 2015 r., odnotowano spadek ceny z 44,4 zł do 43,5 zł). Cena była ustalona jako iloraz kosztu energii (liczonej na podstawie ceny węgla) i zużycia energii.

¹⁵ Dwutlenku węgla, tlenku węgla, dwutlenku siarki, tlenku azotu oraz pyłów ze spalania paliw.

Prezes Zarządu wyjaśnił, że wzrost cen nie został przeniesiony na lokatorów, a przyczyną wzrostu ceny energii był wzrost cen węgla.

(akta kontroli str. 32-40, 55, 101-102, 107-111, 142, 168, 188, 220-348, 468-469)

2. W karcie efektu ekologicznego, stanowiącej załącznik do wniosku o udzielenie przez Fundusz pożyczki i w sprawozdaniu z osiągniętego efektu (załączonym do rozliczenia umowy z 19 stycznia 2016 r.) wykazano te same wartości, w tym redukcję emisji równoważnej na poziomie 9,7 ton rocznie (tj. redukcję takich zanieczyszczeń jak: SO₂, NO₂, CO, CO₂ i pyłów ogólnych). W piśmie przewodnim do rozliczenia udzielonej pożyczki Spółdzielnia podała, że w IV kwartale 2014 r. spalono 217,43 tony węgla, a w IV kwartale 2015 r. – 147,28 ton węgla.

Odpowiadając na pytanie na jakiej podstawie ustalono faktyczne zmniejszenie zużycia węgla po dokonanej termomodernizacji Prezes Zarządu wyjaśnił: wyliczenia oszczędności zużycia węgla po dokonanej termomodernizacji zlecono pracownikowi Agencji Poszanowania Energii (który jest autorem przeprowadzonych audytów energetycznych). Jest to spowodowane brakiem własnej fachowej kadry. Prezes Zarządu poinformował jednocześnie, że do 19 listopada 2018 r. nie otrzymał w tej sprawie od ww. osoby odpowiedzi.

(akta kontroli str. 36-39, 109-111, 123-125, 168, 189-195, 201-202, 219, 475)

Z porównania danych ujętych w sprawozdaniach za korzystanie ze środowiska za 2014 r., 2015 r. i 2016 r. wynika:

- spadek zanieczyszczeń¹⁶: w 2015 r. o 9,2% i zużytego węgla o 9,1%, a w 2016 r. o, odpowiednio, 7,0% i 7,1% – w porównaniu do 2014 r.;
- wzrost zanieczyszczeń oraz użytego węgla w 2016 r., w porównaniu do 2015 r., o 2,4%.

W przekazanym Funduszowi sprawozdaniu z rozliczenia umowy pożyczki wykazano spadek tych samych zanieczyszczeń jak i zużytego węgla o 54,3%.

Prezes Zarządu wyjaśnił, że dane w tym zakresie są nieporównywalne – przyczyną różnic było podłączenie do ciepłowni Spółdzielni w latach 2016-2017 budynku Pomorskiego Ośrodka Doradztwa Rolniczego w Lubaniu (o powierzchni 1.276 m²), który nie był w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni.

(akta kontroli str. 109, 124, 126-141, 201, 219, 475)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości

IV. Uwagi i wnioski

W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK:

Wnioski

- wnosi o:
 - 1) sporządzanie – przed rozpoczęciem robót budowlanych – inwentaryzacji wymaganej przepisami o ochronie gatunkowej zwierząt,
 - 2) wprowadzanie do ksiąg obiektów budowlanych wszystkich wymaganych wpisów,

Uwagi

- nie formułuje uwag pokontrolnych.

¹⁶ Dwutlenek węgla, tlenek węgla, dwutlenek siarki, tlenek azotu, pyły ze spalania paliw.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

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

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

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 Gdańsku. 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
wykonania wniosków

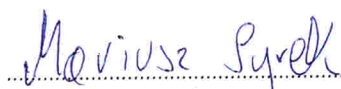
Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 21 od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykonania wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Gdańsk, 23 listopada 2018 r.

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Gdańsku
Dyrektor

Kontrolerzy
Mariusz Syrek
główny specjalista kontroli
państwowej


.....
podpis

Joanna Andrzejewska
specjalista kontroli państwowej


.....
podpis

2 up.

WICEDYREKTOR DELEGATURY
NAJWYŻSZEJ IZBY KONTROLI
w Gdańsku
.....
podpis
Teresa Sawicka

