



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Krakowie

LKR. 410.021.01.2018

Pan Mariusz Micek
Prezes Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej,
ul. Spadowa 8,
33-200 Dąbrowa Tarnowska

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

zmienione zgodnie z treścią uchwały nr KPK-KPO.443.023.2019 Komisji Rozstrzygającej z dnia
19 lutego 2019 r.

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 w Dąbrowie Tarnowskiej ul. Spadowa 8, 33-200 Dąbrowa Tarnowska (<i>Spółdzielnia</i> lub <i>SM</i>).
Kierownik jednostki kontrolowanej	Mariusz Micek - Prezes Zarządu Spółdzielni (<i>Prezes Zarządu SM</i>) od 1 lutego 2015 r.; Poprzednio ¹ funkcję kierownika jednostki pełnił Krzysztof Kaczmarek (<i>poprzedni Prezes Zarządu SM</i>), tj. od 9 sierpnia 2007 r. do 4 grudnia 2014 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 28 listopada 2018 r.), z wykorzystaniem dokumentów sporządzonych przed tym okresem.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ²
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Krakowie
Kontroler	Mariusz Pindral, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LKR/160/2018 z 6 września 2018 r. (akta kontroli str.1-3, 230-231, 536-538, 563)

¹ W okresie objętym kontrolą NIK.

² Dz. U. z 2017 r. poz. 524 ze zm., dalej: *ustawa o NIK*.

II. Ocena ogólna³ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

Spółdzielnia w kontrolowanym okresie przeprowadziła termomodernizację trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Dąbrowie Tarnowskiej⁴ zgodnie z wymaganiami wynikającymi z przepisów prawa i zawartych umów, a stwierdzone w wyniku kontroli NIK nieprawidłowości, nie miały wpływu na przebieg procesów inwestycyjnych oraz uzyskane efekty rzeczowe zrealizowanych prac. Inwestycje zrealizowano zgodnie z dokumentacją projektową i założeniami wariantów optymalnych przedsięwzięć termomodernizacyjnych, określonych w audytach energetycznych budynków.

Do stwierdzonych nieprawidłowości należało rozpoczęcie prac przygotowawczych i robót budowlanych związanych z termomodernizacją budynku przy ul. Wyszyńskiego 2 przed zawiadomieniem organu nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie ich rozpoczęcia (co stanowiło naruszenie art. 41 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane⁵) oraz nieprzeprowadzenie inwentaryzacji przyrodniczych przed rozpoczęciem inwestycji (co było niezgodne z art. 75 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska⁶ w zw. z § 10 pkt 4 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 12 października 2011 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt⁷, a w przypadku jednego z budynków także z § 10 pkt 1 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 6 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt⁸).

W celu wykonania termomodernizacji ww. budynków mieszkalnych Spółdzielnia zaciągnęła w Powszechnej Kasie Oszczędności Banku Polskim S.A. (PKO BP) kredyty inwestorskie z premiami termomodernizacyjnymi z Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK). Uzyskane przez Spółdzielnię dofinansowanie ze środków publicznych z tytułu premii termomodernizacyjnych wyniosło łącznie 155 641,35 zł. Ponadto Spółdzielnia zwróciła się do Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Krakowie (WFOŚiGW) o udzielenie pożyczek na sfinansowanie realizacji przedmiotowych termomodernizacji. Otrzymane z WFOŚiGW pożyczki (łącznie 1 040 265,05 zł) zostały wykorzystane przez SM na spłatę części kredytów, o których wyżej mowa (676 307,29 zł), oraz na zrefinansowanie wydatków własnych poniesionych na spłatę pozostałej części tych kredytów i prace termomodernizacyjne wykonane na ww. budynkach – nieobjęte kredytami (363 957,76 zł). Tym samym Spółdzielnia pozyskała podwójne finansowanie inwestycji ze środków BGK i WFOŚiGW w kwocie odpowiadającej uzyskanej premii termomodernizacyjnej.

Najwyższa Izba Kontroli ocenia negatywnie niepoinformowanie przez Spółdzielnię WFOŚiGW o zawartych przez nią z PKO BP umowach kredytu inwestorskiego z premiami termomodernizacyjnymi z BGK⁹, pomimo tego, że zobowiązała się do tego w dokumentach złożonych do WFOŚiGW na etapie starania się o pożyczki oraz w zawartych umowach pożyczek. Z przedstawionych przez Spółdzielnię do

³ Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej. W niniejszym wystąpieniu zastosowano ocenę w formie opisowej.

⁴ Przy ulicach: Granicznej 6, Wyszyńskiego 2 i Kościuszki-Grunwaldzkiej 2.

⁵ Dz. U. z 2018 r., poz. 1202, ze zm., dalej: *Prawo budowlane*.

⁶ Dz. U. z 2018 r., poz. 799, ze zm., dalej: *Prawo ochrony środowiska*.

⁷ Dz. U. Nr 237, poz. 1419, dalej: *rozporządzenie MŚ z 12.10.2011*.

⁸ Dz. U. poz. 1348, dalej: *rozporządzenie MŚ z 6.10.2014*.

⁹ Jedynie w formularzu pn. *Informacja o firmie* przekazanym przez SM do WFOŚiGW wskazano zaciągnięty w PKO BP kredyt na termomodernizację budynku przy u. Granicznej, nie podając jednak numeru budynku.

WFOŚiGW dokumentów i oświadczeń nie wynikało, że środki pożyczki zostaną przeznaczone na refinansowanie wydatków wcześniej poniesionych.

Najwyższa Izba Kontroli zwraca również uwagę na nieosiągnięcie, w rok po zakończonej termomodernizacji, zamierzonych efektów termomodernizacyjnych. Wyraźny spadek zapotrzebowania na energię ciepłą nastąpił dopiero w kolejnych latach, w których zrezygnowano z dostaw z Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej w Dąbrowie Tarnowskiej (MPEC) na rzecz własnych kotłowni (z wyjątkiem budynku przy ul. Granicznej 6, który od początku posiadał własną kotłownię gazową).

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Realizacja obowiązków wynikających z prawa budowlanego

Opis stanu faktycznego

W okresie objętym kontrolą Spółdzielnia poddała termomodernizacji trzy budynki mieszkalne wielorodzinne w Dąbrowie Tarnowskiej, zlokalizowane przy ulicach: Graniczna 6, Wyszyńskiego 2 oraz Kościuszki-Grunwaldzka 2. Przed opracowaniem projektów budowlanych w zakresie termomodernizacji wykonano audyty energetyczne (w kwietniu i w maju 2014 r.).

(dowód: akta kontroli str. 3-14)

Audyty energetyczne zawierały wszystkie elementy wymagane § 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 termomodernizacyjnego¹⁰, m.in. kartę audytu energetycznego budynku, wykaz dokumentów i danych źródłowych, inwentaryzację techniczno-budowlaną budynku, oceny stanu technicznego budynku oraz zestawienie wskazanych rodzajów ulepszeń oraz przedsięwzięć.

(dowód: akta kontroli str. 527)

Każdy ze sporządzonych audytów energetycznych zawierał kilka wariantów przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, ze wskazaniem wariantu optymalnego wraz z jego uzasadnieniem.

(dowód: akta kontroli str. 3-14)

W okresie kwiecień-maj 2014 r. wykonano projekty budowlane w zakresie termomodernizacji wszystkich trzech budynków.

(dowód: akta kontroli str. 22-40)

Rozwiązania techniczne przyjęte w projektach budowlanych były zgodne z założeniami wariantów optymalnych przedsięwzięć termomodernizacyjnych, określonych w audytach energetycznych budynków (zarówno w zakresie wskazanych prac, jak i parametrów technicznych inwestycji).

(dowód: akta kontroli str. 527)

W przypadku budynków przy ul. Wyszyńskiego 2 oraz Kościuszki-Grunwaldzka 2 SM uzyskała pozwolenia na budowę, odpowiednio, 11 sierpnia 2014 r.¹¹ oraz

¹⁰ Dz.U. Nr 43, poz. 346 ze zm.).

¹¹ Decyzja nr 229/2014 Starosty Dąbrowskiego.

18 sierpnia 2014 r.¹². W przypadku budynku przy ul. Granicznej 6 dokonano zgłoszenia robót budowlanych¹³ (25 czerwca 2014 r.).

(dowód: akta kontroli str. 15-21)

Spółdzielnia zawiadomiła Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Dąbrowie Tarnowskiej (PINB) o zamierzonych terminach rozpoczęcia robót budowlanych objętych ww. pozwoleniami na budowę. W przypadku robót dotyczących budynku przy ul. Wyszyńskiego 2 nastąpiło to dopiero po rozpoczęciu robót budowlanych, co stanowiło naruszenie art. 41 ust. 4 Prawa budowlanego (szczegółowy opis w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*).

(dowód: akta kontroli str. 41-46)

Uchwałą nr 17/05 Rady Nadzorczej SM, 22 lutego 2005 r. wprowadzono regulamin organizowania przetargów na roboty zlecane przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Dąbrowie Tarnowskiej (*Regulamin*). Regulamin przewidywał dwa rodzaje przetargów, tj. pisemny przetarg nieograniczony oraz postępowanie negocjacyjne – negocjacje z zachowaniem konkurencji.

W przypadku termomodernizacji budynków zastosowano przetarg nieograniczony, z którego sporządzono trzy protokoły (odrębnie dla każdego budynku). W przypadku budynku przy ul. Wyszyńskiego 2 trzech wykonawców złożyło swoje oferty (z cenami brutto: 344 894,58 zł; 342 986,22 zł; 452 690,94 zł) i wybrano ofertę najtańszą (za 342 986,22 zł). W przypadku budynku przy ul. Kościuszki-Grunwaldzka 2, również trzech wykonawców złożyło swoje oferty (z cenami brutto: 523 411,48 zł; 524 121,35 zł; 616 132,24 zł) i wybrano ofertę najtańszą (za 523 411,48 zł).

W przypadku przetargu na termomodernizację budynku przy ul. Granicznej 6 trzech wykonawców złożyło swoje oferty (z cenami brutto: 391 441,80 zł, 482 174,81 zł i 397 481,23 zł). Protokół z posiedzenia Komisji Przetargowej sporządzono 26 sierpnia 2014 r. Przewodniczącym Komisji Przetargowej był prokurent SM. 27 sierpnia 2014 r. Komisja Przetargowa w tym samym składzie oraz przy udziale przewodniczącego Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Spółdzielni przeprowadziła dodatkowe negocjacje wyłącznie z jednym z oferentów, w wyniku których obniżył on zaoferowaną cenę brutto do 391 200 zł. 28 sierpnia 2014 r. inny z oferentów złożył pismo do Rady Nadzorczej Spółdzielni, w którym m.in. zwrócił uwagę, że Komisja Przetargowa przeprowadziła dodatkowe negocjacje (po złożeniu ofert przez wszystkich oferentów) tylko z jednym oferentem, który przed tymi negocjacjami złożył ofertę droższą o ok. 6 000 zł od oferty oferenta składającego pismo, a po negocjacjach zaoferował cenę o 200 zł niższą od oferty oferenta składającego pismo.

(dowód: akta kontroli str. 47-71, 73-80, 94-111)

Zgodnie z § 5 ust. 4 Regulaminu wybór oferenta może być dokonywany z zastosowaniem dodatkowych pisemnych lub ustnych negocjacji z oferentami w zależności od formy przetargu.

Przewodniczący Komisji Przetargowej (prokurent SM) wyjaśnił m.in., że odnośnie do wyboru wykonawcy termomodernizacji budynku przy ul. Granicznej 6 w dniu 18 sierpnia 2014 r. grupa dziesięciu członków Spółdzielni (mieszkańców bloku przy ul. Granicznej 6) złożyła pismo, w którym prosiła o niepodpisywanie umowy z firmą, która złożyła pismo do Rady Nadzorczej SM, gdyż ta nie gwarantuje jakości robót.

¹² Decyzja nr 244/2014 Starosty Dąbrowskiego.

¹³ Decyzja o pozwoleniu na budowę nie była wymagana.

Następnie 1 września 2014 r. Rada Nadzorcza Spółdzielni (po zapoznaniu się z postępowaniem przetargowym) stwierdziła, że skoro jeden z oferentów obniżył swoją wycenę robót do wyceny ww. firmy to nie ma przeszkód aby wykonał te roboty. Była to decyzja kolegialna (Komisji Przetargowej), szeroko dyskutowana we władzach Spółdzielni (o całej sytuacji Zarząd SM poinformował Radę Nadzorczą SM).

(dowód: akta kontroli str. 71)

Poprzedni Prezes Zarządu SM zobowiązał się w swoich oświadczeniach wystawionych dla WFOŚiGW 29 sierpnia 2014 r. m.in. do wyboru dostawców lub wykonawców w drodze wyboru najkorzystniejszej oferty, z zachowaniem zasad równego traktowania, uczciwej konkurencji, jawności, celowości, przejrzystości i zasady uzyskania najlepszych efektów z danych nakładów. Oświadczenia te stanowiły załączniki do kart informacyjnych zadań obejmujących termomodernizację ww. trzech budynków, przekazanych do WFOŚiGW 2 września 2014 r. – za pismem przewodnim Spółdzielni z 29 sierpnia 2014 r. (L.dz. 2052/2014).

(dowód: akta kontroli str. 214-222, 350-530, 540-541)

7 października 2014 r. Spółdzielnia zawarła umowę nr WS 2/2014¹⁴ z wykonawcą termomodernizacji budynku zlokalizowanego przy ul. Wyszyńskiego 2. 17 listopada 2014 r., aneksem nr 1 do ww. umowy¹⁵, zmieniono zakres robót i zwiększono wartość wynagrodzenia do 366 517,23 zł. Wartość robót wg pierwotnie złożonego kosztorysu ofertowego wykonawcy wynosiła 342 986,22 zł. 2 września 2014 r. SM zawarła umowę nr G.6.2014¹⁶ z wykonawcą termomodernizacji budynku zlokalizowanego przy ul. Granicznej 6 na 391 200 zł. Wartość robót wg pierwotnie złożonego kosztorysu ofertowego wykonawcy wynosiła 397 481,23 zł. 16 września 2014 r. Spółdzielnia zawarła umowę nr KG/2014¹⁷ z wykonawcą termomodernizacji budynku zlokalizowanego przy ul. Kościuszki-Grunwaldzka 2 na 523 411,48 zł. Wartość robót wg pierwotnie złożonego kosztorysu ofertowego wykonawcy wynosiła 523 411,48 zł. Wymienione wyżej umowy zabezpieczyły interesy SM, tj.:

- a) ustalono w nich kary umowne (warunki ich wymierzenia opisano w umowach) przysługujące inwestorowi w formie gotówki, w wysokości ustalonej jako procent wynagrodzenia;
- b) ustalono zabezpieczenie należytego wykonania przedmiotu umowy w formie depozytu gotówkowego;
- c) określono warunki gwarancji i rękojmi na wykonane roboty (okres gwarancji 4 lub 5 lat).

(dowód: akta kontroli str. 91-111, 538)

Wszyscy trzej wykonawcy robót wnieśli zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 5 000 zł, odpowiednio, 8 czerwca 2015 r., 26 lutego 2015 r. oraz 23 lipca 2015 r., zgodnie z warunkami umowy.

(dowód: akta kontroli str. 81-83)

Rozpoczęcie robót termomodernizacyjnych miało miejsce, odpowiednio, 14 października 2014 r., 8 września 2014 r. oraz 23 września 2014 r., tj. przed

¹⁴ Umowę w imieniu SM podpisali: poprzedni Prezes Zarządu SM i prokurent SM.

¹⁵ Aneks do umowy w imieniu SM podpisali: zastępca Prezesa Zarządu SM ds. ekonomicznych i prokurent SM.

¹⁶ Umowę w imieniu SM podpisali: poprzedni Prezes Zarządu SM i prokurent SM.

¹⁷ Umowę w imieniu SM podpisali: poprzedni Prezes Zarządu SM i prokurent SM.

upływem trzech lat od dat, w których decyzje o pozwoleniu na budowę stały się ostateczne¹⁸.

(dowód: akta kontroli str. 90-92)

Kierownicy budów zostali wskazani w umowach z wykonawcami robót i posiadali uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności.

(dowód: akta kontroli str. 84-89, 93, 112-114)

Kierownicy budów prowadzili dzienniki budów z wyjątkiem prac termomodernizacyjnych budynku przy ul. Granicznej 6, gdzie dziennik budowy nie był wymagany.

(dowód: akta kontroli str. 41-46)

Nadzór inwestorski nad ww. pracami sprawował inspektor nadzoru powołany przez SM na podstawie odrębnie zawartych umów, odpowiednio, 23 września 2014 r., 4 września 2014 r. oraz 2 września 2014 r.

(dowód: akta kontroli str. 84-89, 93)

Zarówno inspektor nadzoru inwestorskiego, jak i kierownicy budów posiadali odpowiednie uprawnienia budowlane.

(dowód: akta kontroli str. 93, 112-114)

Osoba sprawująca nadzór inwestorski, jak i inne osoby nadzorujące wykonywanie ww. robót budowlanych nie zgłaszały uwag odnośnie do jakości wykonywanych robót oraz użytych materiałów.

(dowód: akta kontroli str. 229)

28 maja 2015 r. projektant i inspektor nadzoru inwestorskiego złożyli, odpowiednio, oświadczenie dotyczące zgodności projektu budowlanego z pozytywnie zweryfikowanym audytem oraz oświadczenie dotyczące realizacji przedsięwzięcia termomodernizacyjnego zgodnie z projektem budowlanym dla budynku przy ul. Wyszyńskiego 2. 15 czerwca 2015 r. projektant i inspektor nadzoru inwestorskiego złożyli, odpowiednio, oświadczenie dotyczące zgodności projektu budowlanego z pozytywnie zweryfikowanym audytem oraz oświadczenie dotyczące realizacji przedsięwzięcia termomodernizacyjnego zgodnie z projektem budowlanym dla budynku przy ul. Kościuszki-Grunwaldzka 2. 24 lutego 2015 r. projektant i inspektor nadzoru inwestorskiego złożyli, odpowiednio, oświadczenie dotyczące zgodności projektu budowlanego z pozytywnie zweryfikowanym audytem oraz oświadczenie dotyczące realizacji przedsięwzięcia termomodernizacyjnego zgodnie z projektem budowlanym dla budynku przy ul. Graniczna 6.

(dowód: akta kontroli str. 301-306)

Przy realizacji wszystkich trzech inwestycji wykonano roboty dodatkowe względem prac wykazanych w audycie energetycznym.

W przypadku inwestycji przy ul. Wyszyńskiego 2 wykonano rynny dachowe i spustowe, domofony, instalacje odgromowe, daszki nad balkonami, sufity balkonów oraz malowanie balustrad balkonów – łącznie na 31 000 zł (wg kosztorysu wykonawcy). Wymienione prace zostały uwzględnione w projekcie budowlanym. 14 maja 2015 r. wykonawca robót wystawił fakturę nr FV 14/2015 na 366 517,23 zł – opisaną przez pracownika PKO BP jako *płatne w ciężar kredytu do kwoty 274 391,38 zł*.

¹⁸ Dotyczy termomodernizacji budynków przy ul. Wyszyńskiego 2 i ul. Kościuszki-Grunwaldzka 2.

W przypadku inwestycji przy ul. Kościuszki-Grunwaldzka 2 wykonano rynny dachowe i spustowe, daszki nad wejściami do klatek, domofony, instalacje odgromowe, sufity balkonów, malowanie balustrad balkonów i wyprawę części betonowej, wykonanie stopni i podestów do klatek schodowych, remont tarasu (80 056 zł) oraz wykonanie podjazdu dla osób niepełnosprawnych (7 596 zł) – łącznie na 124 210 zł (wg kosztorysu wykonawcy). Wymienione prace zostały uwzględnione w dwóch projektach budowlanych nazwanych: *Ocieplenia ścian budynku* oraz *Podjazd dla osób niepełnosprawnych*. W żadnym z tych projektów nie zostały wykazane prace związane z remontem tarasów.

Prezes Zarządu SM wyjaśnił, że przyczyną opracowania dodatkowego projektu budowlanego na podjazd dla osób niepełnosprawnych były wymogi prawa budowlanego oraz przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie¹⁹. W żadnym z ww. projektów budowlanych nie uwzględniono remontu tarasów, ponieważ zgodnie z Prawem budowlanym są to prace, które polegają na wymianie nawierzchni tarasu i nie są to prace związane z konstrukcją oraz nie naruszają też warunków konstrukcyjnych.

27 października 2014 r. wykonawca przedsięwzięcia termomodernizacyjnego przy ul. Kościuszki-Grunwaldzka 2 wystawił fakturę nr 33/2014 na 80 000 zł – opisaną przez pracownika PKO BP jako *płatne w ciężar kredytu*. 26 stycznia 2015 r. wykonawca robót wystawił kolejną fakturę (nr 2/2015) na 15 000 zł – opisaną przez pracownika PKO BP jako *płatne w ciężar kredytu*. 24 lutego 2015 r. wykonawca robót wystawił następną fakturę (nr 4/2015) na 244 244,16 zł – opisaną przez pracownika PKO BP jako *płatne w ciężar kredytu do kwoty 172 944,16 zł*. Ostatecznie w ciężar kredytu wliczono 267 944,16 zł.

Prezes Zarządu SM wyjaśnił, że nie dysponował oryginałami faktur przedłożonych do PKO BP. Wystąpił o kserokopie tych faktur w trakcie kontroli NIK i przedłożył je kontrolerowi.

W przypadku inwestycji przy ul. Granicznej 6 wykonano rynny dachowe i spustowe, daszki nad wejściami do klatek, domofony, instalacje odgromowe, opaski wokół budynku, sufity balkonów i malowanie balustrad balkonów – łącznie na 32 730 zł (wg kosztorysu wykonawcy). 25 lutego 2015 r. wykonawca robót wystawił fakturę nr 22/02/FB/2015 na 312 916 zł – opisaną przez pracownika PKO BP jako *płatne w ciężar kredytu*.

(dowód: akta kontroli str. 236-300, 528-530)

W przypadku wszystkich trzech ww. inwestycji wystąpiło opóźnienie w terminie realizacji zadań na wniosek wykonawców robót z powodu niekorzystnych warunków atmosferycznych. Terminy przesunięto: w przypadku ul. Granicznej 6 z 30 grudnia 2014 r. na 31 marca 2015 r., w przypadku ul. Wyszyńskiego 2 z 30 grudnia 2014 r. na 30 maja 2015 r., w przypadku ul. Kościuszki-Grunwaldzka 2 z 30 grudnia 2014 r. na 30 maja 2015 r.

(dowód: akta kontroli str. 229)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

¹⁹ Dz. U. z 2015 r., poz. 1422, ze zm.

Według dziennika budowy prace przygotowawcze i roboty budowlane na terenie budowy objętej pozwoleniem na budowę nr 244/2014 Starosty Dąbrowskiego (termomodernizacja budynku SM przy ul. Wyszyńskiego 2) rozpoczęto przed sporządzeniem zawiadomienia do PINB o zamierzonym terminie rozpoczęcia tej budowy²⁰.

(dowód: akta kontroli str. 44-46)

W świetle art. 41 ust. 4 Prawa budowlanego inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, dla których wymagane jest pozwolenie na budowę, m.in. organ nadzoru budowlanego.

Poprzedni Prezes Zarządu SM podał: *Starałem się powiadomić w każdym przypadku Powiatowego Inspektora Budowlanego o rozpoczętych budowach przed terminem ich rozpoczęcia. Nie pamiętam szczegółowo, jak to było w przypadku wymienionej inwestycji i pozwolenia na budowę.*

(dowód: akta kontroli str. 550-553)

2. Realizacja obowiązków w zakresie ochrony środowiska

Opis stanu faktycznego

Spółdzielnia nie zlecała wykonania inwentaryzacji przyrodniczej populacji ptaków objętych ochroną ścisłą lub częściową w odniesieniu do budynków mieszkalnych wielorodzinnych objętych termomodernizacją (ul. Wyszyńskiego 2, ul. Graniczna 6 i ul. Kościuszki-Grunwaldzka 2), co stanowiło naruszenie art. 75 ust. 1 Prawa ochrony środowiska w zw. z § 10 pkt 4 rozporządzenia MŚ z 12.10.2011, a w przypadku jednego z budynków także z § 10 pkt 1 rozporządzenia MŚ z 6.10.2014 (szczegółowy opis w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*).

(dowód: akta kontroli str. 229)

Podczas robót budowlanych nie stwierdzono występowania gniazd ptaków na ww. budynkach.

(dowód: akta kontroli str. 229)

Do Spółdzielni nie wpłynęły żadne skargi dotyczące dobrostanu ptaków gniazdujących w ww. budynkach.

(dowód: akta kontroli str. 120-122, 229)

Instytucje zewnętrzne nie przeprowadzały w SM kontroli w zakresie ochrony przyrody, w tym gniazdowania ptaków objętych ochroną.

(dowód: akta kontroli str. 115-119, 229)

Budynki mieszkalne objęte termomodernizacją nie były w latach wcześniejszych docieplane płytami cementowo-azbestowymi.

(dowód: akta kontroli str. 229)

Stwierdzone nieprawidłowości

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

Spółdzielnia przed przystąpieniem do prac termomodernizacyjnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Dąbrowie Tarnowskiej przy ulicach: Wyszyńskiego 2, Graniczna 6 i Kościuszki-Grunwaldzka 2 nie zleciła wykonania inwentaryzacji przyrodniczej, zarówno ornitologicznej, jak i chiropterologicznej. Poprzedni Prezes Zarządu SM zobowiązał się w swoich oświadczeniach

²⁰ Prace przygotowawcze na terenie budowy rozpoczęto 14 października 2014 r., a 16 października 2014 r. wykonywano już tam roboty budowlane. Poprzedni Prezes Zarządu SM wystawił zawiadomienie do PINB o zamierzonym terminie rozpoczęcia budowy 17 października 2014 r.

wystawionych dla WFOŚiGW 29 sierpnia 2014 r. do prowadzenia inwestycji zgodnie z wymogami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ochronie zwierząt oraz z uwzględnieniem ochrony siedlisk ptaków w budynkach. Oświadczenia te stanowiły załączniki do kart informacyjnych zadań obejmujących termomodernizację ww. budynków, przekazanych do WFOŚiGW 2 września 2014 r. – za pismem przewodnim Spółdzielni z 29 sierpnia 2014 r. (L.dz. 2052/2014).

(dowód: akta kontroli str. 229, 350-530)

Zgodnie z art. 75 ust. 1 Prawa ochrony środowiska w trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac. W świetle § 10 pkt 4 rozporządzenia MŚ z 12.10.2011 oraz § 10 pkt 1 rozporządzenia MŚ z 6.10.2014 inwentaryzowanie i monitorowanie stanowisk, siedlisk i populacji gatunków zwierząt jest jednym ze sposobów ich ochrony.

Poprzedni Prezes Zarządu SM podał: Nie pamiętam okoliczności przywołanych w pytaniu. Nie pamiętam również czy w uzyskanych pozwoleniach na budowę była wymagana inwentaryzacja przyrodnicza. Prokurent SM wyjaśnił, że w okresie ubiegania się Spółdzielni o kredyt termomodernizacyjny WFOŚiGW nie wymagał robienia ekspertyz w zakresie ochrony środowiska. Obecnie w swoich procedurach ma ten wymóg.

(dowód: akta kontroli str. 229, 350-531, 550-553)

3. Wykonanie rzeczowe zadania

Opis stanu
faktycznego

Zadaniem termomodernizacji budynków SM zajmowali się: Zarząd Spółdzielni, główna księgowa SM i pracownik Działu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.

(dowód: akta kontroli str. 223-228)

W latach 2014-2015 Spółdzielnia poddała termomodernizacji trzy budynki mieszkalne wielorodzinne w Dąbrowie Tarnowskiej, zlokalizowane przy ulicach: Graniczna 6, Wyszyńskiego 2 oraz Kościuszki-Grunwaldzka 2. W celu sfinansowania termomodernizacji ww. budynków SM zawarła z PKO BP – 18 listopada 2014 r. – trzy umowy kredytów inwestorskich z premiami termomodernizacyjnymi z BGK²¹ oraz z WFOŚiGW – 30 listopada 2015 r. – trzy umowy pożyczki (z opcją częściowego ich umorzenia)²². 14 maja 2015 r. podpisano protokół odbioru robót budowlanych przy ul. Wyszyńskiego 2 oraz protokół odbioru obiektu. W pierwszym jako termin zakończenia robót wskazano 14 maja 2015 r., w drugim – 30 maja 2015 r. 24 lutego 2015 r. podpisano protokół odbioru robót budowlanych przy ul. Kościuszki-Grunwaldzka 2, a 10 czerwca 2015 r. – protokół odbioru obiektu. W pierwszym jako termin zakończenia robót wskazano 24 lutego 2015 r., w drugim – 30 maja 2015 r. 12 lutego 2015 r. podpisano protokół odbioru robót budowlanych przy ul. Granicznej 6, a 25 lutego 2015 r. – protokół odbioru obiektu. W jednym i w drugim jako termin zakończenia robót wskazano 30 grudnia 2014 r.

(dowód: akta kontroli str. 3-14, 129-213, 350-530, 554-562)

Zadania termomodernizacyjne zostały zrealizowane zgodnie z założeniami wynikającymi z audytu energetycznego (termomodernizacja w wariantcie optymalnym), oraz projektu budowlanego (m.in. wykonanie elewacji, docieplenie

²¹ Umowy w imieniu SM podpisali: poprzedni Prezes Zarządu SM i zastępca Prezesa Zarządu SM ds. ekonomicznych. Wnioski SM o kredyty inwestorskie objęte tymi umowami podpisali 16 października 2014 r. poprzedni Prezes Zarządu SM i zastępca Prezesa Zarządu SM ds. ekonomicznych.

²² Umowy w imieniu SM podpisali: Prezes Zarządu SM i prokurent SM. Wnioski o pożyczki objęte tymi umowami podpisali 29 września 2014 r. poprzedni Prezes Zarządu SM i prokurent SM.

stropodachu i ścian fundamentowych, wymiana stolarki okiennej w częściach wspólnych oraz niektórych drzwi wejściowych).

(dowód: akta kontroli str. 527)

O przeprowadzonych termomodernizacjach dokonano wpisu do ksiąg obiektu budowlanego.

(dowód: akta kontroli str. 123-128)

Termomodernizacja budynków nie była objęta kontrolą przez podmioty zewnętrzne, w tym przez Związek Rewizji Spółdzielni Mieszkaniowych.

(dowód: akta kontroli str. 115-119)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

4. Realizacja obowiązków wynikających z umowy z BGK

Opis stanu
faktycznego

31 października 2014 r. Spółdzielnia złożyła w PKO BP trzy wnioski o kredyty inwestorskie z premiami termomodernizacyjnymi z BGK. Według tych wniosków oraz zawartych na ich podstawie trzech umów kredytu udzielone kredyty miały być przeznaczone na sfinansowanie termomodernizacji trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Dąbrowie Tarnowskiej, zlokalizowanych przy ulicach: Graniczna 6, Wyszyńskiego 2 oraz Kościuszki-Grunwaldzka 2.

(dowód: akta kontroli str. 132-170, 554-562)

W przypadku inwestycji termomodernizacyjnej przy ul. Granicznej 6:

- koszt przedsięwzięcia wg audytu energetycznego przed weryfikacją wyniósł 500 870,97 zł, a po weryfikacji przez BGK – 496 346,47 zł;
- koszt przedsięwzięcia wg umowy kredytu z PKO BP wyniósł 391 200 zł (kwota kredytu – 312 960 zł, wkład własny – 78 240 zł);
- przyznana przez BGK premia termomodernizacyjna wyniosła 47 174,24 zł;
- wypłacona kwota kredytu wyniosła 312 960 zł.

W przypadku inwestycji termomodernizacyjnej przy ul. Wyszyńskiego 2:

- koszt przedsięwzięcia wg audytu energetycznego przed weryfikacją i po weryfikacji przez BGK wyniósł 459 632,21 zł;
- koszt przedsięwzięcia wg umowy kredytu z PKO BP wyniósł 342 989,22 zł (kwota kredytu – 274 391,38 zł., wkład własny – 68 597,84 zł);
- przyznana przez BGK premia termomodernizacyjna wyniosła 54 878,28 zł;
- wypłacona kwota kredytu wyniosła 274 391,38 zł.

W przypadku inwestycji termomodernizacyjnej przy ul. Kościuszki-Grunwaldzka 2:

- koszt przedsięwzięcia wg audytu energetycznego przed weryfikacją wyniósł 379 395,70 zł, a po weryfikacji przez BGK – 375 673,90 zł;
- koszt przedsięwzięcia wg umowy kredytu z PKO BP wyniósł 356 305,11 zł (kwota kredytu – 285 044,09 tys. zł, wkład własny – 71 261,02 tys. zł);
- przyznana przez BGK premia termomodernizacyjna wyniosła 54 771,76 zł;
- wypłacona kwota kredytu wyniosła 267 944,16 zł.

(dowód: akta kontroli str. 3-14, 129-170, 214-222, 235, 327-329)

Do PKO BP przedłożono następujące faktury wystawione SM przez wykonawców robót budowlanych zrealizowanych w ramach termomodernizacji:

a) fakturę VAT nr FV 14/2015 z 14 maja 2015 r. na 366 517,23 zł (339 367,81 zł netto) za wykonanie termomodernizacji budynku przy ul. Wyszyńskiego 2²³;

b) fakturę VAT nr 22/02/FB/2015 z 25 lutego 2015 r. na 312 960 zł (289 777,78 zł netto) za wykonanie termomodernizacji budynku przy ul. Graniczna 6²⁴;

c) faktury VAT: nr 4/2015 z 24 lutego 2015 r. na 244 244,16 zł (226 152 zł netto), nr 2/2015 (częściowa) z 26 stycznia 2015 r. na 15 000 zł (13 888,89 zł netto), nr 33/2014 (częściowa) z 27 października 2014 r. na 80 000 zł (74 074,07 zł netto) za wykonanie termomodernizacji budynku przy ul. Kościuszki-Grunwaldzka 2.

Wszystkie ww. faktury zostały potwierdzone przez pracownika banku za zgodność z oryginałem.

(dowód: akta kontroli str. 132-185, 307-317)

Prezes Zarządu SM wyjaśnił, że wartość przedsięwzięcia termomodernizacyjnego wg zweryfikowanego przez BGK audytu różni się od wartości przedsięwzięcia wg pierwotnego audytu, ponieważ BGK dokonał swojej oceny audytu i zmniejszył wartość wydatków, które mogłyby zostać uznane jako zasadne do poniesienia. Spółdzielnia nie otrzymała od BGK ani audytu zweryfikowanego, ani żadnych innych wyjaśnień w tym zakresie. Wartość przedsięwzięcia wg zweryfikowanego audytu różni się od jej wartości w umowie kredytu, ponieważ wynika to z ostatecznego wyboru wykonawcy w postępowaniu przetargowym. Ponadto Prezes Zarządu SM wyjaśnił, że nie zna powodów różnicy pomiędzy kwotą kredytu przyznanego, a kwotą kredytu faktycznie wypłaconego ponieważ ostateczną kwotę do wypłaty wyliczał pracownik banku w oparciu o faktury, umowy i zweryfikowany audyt, i nie wie czym się kierował (kwoty różnic są niewielkie, tj. ok. 1 000 zł w przypadku dwóch kredytów).

(dowód: akta kontroli str. 532-533)

W przypadku termomodernizacji budynku przy ul. Granicznej 6 wartość przedsięwzięcia termomodernizacyjnego określona w umowie kredytu, zawartej przez Spółdzielnię z PKO BP, wyniosła 391 200 zł. Według kosztorysu ofertowego na 397 481,23 zł do wartości przedsięwzięcia wliczono roboty dodatkowe wymienione w pkt III ppkt 1 niniejszego wystąpienia na 32 730 zł. Wartość uruchomionego kredytu na sfinansowanie tej inwestycji, zgodnie z zawiadomieniem z banku, wyniosła 312 960 zł²⁵.

W przypadku termomodernizacji budynku przy ul. Wyszyńskiego 2 wartość przedsięwzięcia termomodernizacyjnego określona w umowie kredytu, zawartej przez Spółdzielnię z PKO BP, wyniosła 342 989,22 zł. Według kosztorysu ofertowego na 342 986,22 zł do wartości przedsięwzięcia wliczono roboty dodatkowe wymienione w pkt III ppkt 1 niniejszego wystąpienia na 31 000 zł. Wartość uruchomionego kredytu na sfinansowanie tej inwestycji, zgodnie z zawiadomieniem z banku, wyniosła 274 391,38 zł²⁶.

(dowód: akta kontroli str. 132-170, 247-297, 318-320)

²³ Na kserokopii faktury znajduje się potwierdzenie wpływu faktury do SM z datą 15 maja 2015 r.

²⁴ Na kserokopii faktury znajduje się potwierdzenie wpływu faktury do SM z datą 17 marca 2015 r.

²⁵ Dyspozycję wypłaty środków kredytu wykonawcy podpisaną przez Prezesa Zarządu SM i zastępcę Prezesa Zarządu SM ds. ekonomicznych przekazano do PKO BP 19 marca 2015 r.

²⁶ Dyspozycję wypłaty środków kredytu wykonawcy podpisaną przez Prezesa Zarządu SM i zastępcę Prezesa Zarządu SM ds. ekonomicznych przekazano do PKO BP 18 czerwca 2015 r.

Prezes Zarządu SM wyjaśnił, że roboty dodatkowe, względem audytu energetycznego, we wszystkich trzech inwestycjach uwzględnione były w dokumentacji projektowej oraz w umowie z wykonawcą. Dodatkowe prace zostały wymuszone pracami termomodernizacyjnymi, bo np. przy ocieplaniu ścian należało przełożyć orynnowanie. Podobnie należało zdemontować domofony, ocieplić ściany i ponownie je zamontować. Ponadto wyjaśnił, że prace te nie zostały sfinansowane kredytem z PKO BP, tylko wkładem własnym Spółdzielni, która może swobodnie decydować o jego przeznaczeniu.

(dowód: akta kontroli str. 528-530)

W przypadku termomodernizacji budynku przy ul. Kościuszki-Grunwaldzka 2 wartość przedsięwzięcia termomodernizacyjnego określona w umowie kredytu, zawartej przez Spółdzielnię z PKO BP wyniosła 356 305,11 zł. Według kosztorysu ofertowego na 523 411,48 zł do wartości przedsięwzięcia wliczono roboty dodatkowe wymienione w pkt III ppkt 1 niniejszego wystąpienia na 124 210 zł. Wartość uruchomionego kredytu na sfinansowanie tej inwestycji, zgodnie z zawiadomieniem z banku, wyniosła 267 944,16 zł²⁷.

(dowód: akta kontroli str. 132-170, 247-297, 318-320, 327-329)

Prezes Zarządu SM wyjaśnił, że różnica pomiędzy wartością przedsięwzięcia termomodernizacyjnego przy ul. Kościuszki-Grunwaldzka 2 podaną w umowie kredytu, a tą wynikającą z kosztorysu ofertowego i późniejszej umowy z wykonawcą, wynika z faktu, że kosztorys ofertowy oparty był na dwóch projektach budowlanych (podjazdu dla osób niepełnosprawnych i ocieplenia ścian budynku), a umowa kredytu opierała się o audyt energetyczny.

(dowód: akta kontroli str. 528-530)

Spółdzielnia spełniła wszystkie warunki zawarte w umowach kredytowych, tj. kwota kredytów nie przekroczyła wartości inwestycji wg zweryfikowanego audytu energetycznego²⁸, dochowano terminu zakończenia inwestycji, kredyt wykorzystano przed terminem ostatecznego wykorzystania, premie termomodernizacyjne zostały wypłacone po zakończeniu prac budowlanych (kredyty pomniejszono o przyznane premie w momencie zapłaty wykonawcom należności z faktur).

(dowód: akta kontroli str. 214-222, 237)

Przed wypłatą kredytu przez PKO BP i po zakończeniu prac budowlanych pracownik banku przeprowadził wizytację inwestycji termomodernizacyjnych w następujących terminach: 18 czerwca 2015 r. (budynek przy ul. Wyszyńskiego 2), 23 lipca 2015 r. (budynek przy ul. Kościuszki-Grunwaldzka 2) oraz 19 marca 2015 r. (budynek przy ul. Granicznej 6). Po wizytacji sporządził adnotacje na dyspozycjach wypłat kredytu.

(dowód: akta kontroli str. 327-329)

W przypadku budynku przy ul. Granicznej 6 kwota przyznanej i wypłaconej SM premii termomodernizacyjnej²⁹ wynosiła 47 174,24 zł. W przypadku budynku przy ul. Wyszyńskiego 2 kwota przyznanej i wypłaconej SM premii termomodernizacyjnej³⁰ wynosiła 54 878,28 zł. W przypadku budynku przy ul. Kościuszki-Grunwaldzka 2 kwota przyznanej SM premii termomodernizacyjnej

²⁷ Dyspozycję wypłaty środków kredytu wykonawcy podpisaną przez Prezesa Zarządu SM i zastępcę Prezesa Zarządu SM ds. ekonomicznych przekazano do PKO BP 23 lipca 2015 r.

²⁸ Patrz pkt III ppkt 1 niniejszego wystąpienia.

²⁹ Zawiadomienie o przyznaniu premii termomodernizacyjnej wpłynęło do SM 13 stycznia 2015 r., a zawiadomienie o jej przekazaniu do 7 kwietnia 2015 r. na rachunek PKO BP – 13 kwietnia 2015 r.

³⁰ Zawiadomienie o przyznaniu premii termomodernizacyjnej wpłynęło do SM 13 stycznia 2015 r., a zawiadomienie o jej przekazaniu do 3 lipca 2015 r. na rachunek PKO BP – 8 lipca 2015 r.

(54 771,76 zł) różniła się od kwoty wypłaconej z tego tytułu (53 588,83 zł) o 1 182,93 zł³¹. Prezes Zarządu SM wyjaśnił, że nie zna powodów, dla których kwota przyznanej i kwota wypłaconej premii dot. budynku Kościuszki-Grunwaldzka 2 różniły się. Mechanizm przyznawania premii termomodernizacyjnej polegał na tym, że premia wypłacana była wykonawcy wraz z kwotą kredytu (zapłata należności z faktury), natomiast Spółdzielni pomniejszono zaciągnięty kredyt o kwotę premii.

(dowód: akta kontroli str. 214-222, 532-533)

15 lutego 2016 r. Spółdzielnia spłaciła wszystkie trzy kredyty termomodernizacyjne w kwotach: 210 671,31 zł (budynek przy ul. Kościuszki-Grunwaldzka 2), 256 264,80 zł (budynek przy ul. Graniczna 6), 209 371,18 zł (budynek przy ul. Wyszyńskiego 2). Prezes Zarządu SM wyjaśnił, że pieniądze na spłatę ww. kredytów pochodziły z pożyczki otrzymanej z WFOŚiGW.

(dowód: akta kontroli str. 522-524, 529-530)

Stwierzone
nieprawidłowości

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

5. Realizacja obowiązków wynikających z umowy z WFOŚiGW

Opis stanu
faktycznego

30 listopada 2015 r. Spółdzielnia zawarła trzy umowy pożyczki z WFOŚiGW:

- nr P/101/15/21 na kwotę do 339 367,81 zł z wykorzystaniem od 30 listopada 2015 r. do 15 marca 2016 r. zgodnie z przeznaczeniem, tj. na sfinansowanie termomodernizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Dąbrowie Tarnowskiej przy ul. Wyszyńskiego 2, którego planowany koszt kwalifikowany wynosił 366 517,23 zł (umowna data zakończenia zadania – 30 maja 2015 r.);
- nr P/102/15/21 na kwotę do 312 683,87 zł z wykorzystaniem od 30 listopada 2015 r. do 15 marca 2016 r. zgodnie z przeznaczeniem, tj. na sfinansowanie termomodernizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z wyminą kotła grzewczego w Dąbrowie Tarnowskiej przy ul. Granicznej 6, którego planowany koszt kwalifikowany wynosił 391 200 zł (umowna data zakończenia zadania – 30 grudnia 2014 r.);
- nr P/103/15/21 na kwotę do 407 000 zł z wykorzystaniem od 30 listopada 2015 r. do 15 marca 2016 r. zgodnie z przeznaczeniem, tj. na sfinansowanie termomodernizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Dąbrowie Tarnowskiej przy ul. Kościuszki-Grunwaldzka 2, którego planowany kwalifikowany koszt wynosił 523 411,48 zł (umowna data zakończenia zadania – 30 maja 2015 r.).

(dowód: akta kontroli str. 171-213)

Prezes Zarządu SM oraz prokurent SM w swoich oświadczeniach wystawionych dla WFOŚiGW 25 maja 2015 r., przedłożonych wraz z innymi dokumentami niezbędnymi do zawarcia ww. umów, oświadczyli m.in., że termomodernizacje budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Dąbrowie Tarnowskiej, zlokalizowanych przy ulicach: Wyszyńskiego 2, Graniczna 6 i Kościuszki-Grunwaldzka 2, zostaną sfinansowane, odpowiednio:

- ze środków własnych SM w wys. 27 149,42 zł oraz środków pożyczki WFOŚiGW w wys. 339 367,81 zł

³¹ Zawiadomienie o przyznaniu premii termomodernizacyjnej wpłynęło do SM 13 stycznia 2015 r., a zawiadomienie o jej przekazaniu do 6 sierpnia 2015 r. na rachunek PKO BP – 17 sierpnia 2015 r.

- ze środków własnych SM w wys. 78 516,13 zł oraz środków pożyczki WFOŚiGW w wys. 312 683,87 zł;
- ze środków własnych SM w wys. 116 411,48 zł oraz środków pożyczki WFOŚiGW w wys. 407 000 zł.

(dowód: akta kontroli str. 214-222, 350-530)

Spółdzielnia z tytułu ww. umów otrzymała z WFOŚiGW pożyczki, odpowiednio w kwotach: 339 367,81 zł (stan zadłużenia na 30 września 2018 r. – 212 000 zł), 312 683,87 zł (stan zadłużenia na 30 września 2018 r. – 195 400 zł), 388 213,37 zł (stan zadłużenia na 30 września 2018 r. – 235 513,37 zł).

Do WFOŚiGW przedłożono następujące faktury, wystawione dla SM przez wykonawców robót budowlanych zrealizowanych w ramach termomodernizacji:

a) fakturę VAT nr FV 14/2015 z 14 maja 2015 r. na 366 517,23 zł (339 367,81 zł netto) za wykonanie termomodernizacji budynku przy ul. Wyszyńskiego 2³²;

b) faktury VAT: nr 22/02/FB/2015 z 25 lutego 2015 r. na 312 960 zł (289 777,78 zł netto) za wykonanie termomodernizacji budynku przy ul. Graniczna 6³³ oraz nr 254/FB/2014 z 11 grudnia 2014 r. na 78 240 zł (72 444,44 zł netto) za wymianę kotła grzewczego³⁴;

c) faktury VAT: nr 4/2015 z 24 lutego 2015 r. na 244 244,16 zł (226 152 zł netto)³⁵, nr 2/2015 (częściowa) z 26 stycznia 2015 r. na 15 000 zł (13 888,89 zł netto)³⁶, nr 33/2014 (częściowa) z 31 października 2014 r. na 80 000 zł (74 074,07 zł netto)³⁷, nr 5/2015 z 24 lutego 2015 r. na 184 167,32 zł (149 729,53 zł netto)³⁸ za wykonanie termomodernizacji budynku przy ul. Kościuszki-Grunwaldzka 2

(dowód: akta kontroli str. 321-325, 331-344, 350-530)

Prezes Zarządu SM wyjaśnił, że środki jakie Spółdzielnia otrzymała z pożyczki udzielonej przez WFOŚiGW zostały przeznaczone na spłatę kredytów

³² Na fakturze znajduje się potwierdzenie wpływu faktury do SM z datą 15 maja 2015 r. Zgodnie z oświadczeniem Prezesa Zarządu SM i zastępcy Prezesa Zarządu SM ds. ekonomicznych z 15 maja 2015 r. złożonym na fakturze została ona sprawdzona pod względem merytorycznym, formalnym i rachunkowym oraz zatwierdzona do zapłaty.

³³ Na fakturze znajduje się potwierdzenie wpływu faktury do SM z datą 17 marca 2015 r. Zgodnie z oświadczeniem Prezesa Zarządu SM i zastępcy Prezesa Zarządu SM ds. ekonomicznych z 25 lutego 2015 r. złożonym na fakturze została ona sprawdzona pod względem merytorycznym, formalnym i rachunkowym oraz zatwierdzona do zapłaty.

³⁴ Na fakturze znajduje się potwierdzenie wpływu faktury do SM z datą 17 grudnia 2014 r. Zgodnie z oświadczeniem Prezesa Zarządu SM i zastępcy Prezesa Zarządu SM ds. ekonomicznych z 17 grudnia 2014 r. złożonym na fakturze została ona sprawdzona pod względem merytorycznym, formalnym i rachunkowym oraz zatwierdzona do zapłaty.

³⁵ Na fakturze znajduje się potwierdzenie wpływu faktury do SM z datą 24 lutego 2015 r. Zgodnie z oświadczeniem Prezesa Zarządu SM i zastępcy Prezesa Zarządu SM ds. ekonomicznych z 24 lutego 2015 r. złożonym na fakturze została ona sprawdzona pod względem merytorycznym, formalnym i rachunkowym oraz zatwierdzona do zapłaty.

³⁶ Na fakturze znajduje się potwierdzenie wpływu faktury do SM z datą 26 stycznia 2015 r. Zgodnie z oświadczeniem Prezesa Zarządu SM i zastępcy Prezesa Zarządu SM ds. ekonomicznych z 26 stycznia 2015 r. złożonym na fakturze została ona sprawdzona pod względem merytorycznym, formalnym i rachunkowym oraz zatwierdzona do zapłaty.

³⁷ Na fakturze znajduje się potwierdzenie wpływu faktury do SM z datą 31 października 2014 r. Zgodnie z oświadczeniem Prezesa Zarządu SM i zastępcy Prezesa Zarządu SM ds. ekonomicznych z 31 października 2014 r. złożonym na fakturze została ona sprawdzona pod względem merytorycznym, formalnym i rachunkowym oraz zatwierdzona do zapłaty.

³⁸ Na fakturze znajduje się potwierdzenie wpływu faktury do SM z datą 24 lutego 2015 r. Zgodnie z oświadczeniem Prezesa Zarządu SM i zastępcy Prezesa Zarządu SM ds. ekonomicznych z 24 lutego 2015 r. złożonym na fakturze została ona sprawdzona pod względem merytorycznym, formalnym i rachunkowym oraz zatwierdzona do zapłaty.

termomodernizacyjnych, a pozostała niewykorzystana część pożyczki, tj. 363 957,76 zł, została przeznaczona na bieżącą działalność, przy czym Spółdzielnia zaciągnęła łączny kredyt termomodernizacyjny na 855 296 zł i przez ok. pół roku spłacała kapitał wraz z odsetkami ze środków własnych.

(dowód: akta kontroli str. 528-530)

Łączna wartość przedłożonych do WFOŚiGW faktur obejmujących termomodernizację trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Dąbrowie Tarnowskiej, zlokalizowanych przy ulicach: Graniczna 6, Wyszyńskiego 2 oraz Kościuszki-Grunwaldzka 2³⁹ wyniosła 1 281 128,71 zł. Łączna kwota kredytów otrzymanych z PKO BP na tę termomodernizację wyniosła 855 295,54 zł. Łączna kwota pożyczek otrzymanych przez SM z WFOŚiGW na przedmiotową termomodernizację wyniosła 1 040 265,05 zł, z tego – uwzględniając ww. wyjaśnienia Prezesa Zarządu SM oraz kwoty zatwierdzone do wypłaty z WFOŚiGW (opisane na fakturach przedłożonych przez Spółdzielnię⁴⁰) – 676 307,29 zł zostało przeznaczone na spłatę ww. kredytów, a 363 957,76 zł – na bieżącą działalność Spółdzielni (zrefinansowanie wydatków SM poniesionych na spłatę ww. kredytów oraz na termomodernizację budynku przy ul. Kościuszki-Grunwaldzka 2 i wymianę kotła grzewczego przy ul. Graniczna 6).

Do czasu kontroli NIK Spółdzielnia nie poinformowała WFOŚiGW o zaciągnięciu w PKO BP kredytów inwestorskich z premiami termomodernizacyjnymi z BGK, przeznaczonych na sfinansowanie termomodernizacji dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Dąbrowie Tarnowskiej, zlokalizowanych przy ulicach: Wyszyńskiego 2 i Kościuszki-Grunwaldzka 2, a także o otrzymaniu – w związku z tymi kredytami oraz takim kredytem, przeznaczonym na sfinansowanie termomodernizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Granicznej 6 – premii termomodernizacyjnych w łącznej wysokości 155 641,35 zł, co stanowiło naruszenie § 7 ust. 1 pkt 1 i 3 postanowień ww. umów pożyczek zawartych z WFOŚiGW, a także niewywiązanie się z zobowiązań wynikających z oświadczeń złożonych przez poprzedniego Prezesa Zarządu SM jeszcze przed zawarciem tych umów (szczegółowy opis w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*).

(dowód: akta kontroli str. 131, 331-344, 350-530, 540-541)

Spółdzielnia wypełniła warunki ww. umów w zakresie terminów zakończenia wszystkich trzech inwestycji i uruchomienia pożyczek. Faktyczne uruchomienie pożyczek nastąpiło 20 stycznia 2016 r.

(dowód: akta kontroli str. 326)

Od dnia podpisania umowy do dnia kontroli (9 października 2018 r.) WFOŚiGW nie przeprowadzał kontroli inwestycji.

(dowód: akta kontroli str. 330)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

Spółdzielnia zawierając 30 listopada 2015 r. dwie umowy pożyczki z WFOŚiGW na sfinansowanie realizacji termomodernizacji budynków przy ulicy Wyszyńskiego 2 i Kościuszki-Grunwaldzka 2, nie poinformowała WFOŚiGW o zawarciu 18 listopada 2014 r. z PKO BP umów na udzielenie kredytów z przeznaczeniem na sfinansowanie termomodernizacji tych samych budynków oraz o uzyskaniu w dniu

³⁹ Wraz z wymianą kotła grzewczego przy ul. Graniczna 6.

⁴⁰ W tym faktury VAT: nr 254/FB/2014 z 11 grudnia 2014 r. (na 78 240 zł) oraz nr 5/2015 z 24 lutego 2015 r. (na 184 167,32 zł).

8 lipca 2015 r. i 17 sierpnia 2015 r. premii termomodernizacyjnych z BGK. Powyższe było niezgodne z § 7 ust. 1 pkt 1 i 3 umów pożyczek, zgodnie z którym pożyczkobiorca winien niezwłocznie poinformować WFOŚiGW na piśmie, e-mailem lub faksem o uzyskaniu dofinansowania zadania określonego w § 2 z innych źródeł (krajowych, UE), dostarczyć kopie zawartych umów o dofinansowanie, poinformować o wszystkich zmianach dotyczących ostatecznego montażu finansowego ww. zadania, a także niezwłocznie poinformować WFOŚiGW o zaciągnięciu kredytów lub pożyczek w innych bankach lub instytucjach finansowych i udzielonych poręczeniach za zobowiązania innych podmiotów.

Poprzedni Prezes Zarządu SM zobowiązał się⁴¹ w swoich oświadczeniach wystawionych dla WFOŚiGW 29 sierpnia 2014 r. m.in. do informowania WFOŚiGW o każdym zamiarze ubiegania się o dodatkowe środki finansowe pochodzące z innych źródeł (krajowych i zagranicznych) i o wszystkich zmianach ostatecznego montażu finansowego zadania. Oświadczenia te stanowiły załączniki do kart informacyjnych zadań obejmujących termomodernizację ww. trzech budynków, przekazanych do WFOŚiGW 2 września 2014 r. – za pismem przewodnim Spółdzielni z 29 sierpnia 2014 r. (L.dz. 2052/2014).

Dopiero w trakcie kontroli NIK, tj. 12 października 2018 r.⁴², Spółdzielnia poinformowała WFOŚiGW o ww. kredytach i otrzymanych premiach termomodernizacyjnych.

(dowód: akta kontroli str. 214-222, 350-530, 540-541)

Poprzedni Prezes Zarządu SM wyjaśnił, że: O ile dobrze pamiętam oświadczenie złożone zostało wraz z kartą informacyjną zadania pod koniec sierpnia 2014 r., a wnioski o kredyt do PKO BP złożyłem pod koniec października 2014 r. Natomiast pełnienie funkcji prezesa zakończyłem pod koniec listopada 2014 r. Kończąc prace w Spółdzielni nie skojarzyłem zobowiązania, jakie na mnie ciążyło, a w samym oświadczeniu nie było wskazanego okresu powiadomienia [...] Nie znałem ostatecznego montażu finansowego zadania ponieważ opuściłem stanowisko przed podpisaniem umów z WFOŚiGW. Spośród wielu przekazywanych obowiązków związanych z zakończeniem pełnienia funkcji prezesa Spółdzielni Mieszkaniowej, nie pamiętam, czy informowałem innych pracowników o treści złożonego oświadczenia, w którym miałem informować WFOŚiGW o montażu finansowym zadań termomodernizacyjnych.

(dowód: akta kontroli str. 550-553)

Prezes Zarządu SM wyjaśnił, że zapisy umów pożyczek podpisanych przez Spółdzielnię obowiązują od daty podpisania tych umów, tj. od 30 listopada 2015 r., a po tym terminie Spółdzielnia nie otrzymała finansowania z innych źródeł (w tym dotacji i premii termomodernizacyjnej). Ponadto podał m.in., że:

- nie był świadomy o konieczności poinformowania WFOŚiGW o zmianach ostatecznego montażu finansowego zadań obejmujących termomodernizację budynków w Dąbrowie Tarnowskiej przy ulicach: Graniczna 6, Wyszyńskiego 2 oraz Kościuszki-Grunwaldzka 2;
- nie pamięta, dlaczego w swoich oświadczeniach, wystawionych 25 maja 2015 r. i przekazanych do WFOŚiGW, nie poinformował WFOŚiGW o zaciągniętych w PKO BP, w 2014 r., kredytach inwestorskich z premiami termomodernizacyjnymi z BGK, przeznaczonych na sfinansowanie ww. zadań;

⁴¹ Pod rygorem odpowiedzialności karnej.

⁴² Pismem SM z 8 października 2018 r.

stanowisko prezesa Spółdzielni zajmował od lutego 2015 r. i nie był świadomy wszystkich warunków udzielonych kredytów z PKO BP (nie podpisywał umów kredytowych).

(dowód: akta kontroli str. 528-530, 542-545)

Prokurent SM wyjaśnił, że mimo podpisanych umów kredytu z PKO BP nie było pewności, czy Spółdzielnia otrzyma premie termomodernizacyjne. Ponadto podał, że:

- nie wiedział o obowiązku poinformowania WFOŚiGW o zmianach ostatecznego montażu finansowego zadań obejmujących termomodernizację budynków w Dąbrowie Tarnowskiej przy ulicach: Graniczna 6, Wyszyńskiego 2 oraz Kościuszki-Grunwaldzka 2 i o udziale w nim premii termomodernizacyjnych;
- nie pamięta, dlaczego w swoich oświadczeniach, wystawionych 25 maja 2015 r. i przekazanych do WFOŚiGW, nie poinformował WFOŚiGW o zaciągniętych w PKO BP, w 2014 r., kredytach inwestorskich z premiami termomodernizacyjnymi z BGK, przeznaczonych na sfinansowanie ww. zadań.

(dowód: akta kontroli str. 531, 546-549)

6. Efekty rzeczowe i ekologiczne zrealizowanych inwestycji

Opis stanu faktycznego

Termomodernizacja trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Dąbrowie Tarnowskiej, zlokalizowanych przy ulicach: Wyszyńskiego 2, Graniczna 6 i Kościuszki-Grunwaldzka 2 realizowana była w okresie grzewczym w latach 2014-2015. W sezonach grzewczych 2014-2015, 2015-2016 i 2016-2017 koszty ogrzewania budynków wyniosły:

- przy ul. Wyszyńskiego 2, odpowiednio, 81 267,80 zł, 75 575,36 zł i 32 686,04 zł;
- przy ul. Kościuszki-Grunwaldzka 2, odpowiednio, 79 083,71 zł, 71 872,33 zł i 32 332,11 zł;
- przy ul. Granicznej 6, odpowiednio, 24 536,80 zł, 26 533,01 zł i 21 512,37 zł.

Termomodernizację przeprowadzono w latach 2014-2015. Prezes Zarządu SM wyjaśnił, że w sezonie grzewczym 2015-2016 widać niewielki spadek kosztów związany z termomodernizacją, natomiast duży spadek kosztów widać w następnym sezonie grzewczym, co było związane z przejściem na własne ogrzewanie. Wyjątek stanowi budynek na ul. Granicznej 6, który od początku posiadał własną kotłownię gazową.

(dowód: akta kontroli str. 346-349, 528-530)

Do 30 kwietnia 2016 r. Spółdzielnia korzystała z dostaw ciepła z Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej w Dąbrowie Tarnowskiej (MPEC). Od września 2016 r. uruchomiono własne kotłownie gazowe kondensacyjne indywidualnie w każdym budynku Spółdzielni. W latach 2011-2016 ceny GJ energii cieplnej wynosiły, odpowiednio: 58,94 zł (od października 2011 r. do października 2012 r.), 63,74 zł (od listopada 2012 r. do marca 2013 r.), 62,65 zł (od kwietnia 2013 r. do września 2014 r.), 62,63 zł (od października 2014 r. do grudnia 2015 r.) i 60,08 zł (od stycznia 2016 r. do kwietnia 2016 r.). Prezes Zarządu SM wyjaśnił, że w pisemnych informacjach o zmianie taryf powoływano się tylko na decyzję Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki i nie podawano przyczyn zmian.

(dowód: akta kontroli str. 345, 528-530)

Według audytów energetycznych:

- przy ul. Granicznej 6 założono efekt ekologiczny w postaci rocznych oszczędności zużycia energii cieplnej w wysokości 412,51 GJ, natomiast faktyczne oszczędności, rok po termomodernizacji, wyniosły 64,16 GJ;
- przy ul. Wyszyńskiego 2 założono efekt ekologiczny w postaci rocznych oszczędności zużycia energii cieplnej w wysokości 320,95 GJ, natomiast faktyczne oszczędności, rok po termomodernizacji, wyniosły 45,30 GJ;
- przy ul. Kościuszki-Grunwaldzka 2 założono efekt ekologiczny w postaci rocznych oszczędności zużycia energii cieplnej w wysokości 224,04 GJ, natomiast faktyczne oszczędności, rok po termomodernizacji, wyniosły 130,05 GJ.

(dowód: akta kontroli str. 348-349, 539)

Prezes Zarządu SM wyjaśnił, że PKO BP oraz BGK nie żądały od Spółdzielni raportowania osiągniętych efektów ekologicznych. Przyczyną różnicy w oszczędnościach w energii cieplnej pomiędzy założeniami audytu energetycznego, a faktycznymi oszczędnościami były na pewno warunki pogodowe oraz nadmiar ciepła jakie MPEC podawało m.in. do kontrolowanych nieruchomości w związku z likwidacją tego przedsiębiorstwa, z wyjątkiem budynku przy ul. Granicznej 6, który od początku posiadał własną kotłownię, która została zmodernizowana w latach 2014-2015 (równoległe z pracami termomodernizacyjnymi). Pozostałe budynki przeszły na własne kotłownie w latach 2016-2017.

(dowód: akta kontroli str. 532-533)

W załącznikach do umów pożyczek zawartych przez SM z WFOŚiGW nie zamieszczano kart efektu ekologicznego. Efekt ekologiczny określano w treści umów, tj.:

- w przypadku ul. Kościuszki-Grunwaldzka 2 jako docieplenie 1357,33 m² ścian, 792,00 m² stropów oraz wymiana 30,42 m² stolarki okiennej, co pozwoli na zmniejszenie zapotrzebowania na ciepło do celów grzewczych o 273,09 GJ/rok;
- w przypadku ul. Wyszyńskiego 2 jako docieplenie 1710,20 m² ścian i 491,30 m² stropów oraz wymiana 45,90 m² stolarki okiennej, co pozwoli na zmniejszenie zapotrzebowania na ciepło do celów grzewczych o 231,62 GJ/rok;
- w przypadku ul. Granicznej 6 jako docieplenie 927,92 m² ścian i 396,00 m² stropów oraz wymiana 20,36 m² stolarki okiennej, co pozwoli na zmniejszenie zapotrzebowania na ciepło do celów grzewczych o 380,03 GJ/rok oraz jako wymiana kotła gazowego na kotłownię gazową kondensacyjną o mocy 80 kW, co pozwoli na zmniejszenie zużycia gazu o 20371,20 m³/rok.

(dowód: akta kontroli str.171-213)

Prezes Zarządu SM wyjaśnił, że nikt nie wymagał od Spółdzielni składania sprawozdań z osiągniętych efektów ekologicznych i żadne tego typu sprawozdania nie powstały.

(dowód: akta kontroli str. 532-533)

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, przedstawia następujące uwagi i wnioski:

- Uwagi Najwyższa Izba Kontroli nie formułuje uwag.
- Wnioski
1. Zapewnienie zawiadamiania organu nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, dla których wymagane jest pozwolenie na budowę, przed rozpoczęciem tych robót.
 2. Zapewnienie sporządzania – przed rozpoczęciem robót budowlanych – inwentaryzacji przyrodniczej, o której mowa w § 10 pkt 1 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt⁴³, pod kątem występowania w miejscu prowadzonej inwestycji gatunków zwierząt objętych ochroną ścisłą lub częściową.
 3. Zapewnienie przestrzegania postanowień umów pożyczek zawieranych przez Spółdzielnię z WFOŚiGW, w zakresie obowiązków informacyjnych ciążyących na Spółdzielni.

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 Krakowie. 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 dni 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.

Kraków, 14 grudnia 2018 r.

Kontroler
Mariusz Pindral
główny specjalista kontroli państwowej
/-/

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Krakowie
p.o. Dyrektor
z up. Jan Kosiniak
p.o. Wicedyrektor
/-/

Zmian w wystąpieniu pokontrolnym dokonała: Jolanta Stawska p.o. Dyrektor Delegatury Najwyższej Izby Kontroli w Krakowie.

⁴³ Dz. U. poz. 2183.

