



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Poznaniu

LPO.410.025.01.2018

Zbigniew Markowski – Prezes Zarządu  
Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Tomyszu,  
ul. Stefana Batorego 32, 64-300 Nowy Tomyśl

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

## I.

### I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Spółdzielnia Mieszkaniowa w Nowym Tomyślu, ul. Stefana Batorego 32, 64-300 Nowy Tomyśl (dalej: Spółdzielnia lub Inwestor)
Kierownik jednostki kontrolowanej	Zbigniew Markowski, Prezes Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Tomyślu od dnia 31 marca 2006 roku.
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 dnia 31 października).
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli <sup>1</sup>
Jednostka przeprowadzająca kontrolę Kontroler	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Poznaniu  Ryszard Kokociński, Główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LPO/134/2018 z 31 sierpnia 2018 r.

(akta kontroli str. 1-4)

---

<sup>1</sup> Dz. U. z 2017 r. poz. 524, ze zm., dalej: ustawa o NIK

## II. Ocena ogólna<sup>2</sup> kontrolowanej działalności

### OCENA OGÓLNA

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie podejmowane w latach 2014-2018 (do 31 października) przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Nowym Tomyślu działania, związane z termomodernizacją wielorodzinnych budynków mieszkalnych.

### Uzasadnienie oceny ogólnej

W okresie tym, Spółdzielnia przygotowała i zrealizowała termomodernizację 30 wielorodzinnych budynków mieszkalnych w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane<sup>3</sup>. Wykonawcy robót zostali wybrani na podstawie Regulaminu zlecenia dostaw i wykonywania usług oraz robót budowlanych, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Umowy na wykonanie tych prac zabezpieczały interes Spółdzielni. NIK pozytywnie ocenia współpracę Spółdzielni z Polskim Towarzystwem Ochrony Przyrody „Salamandra”<sup>4</sup>, (dalej: PTO „Salamandra”) w zakresie prowadzenia nadzoru ornitologicznego i chiropteologicznego nad budynkami przeznaczanymi do prac termomodernizacyjnych oraz wykonanie prac kompensacyjnych dla ptaków i zwierząt wskazanych w zaleceniach PTO oraz w decyzji Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (dalej: RDOŚ). Przewidziane do termomodernizacji budynki, miały wykonany audyt energetyczny, który po zweryfikowaniu przez bank, uprawniał do uzyskania z PKO BP kredytu inwestycyjnego z premią termomodernizacyjną BGK. Prawidłowe przygotowanie i prowadzenie wykonanych 25 termomodernizacji potwierdzały przeprowadzone przez PKO BP kontrole, które nie ujawniły nieprawidłowości i skutkowały wypłaceniem przez BGK 1 091,8 tys. zł z tytułu premii termomodernizacyjnej na spłatę zaciągniętych przez Spółdzielnię kredytów. Termomodernizacja 25 budynków skutkowała obniżeniem kosztów ogrzewania oraz zużycia energii cieplnej. Obniżenie to częściowo odbiegało od wartości założonych w audytach energetycznych, gdyż uzależnione ono było również od czynników, na które Spółdzielnia nie miała wpływu.

## III. Opis ustalonego stanu faktycznego

### OBSZAR

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

#### 1.1 Realizacja obowiązków wynikających z prawa budowlanego

### Opis stanu faktycznego

1. Przystępując do opracowania projektu budowlanego lub wykonawczego termomodernizacji wielorodzinnego budynku mieszkalnego<sup>5</sup>, Spółdzielnia posiadała wykonany uprzednio audyt energetyczny, którego wariant optymalny był podstawą do opracowania zakresu robót i wielkości zaciągniętego kredytu.

(akta kontroli str.29-103, 113-114 i 635-654)

2. Audyty energetyczne budynków, zawierały elementy wymagane § 5 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 17 marca 2009 r. w sprawie

<sup>2</sup> Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej

<sup>3</sup> Dz.U. z 2018 r. poz.1202 ze zm.

<sup>4</sup> Na podstawie corocznie zawieranych umów z 24 marca 2014 r., 13 lutego 2015 r., 7 marca 2016 r. oraz 24 lutego 2017 r.

<sup>5</sup> Badaniem kontrolnym objęto 15 wielorodzinnych budynków mieszkalnych, w tym 12 w Nowym Tomyślu na Osiedlu Północ nr 20, 11, 22, 23, 34, 15, 16, 17, na ul. Wypoczynkowej 49, 50, 51, w Buku os. 700lcia Miasta nr 4, 6 i 7, Pniewy ul. Spacerowa nr 20 termomodernizowanych w ramach, sześciu umów z wykonawcami a dofinansowanych premią termomodernizacyjną przez BGK.

szczegółowego zakresu i form audytu energetycznego oraz części audytu remontowego, wzorów kart audytów, a także algorytmu oceny opłacalności przedsięwzięcia termomodernizacyjnego<sup>6</sup> (dalej: rozporządzenie w sprawie audytu energetycznego).

(akta kontroli str. 29-103, 113-114 i 635-654)

3. Wszystkie audyty posiadały opracowany optymalny wariant przedsięwzięcia termomodernizacyjnego.

(akta kontroli str. 29-103, 113-114 i 635-654)

4. Budynki, których proces termomodernizacji rozpoczął się przed 28 czerwca 2015 r., posiadały opracowany projekt budowlany. Prace termomodernizacyjne budynków, po tym dniu, były realizowane w oparciu o projekt wykonawczy<sup>7</sup>.

(akta kontroli str.105-112)

5. Rozwiązania techniczne przyjęte w projektach budowlanych lub wykonawczych, były zgodne z założeniami wariantu optymalnego przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, określonego w audycie energetycznym sporządzonym dla danego budynku.

(akta kontroli str. 29-103, 105-114 i 635-654)

6. Z 15 kontrolowanych budynków poddawanych termomodernizacji, cztery posiadały wysokość do 12 m i nie wymagały uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia prac właściwemu organowi. Pozostałe 11 budynków miało wysokość do 25 m. Dla dziewięciu z tych budynków, których termomodernizację rozpoczęto do 28 czerwca 2015 r., Spółdzielnia uzyskała decyzję pozwolenia na budowę. Dla dwóch, których termomodernizację prowadzono po tym dniu, pozwolenie na budowę nie było wymagane<sup>8</sup>, a prowadzenie robót odbyło się na podstawie zgłoszenia rozpoczęcia robót właściwemu organowi.

(akta kontroli str.113-128)

7. W przypadku budynków, dla których wydane zostało pozwolenie na budowę, każdorazowo zawiadamiano organ nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót termomodernizacyjnych.

(akta kontroli str. 123-128)

8. Obowiązujący w Spółdzielni „Regulamin zlecenia dostaw i wykonywania usług oraz robót budowlanych”<sup>9</sup>, przewidywał cztery tryby wyboru wykonawcy robót budowlanych, dostaw i usług<sup>10</sup>. W przetargu nieograniczonym i ograniczonym obowiązywał dwuetapowy wybór wykonawcy. W pierwszym etapie komisja dokonywała wyboru najkorzystniejszych ofert, w etapie drugim Zarząd Spółdzielni przeprowadzał negocjacje z wybranymi oferentami. W trybie zapytania o cenę obowiązywała zasada skierowania pytania do nie mniej niż trzech wykonawców. Tryb zamówienia z wolnej ręki przewidziano dla zamówień nieprzekraczających 25 tys. zł. Wyboru wykonawcy dokonywał Zarząd, po przeprowadzeniu przetargu nieograniczonego, w oparciu o uregulowania zawarte w regulaminie. Umowa w sprawie realizacji zamówienia, wymagała formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Postępowania przetargowe dotyczące termomodernizacji budynków prowadziła, zgodnie z postanowieniami regulaminu, trzyosobowa komisja przetargowa powoływana przez Zarząd Spółdzielni. Przystępujący do przetargu wykonawcy

<sup>6</sup> Dz. U. z 2009 r. nr 43, poz. 346 ze zm.

<sup>7</sup> Dla dwóch budynków o wysokości do 25 m, których termomodernizację prowadzono po 28 czerwca 2015 r. pozwolenie na budowę nie było wymagane.

<sup>8</sup> Stosownie do dyspozycji art. 29 ust. 2 pkt. 4 prawa budowlanego, obowiązującego po 28 czerwca 2015 r.,

<sup>9</sup> Zatwierdzony uchwałą nr 18 z 23 lutego 2010 r. Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Tomysłu.

<sup>10</sup> Przetarg nieograniczony, przetarg ograniczony, zapytanie o cenę oraz zlecenie z wolnej ręki.

zobowiązani byli do wniesienia wadium określonego w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia (dalej: SIWZ). Z postępowania przetargowego sporządzano protokół, podpisywany przez członków komisji.

(akta kontroli str. 129-143)

9. Umowy zlecające wykonanie prac termomodernizacyjnych, zawierały zapisy zgodne z dokumentacją ofertową tak w zakresie rzeczowym, jak i finansowym oraz zabezpieczały interes Spółdzielni.

Spółdzielni przysługiwały kary umowne w wysokości 0,3 % wartości przedmiotu umowy za każdy dzień zwłoki w wykonaniu przedmiotu umowy, 10 % wartości przedmiotu umowy za odstąpienie od jej realizacji oraz 0,3 % wartości przedmiotu umowy za każdy dzień zwłoki w usunięciu usterek. W przypadku zwłoki w wykonaniu przedmiotu umowy lub zwłoki w usunięciu usterek, wykonawca wyrażał zgodę na dokonanie potrącenia naliczonych kar umownych bezpośrednio z nieuregulowanych faktur lub na podstawie odrębnego wezwania do zapłaty. Nieusunięcie usterek w terminie 14 dni upoważniało zamawiającego do zlecenia ich usunięcia innemu podmiotowi oraz do obciążenia kosztami wykonawcy. Wykonawca robót zobowiązany był wnieść zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 6 % wartości umowy brutto. Zabezpieczenie to mogło być wniesione w postaci weksla własnego zaopatrzonego w klauzulę „bez protestu”, płatnego na zlecenie zamawiającego lub weksla in blanco z deklaracją wekslową – załączoną do danej umowy. Kwotę 50% zabezpieczenia należytego wykonania umowy zamawiający zwracał w terminie 30 dni od daty dokonania bezusterkowego końcowego odbioru robót, lub zatrzymywał w całości lub w części w przypadku wniesienia zastrzeżeń co do należytego wykonania umowy. Wykonawcy udzielali 5-letniej gwarancji na zrealizowane roboty termomodernizacyjne. Zabezpieczenie roszczeń z tytułu gwarancji Spółdzielnia zwracała po upływie okresu gwarancyjnego, w terminie 30 dni od daty podpisania protokołu bezusterkowego przeglądu gwarancyjnego.

(akta kontroli str.144-173)

10. Wykonawcy wnieśli zabezpieczenie należytego wykonania robót zgodnie z warunkami określonymi w umowach, jako środki finansowe wpłacone przez wykonawcę na rzecz Spółdzielni, bądź potrącone za jego zgodą z kwot należności za wykonane roboty lub w postaci weksla gwarancyjnego.

(akta kontroli str.135)

11. Termomodernizację budynków rozpoczynano przed upływem trzech lat od dnia, w którym dana decyzja o pozwoleniu na budowę stawała się ostateczna.

(akta kontroli str. 115-128, 136-173, 191-251)

12. Osoby obejmujące kierownictwo budowy oraz nadzór nad robotami termomodernizacyjnymi posiadały uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności.

(akta kontroli str. 174-186, 198-200, 218-220)

13. Dla budynków termomodernizowanych, które uzyskały pozwolenia na budowę, prowadzono dziennik budowy.

(akta kontroli str. 191-197, 209-217, 221-251)

14. 15. Nadzór inwestorski nad robotami termomodernizacyjnymi sprawowali posiadający stosowne uprawnienia pracownicy Działu Technicznego Spółdzielni, będący członkami Wielkopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

(akta kontroli str. 174-186)

16. Osoby nadzorujące prace termomodernizacyjne z ramienia inwestora oraz inne osoby nadzorujące te roboty, nie zgłosiły uwag do jakości wykonawstwa i użytych materiałów.

(akta kontroli str. 191-197, 209-217, 221-251, 401, 469)

17. Roboty dodatkowe nieobjęte umową, rozliczano na podstawie kosztorysu powykonawczego, uwzględniającego ceny jednostkowe zastosowane w ofercie. W trakcie realizowania termomodernizacji budynków występowały przypadki zlecenia prac dodatkowych nieprzewidzianych pierwotnie w dokumentacji projektowej lub wykonawczej, które dotyczyły m.in. wzmocnienia elementów wielkiej płyty, przerobienia instalacji odgromowej, wymiany skrajnych płytek gresowych na balkonach, malowania obróbek blacharskich na czołach płyt balkonowych, wykonanie nawietrzaka podokiennego do pomieszczenia wymiennika c.o. Roboty dodatkowe nie powodowały opóźnień w terminach realizacji poszczególnych zadań termomodernizacyjnych i nie powodowały zwiększenia kosztów kwalifikowanych.

W przypadku prac dot. kontrolowanych 15 budynków nie ujawniono opóźnień lub przesunięcia terminu zakończenia robót termomodernizacyjnych poza termin wskazany w umowie lub aneksie.

(akta kontroli str. 136-173, 388-490)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

## **1.2 Realizacja obowiązków w zakresie ochrony środowiska**

Opis stanu  
faktycznego

18. Prowadzenie inwentaryzacji ornitologicznych oraz chiropterologicznych, zaprojektowanie działań minimalizujących i kompensujących oraz prowadzenie nadzoru ornitologicznego i chiropterologicznego nad budynkami przeznaczonymi do prac termomodernizacyjnych, Spółdzielnia zleciła Polskiemu Towarzystwu Ochrony Przyrody „Salamandra”<sup>11</sup>.

Zadaniem PTOP „Salamandra” było ustalanie liczebności oraz składu gatunkowego ptaków zasiedlających dany budynek<sup>12</sup>, określenie zasiedlenia budynków przez nietoperze, planowanie działań minimalizujących oraz kompensacyjnych dla ptaków i nietoperzy w budynkach poddawanych termomodernizacji<sup>13</sup>, przygotowywanie ekspertyz ornitologicznych i chiropterologicznych w celu uzyskania zgody Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu (dalej: RDOŚ) na odstępstwo od zakazu zniszczenia gniazd i siedlisk zwierząt objętych ochroną oraz konsultacja i nadzór nad prowadzonymi robotami.

(akta kontroli str. 252-259)

19. Obserwacje ornitologiczne i chiropterologiczne budynków przez przedstawicieli PTOP „Salamandra” wykazały, że w 11 stropodachach budynków zagnieździły się nietoperze (mroczek późny) oraz w jednym zasiedliły się ptaki (jerzyki i wróble). W pozostałych trzech budynkach nie stwierdzono osiedlenia się nietoperzy lub ptaków. W przypadku nietoperzy, PTOP „Salamandra” zaleciła pozostawienie w termomodernizowanych budynkach dostępu nietoperzom do stropodachów, poprzez wycięcie w kratkach wentylacyjnych stropodachów szczelin o wymiarach min. 3x5 cm, umożliwiających nietoperzom swobodne opuszczanie kryjówki i wchodzenie do niej. Powyższe zalecenie zostało wykonane.

(akta kontroli str. 260-274)

<sup>11</sup> Na podstawie corocznie zawieranych umów z 24 marca 2014 r., 13 lutego 2015 r., 7 marca 2016 r. oraz 24 lutego 2017 r.

<sup>12</sup> Na podstawie 1-3 kontroli w zależności od potrzeb, w okresie od marca do połowy maja.

<sup>13</sup> Zgodnie z ustawą z 21 sierpnia 1997 r. o ochronie zwierząt, ustawą z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz ustawą z 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie oraz z wytycznymi zawartymi w poradniku przygotowanym przez PTOP „Salamandra” dostępnym na stronie <http://www.salamandra.org.pl/publikacje/category/2.html>

20. Ekspertyza ornitologiczna dla budynku na Osiedlu Północ 35 w Nowym Tomyślu, który przewidziano do termomodernizacji w II półroczu 2018 r., ujawniła gniazdowanie ptaków. W wydanej opinii ekspert ornitolog stwierdził możliwość prowadzenia prac remontowych elewacji na ścianie północno-zachodniej. Remont ściany północno-wschodniej możliwy był po zakończeniu sezonu lęgowego, tj. po 15 sierpnia 2018 r. W ekspertyzie wskazano na wymóg uzyskania zgody RDOŚ na odstępianie od zakazu niszczenia gniazd i siedlisk ptaków objętych ochroną na tej części elewacji oraz zaplanowanie działań kompensacyjnych w postaci skrzynek lęgowych dla wróbli i jerzyków, w ilości wskazanej przez RDOŚ. RDOŚ<sup>14</sup> zezwolił Spółdzielni na odstępstwo od zakazu niszczenia gniazd i siedlisk będących obszarem rozrodu lub wychowu młodych osobników wróbla i jerzyka na ww. budynku oraz określił warunki realizacji zezwolenia. W ramach rekompensaty za utracone przez ptaki siedliska, Spółdzielnia zobowiązana została do zamontowania, do 31 października 2018 r., 43 skrzynek lęgowych przeznaczonych dla jerzyków oraz co najmniej trzech skrzynek lęgowych dla wróbli, „w sposób wskazany przez ornitologa”. Skrzynki powinny zostać zabezpieczone przed negatywnym działaniem warunków atmosferycznych, a w przypadku ich uszkodzenia lub zniszczenia naprawione lub wymienione na nowe. Ponadto Spółdzielnia została zobowiązana do przedłożenia RDOŚ, do 15 listopada 2018 r., sprawozdania z zakresu wykorzystania zezwolenia wraz z informacją o wykonaniu rekompensaty. Wskazane skrzynki zostały zakupione i zamontowane. Prowadzone przez PTOP „Salamandra” obserwacje w trakcie prowadzonych prac termomodernizacyjnych nie ujawniły zakładania nowych gniazd ptaków. Nie ujawniono zapisów w dziennikach budowy o osiedlaniu się ptaków w trakcie termomodernizacji danego budynku.

(akta kontroli str. 260-280)

21. Do organów Spółdzielni nie zgłaszano skarg, dotyczących dobrostanu ptaków w budynkach poddanych termomodernizacji.

(akta kontroli str. 281)

22. Instytucje zewnętrzne w tym RDOŚ, nie prowadziły kontroli w zakresie dobrostanu ptaków i nietoperzy na termomodernizowanych budynkach Spółdzielni.

(akta kontroli str.382-383)

23. Ściany konstrukcyjne budynków, poddanych termomodernizacji nie zawierały azbestu.

Termomodernizowany w 2017 r. budynek mieszkalny w Pniewach, posiadał przy krawędzi dachu wykonane z płyt azbestowych ozdobne spadziste zadaszanie, którego celem było dostosowanie architektoniczne budynku do otaczających go budynków jednorodzinnych.

Demontażu i usunięcia z placu budowy płyt azbestowych o kodzie 17 06 05, dokonało specjalistyczne przedsiębiorstwo, które przekazało płyty na składowisko odpadów zawierających azbest. Z wykonanych czynności sporządzono karty przekazania odpadu, w których zostało potwierdzone przyjęcie 1.550 Mg płyt azbestowych na składowisko.

(akta kontroli str. 282-285)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

<sup>14</sup> Decyzja nr WPN-II-6401.246.2018.KL.2 z 6. 08.2018 r.

### 1.3. Wykonanie rzeczowe zadania

Opis stanu  
faktycznego

24. Problematyką inwestycyjną w zakresie rzeczowym i finansowym zajmował się w Spółdzielni odpowiednio Dział Techniczny i Dział Finansowo-Księgowy.

(akta kontroli str. 5-28)

25. Od 1 stycznia 2014 do 31 października 2018 r., Spółdzielnia na sfinansowanie termomodernizacji wielorodzinnych budynków mieszkalnych podpisała z PKO BP 45 umów kredytu inwestycyjnego NASZ REMONT z premią termomodernizacyjną z BGK.

(akta kontroli str. 287-288)

26. W poszczególnych latach okresu 2014-2018 zrealizowano odpowiednio: trzy, siedem, siedem, siedem i sześć, tj. łącznie 30, termomodernizacji budynków mieszkalnych. Spółdzielnia do 31 października 2018 r. złożyła do PKO BP sprawozdania z wykonania 25 termomodernizacji, które zostały przez bank pozytywnie zweryfikowane. Na tej podstawie BGK przyznał 25 premii termomodernizacyjnych przeznaczonych na częściową spłatę kredytów termomodernizacyjnych. Spośród 45 umów kredytowych na termomodernizację, Spółdzielnia do 31 października 2018 r. nie rozpoczęła termomodernizowania 15 budynków.

(akta kontroli str. 286- 287, 289)

27. Termomodernizację budynków wykonano zgodnie z projektami architektoniczno-budowlanymi lub z projektami wykonawczymi, założeniami audytu energetycznego, umowami zawartymi z wykonawcami robót oraz z zaleceniami PTOPI Salamandra. Budynki mieszkalne w częściach wspólnych (klatki schodowe i korytarze) posiadały stolarkę okienną PVC oraz aluminiowe drzwi wejściowe do klatek schodowych. Wraz z ociepleniem ścian wykonano nowe rynny, parapety oraz obróbki blacharskie dachu i płyt balkonowych. Opaski wokół fundamentów budynków wykonano z kostki pozbrukowej lub z wylewki betonowej. Kratki wentylacyjne stropodachów znajdujące się na ścianach wzdłużnych budynków, w których stwierdzono przebywanie nietoperzy posiadały wycięte otwory umożliwiające swobodny dostęp do przestrzeni stropodachu dziko żyjących zwierząt i ptaków. Kolorystyka elewacji budynków wykonana została zgodnie ze wskazaniem plastycznymi Spółdzielni oraz w porozumieniu z przedstawicielami osiedli. Nie stwierdzono śladów naturalnego zużycia farby pokrywającej tynki lub celowego niszczenia elewacji budynków (tynku i warstwy docieplającej).

(akta kontroli str. 290-308)

28. Zgodnie z § 5 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego<sup>15</sup>, budynki, które poddano termomodernizacji, posiadały książki obiektu, w których dokonano wpisu o jej przeprowadzeniu.

(akta kontroli str.309-368)

29. Zagadnienia z zakresu niniejszej kontroli były m.in. przedmiotem kontroli pełnej, obejmującej lata 2012-2014, przeprowadzonej przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych, która nie stwierdziła nieprawidłowości podczas przygotowania i prowadzenia prac termomodernizacyjnych.

(akta kontroli str. 369-361)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

<sup>15</sup> Dz. U. nr 120, poz. 1134



#### 1.4. Realizacja obowiązków wynikających z umowy z BGK

30. W latach 2014-2018 (do 31 października) rozliczono 25 przedsięwzięć termomodernizacyjnych, sfinansowanych kredytem inwestycyjnym NASZ REMONT z premią termomodernizacyjną z BGK. Termomodernizacja ww. budynków kosztowała Spółdzielnię łącznie 8 578 456,33 zł, w tym pożyczki z PKO BP wynosiły 6 089 162,80 zł, a udział funduszu remontowego 2 489 293,53 zł.

(akta kontroli str. 384-387)

31. W związku z powyższymi rozliczeniami BGK przekazał PKO BP 25 premii termomodernizacyjnych w łącznej wysokości 1.091 816,72 zł, na spłatę zaciągniętych przez Spółdzielnię kredytów inwestycyjnych.

(akta kontroli str. 384-386)

32. Umowy o przyznanie kredytu inwestycyjnego z premią termomodernizacyjną, zawierano na kwoty zgodne z kwotami wskazanymi w optymalnych wariantach poszczególnych audytów energetycznych oraz z wnioskami Spółdzielni o przyznanie premii termomodernizacyjnej.

(akta kontroli str. 29-104 i 388-513)

33. Zarząd Spółdzielni wyjaśnił, że: „Spółdzielnia nie otrzymała od Banku kredytującego oraz BGK uwag do przedłożonych audytów energetycznych oraz przesłanych w trakcie trwania umowy zaświadczeń dotyczących zgodności wykonanych prac z dokumentacją projektową<sup>16</sup>. Nie wystąpiły przypadki odmowy udzielenia kredytu lub premii termomodernizacyjnej.”

(akta kontroli str. 493)

34. Umowy kredytu inwestycyjnego NASZ REMONT z premią termomodernizacyjną zobowiązywały Spółdzielnię do zrealizowania przedsięwzięcia termomodernizacyjnego zgodnie z projektem budowlanym opracowanym na podstawie zweryfikowanego przez BGK audytu energetycznego, w terminie w niej wskazanym. Uzyskanie premii termomodernizacyjnej przez Spółdzielnię uwarunkowane było od złożenia do banku w terminie 20 dni roboczych od daty zakończenia realizacji przedsięwzięcia oświadczenia projektanta, że projekt budowlany sporządzony został na podstawie założeń wynikających ze zweryfikowanego przez BGK audytu energetycznego oraz oświadczenia inspektora nadzoru inwestorskiego lub projektanta sprawującego nadzór autorski, że przedsięwzięcie zostało zrealizowane zgodnie z projektem budowlanym. PKO BP po przeprowadzonej kontroli, powiadamiał BGK, że spełnione zostały warunki uprawniające do wypłaty premii termomodernizacyjnej. Wskazane w umowach warunki, zostały przez Spółdzielnię spełnione. W jednym przypadku PKO BP, na wniosek Spółdzielni, aneksem do umowy<sup>17</sup> przedłużył termin realizacji inwestycji. Przedłużenie terminu wynikało z ograniczonej mocy przerobowej wykonawcy oraz niesprzyjających warunków atmosferycznych.

Umowy kredytu inwestycyjnego zobowiązywały kredytobiorcę do informowania banku o występowaniu o inne kredyty lub pożyczki. Spółdzielnia nie zaciągała innych, nowych zobowiązań o charakterze kredytowym lub leasingowym.

(akta kontroli str. 388-490)

Protokoły odbioru robót termomodernizacyjnych potwierdzały ich wykonanie w terminie określonym umową oraz z zakresem robót wskazanym w audycie energetycznym danego budynku. Nie ujawniono przypadków zakończenia inwestycji

<sup>16</sup> Dotyczy 25 przekazanych przez Spółdzielnię do PKO BP do 31 października 2018 r. pełnych rozliczeń wykonanych termomodernizacji.

<sup>17</sup> Nr 1 do umowy 83 1020 4144 0000 6796 0065 6686 z 17.10.2014 r.

po terminie umownym lub aneksowanym oraz wypłaty premii termomodernizacyjnej przed datą zakończenia robót.

(akta kontroli str. 191-251, 401, 469, 477-490)

35. W umowach PKO BP zastrzegł prawo do dokonywania kontroli przez osoby upoważnione przez bank i przedstawicieli organów kontroli państwowej lub skarbowej, dokumentów związanych z przedsięwzięciem termomodernizacyjnym oraz nieruchomości będącej przedmiotem termomodernizacji. Przed realizacją dyspozycji kredytobiorcy, PKO BP miał prawo kontroli zgodności wystawionych faktur lub dokumentów księgowych z zakresem zrealizowanych robót.

PKO BP przeprowadził 25 kontroli termomodernizowanych budynków<sup>18</sup>, o których Spółdzielnia wcześniej nie była informowana. Pozytywny wynik kontroli spowodował wypłatę kredytu oraz premii termomodernizacyjnej. Spółdzielnia nie otrzymywała kopii protokołów z przeprowadzonych kontroli.

(akta kontroli str. 492-493)

36. Zgodnie z art. 5 ustawy z 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów<sup>19</sup>, wysokość premii termomodernizacyjnej uzależniona była od kwoty faktycznie wykorzystanego kredytu, wartości przedsięwzięcia termomodernizacyjnego oraz dwukrotności przewidywanych rocznych kosztów oszczędności, nie wyższych niż określone w pozytywnie zweryfikowanym audycie energetycznym. Spośród 25 rozliczonych przez bank kredytów termomodernizacyjnych, w dwóch umowach<sup>20</sup> wykorzystanie kredytu termomodernizacyjnego było niższe od przyznanego, odpowiednio o kwotę: 14 648,18 zł i 2 320,00 zł. Tylko w przypadku niższego wykorzystania o 2 320,00 zł kredytu termomodernizacyjnego przyznanego umową nr 44 1020 4144 0000 6696 0072 7180, BGK zmniejszył premie termomodernizacyjną o kwotę 464,00 zł.

(akta kontroli str. 494-511)

37. Premie termomodernizacyjne przekazywane przez BGK, PKO BP zaliczał na spłatę zaciągniętych kredytów, co skutkowało zmniejszeniem salda zadłużenia Spółdzielni.

(akta kontroli str. 495-511)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

### **1.5. Realizacja obowiązków wynikających z umowy z Wojewódzkim Funduszem Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej**

Opis stanu  
faktycznego

38. Spółdzielnia zawarła w 2013 r. dwie umowy<sup>21</sup> kredytu z Bankiem Ochrony Środowiska (dalej: BOŚ) z dopłatą do oprocentowania kredytów przez Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Poznaniu (dalej: WFOŚiGW), na finansowanie zadań związanych z ochroną środowiska. W umowach zawartych pomiędzy BOŚ a Spółdzielnią Mieszkaniową „WFOŚiGW” udzielał dopłat do odsetek na zasadach określonych w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości 3,00 p.p. przez okres nie dłuższy niż 60 miesięcy liczony od dnia uruchomienia pierwszej transzy kredytowej<sup>22</sup>, odpowiednio dwóch budynków w Nowym Tomyślu z zakończeniem realizacji zadania do 30 grudnia 2013 r. oraz jednego budynku

<sup>18</sup> Za każdą kontrolę PKO BP obciążał rachunek bieżący Spółdzielni prowizją w wysokości 150 zł.

<sup>19</sup> Dz. U. z 2018 r. poz. 966

<sup>20</sup> Umowa nr 92 1020 4144 00006096 0072 7289 z 4.12.2015 r. oraz nr 44 1020 4144 0000 6696 0072 7180 z 4.12.2015 r.

<sup>21</sup> Umowa kredytowa Nr 13/13/WFOŚiGW/L05/056 ze spłatą przez dziesięć lat i Nr 14/13/WFOŚiGW/L05/056 z 25 listopada 2013 r. ze spłatą przez pięć lat

<sup>22</sup> Oszczędność energii (oc. ścian) odpowiednio 175 472,22 kWh/a i 135 833,33 kWh/a i

w Buku i dwóch w Nowym Tomyślu z zakończeniem realizacji zadania do 30 czerwca 2014 r.

(akta kontroli str. 512-542)

39. WFOŚiGW dopłacił do odsetek dwóch kredytów udzielonych przez BOŚ łącznie 119.149,52 zł, w tym 3.353,29 zł w 2013 r. oraz od 1.01.2014 r. do 31 października 2018 r. 115.796,23 zł.

(akta kontroli str. 543-545)

40. WFOŚiGW nie kontrolował Spółdzielni w zakresie realizacji termomodernizacji wielorodzinnych budynków mieszkaniowych wskazanych w pkt 38.

(akta kontroli str.382-383)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

### **1.6. Efekty rzeczowe i ekologiczne zrealizowanych inwestycji**

Opis stanu  
faktycznego

41. Dostawcą energii cieplnej do budynków będących w zasobach Spółdzielni na terenie Nowego Tomyśla było Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. w Nowym Tomyślu (dalej: PEC). Do budynków w Buku, Pniewach i Opalenicy energię ciepłą dostarczała Veolia Energia Poznań S.A. Ww. dostawcy bieżąco zawiadomili Spółdzielnię o wzroście lub obniżeniu ceny energii cieplnej, oraz że wprowadzane taryfy cen ciepła zostały zatwierdzone decyzją Prezesa Urzędu Regulacji Energii.

W poszczególnych latach okresu 2014-2017 cena GJ energii cieplnej netto dostarczanej przez PEC wynosiła odpowiednio: 67,65 zł/GJ, 68,64 zł/GJ, 67,49 zł/GJ i 63,83 zł/GJ. PEC poinformowało Spółdzielnię, że od 11 września 2018 r. opłata ta wzrasta w stosunku do roku poprzedniego o 2,3 % i wynika z wzrostu kosztów prowadzenia działalności koncesyjnej.

Cena GJ energii cieplnej dostarczanej przez Veolia Energia w okresie od 2013 do 2017 r. ulegała obniżeniu. Dla budynków w Buku z 61,47 zł/GJ do 54,17 zł/GJ, dla budynków w Pniewach z 64,81 zł/GJ do 57,09 zł/GJ oraz dla budynków w Opalenicy z 60,88 zł/GJ do 55,79 zł/GJ. Od 2 sierpnia 2018 r. dostawca ciepła podwyższył cenę GJ w stosunku do 2017 r. dla budynków w Pniewach i Buku odpowiednio o 0,7 i 1,6 %, a dla budynków w Opalenicy obniżył cenę o 0,1 %. Zmianę ceny GJ, Veolia Energia Poznań uzasadniła lokalizacją źródła ciepła, rodzajem stosowanego paliwa (gazu) oraz mocą zamówioną.

(akta kontroli str. 546-623)

42. Audyty energetyczne 12 kontrolowanych budynków zasilanych z trzech węzłów w wariacie optymalnym zakładały zmniejszenie zapotrzebowania na energię ciepłą od 22,15 % do 28,17 %. Dostawy ciepła do ww. budynków odbywały się przez węzły ciepłownicze<sup>23</sup>, na których dokonywany był pomiar łączny przekazywanej energii cieplnej. Zakładane oszczędności zużycia energii cieplnej dla badanych trzech węzłów zasilających odpowiednio sześć i trzy budynki w Nowym Tomyślu oraz trzy budynki w Opalenicy wynosiła odpowiednio: 24,17, 27,3 i 23,11 %. Rzeczywista oszczędność energii po termomodernizacji, wynosiła odpowiednio: 29 i 25 % w Nowym Tomyślu oraz 19 % w Opalenicy<sup>24</sup>. Oszczędność kosztów ogrzewania poszczególnych budynków w sezonie grzewczym po termomodernizacji w stosunku do oszczędności kosztów wyliczonych w audycie energetycznym wyniosła od 10 do 100 %.

(akta kontroli str. 624-632)

<sup>23</sup> Licznik energii cieplnej zamontowany na węźle, informacje o zużytej energii cieplnej przez kilka budynków podłączonych do węzła. Spółdzielnia nie ma liczników dla poszczególnych bloków.

<sup>24</sup> Jeden z trzech budynków w Opalenicy ma wykonaną częściową termomodernizację.

Prezes Spółdzielni wyjaśnił, że: „Budynki wielorodzinne charakteryzują się naturalną zmiennością zapotrzebowania na ciepło. Decydują o tym niepoliczalne czynniki zewnętrzne m.in. różne nasilenie niskich temperatur powietrza w kolejnych sezonach grzewczych, nasłonecznienie bryły budynku, ekspozycja na wiatry i opady atmosferyczne oraz wewnętrzne zyski ciepła. Jako temperaturę obliczeniową mieszkań w opracowanych audytach energetycznych przyjęto zgodnie z przepisami 20 st. C. Można przypuszczać, że przed termomodernizacją duża ilość pomieszczeń w mieszkaniach była niedogrzewana. Po termomodernizacji, gdy znacząco ograniczono straty ciepła, możliwe staje się utrzymywanie temperatury wyżej niż 20 st. C. Dane o zużyciu energii cieplnej budynków zasilanych w ciepło pochodzą z tzw. węzłów grupowych budynków, posiadających jeden wspólny licznik, mogą mieć charakter wyłącznie orientacyjny. Straty na ciepłociągach przesyłowych z węzła grupowego do budynków, powodują zniekształcenie obrazu zużyć, natomiast audyty zgodnie z obowiązującymi przepisami obejmują energetycznie wyłącznie budynki, bez uwzględnienia strat na zewnętrznych sieciach przesyłowych.”

(akta kontroli str. 633-634)

45. Otrzymana z WFOŚiGW dopłata do odsetek, zaciągniętych dwóch kredytów przez Spółdzielnię, przekazywana była bezpośrednio przez WFOŚiGW do BOŚ. BOŚ nie wymagał przedłożenia audytów energetycznych a jedynie dokumentów potwierdzających osiągnięcie efektu ekologicznego, tj. protokołów odbioru robót budowlanych dla termomodernizowanych budynków mieszkalnych. Dla pięciu budynków termomodernizowanych w oparciu o ww. kredyt, Spółdzielnia posiadała opracowane audyty energetyczne.

(akta kontroli str. 512, 530, 635-654)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

## IV. Uwagi i wnioski

Najwyższa Izba Kontroli nie formułuje uwag i wniosków pokontrolnych.

## 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 Poznaniu. 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.

Poznań, 13 listopada 2018 r.

Kontroler  
Ryszard Kokociński  
Główny specjalista kontroli państwowej

Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Poznaniu  
Dyrektor  
z up. Tomasz Nowiński  
Wicedyrektor

.....  
*podpis*

.....  
*podpis*