



## NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Poznaniu

LPO.410.025.02.2018

Paweł Niewiadomski  
Prezes Zarządu  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
Lokatorsko-Własnościowej  
ul. Tadeusza Kościuszki 4  
63-200 Jarocin

# 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 Lokatorsko-Własnościowa w Jarocinie, ul. Tadeusza Kościuszki 4, 63-200 Jarocin (dalej: Spółdzielnia),
Kierownik jednostki kontrolowanej	Paweł Niewiadomski, Prezes Zarządu <sup>1</sup> (dalej: Prezes), pełniący tę funkcję od dnia 1 marca 2003 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 dnia 11 listopada 2018 r.)
Podstawa prawna podjęcia kontroli	art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli <sup>2</sup>
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli, Delegatura w Poznaniu
Kontroler	Marek Rozwalka, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LPO/137/2018 z 3 września 2018 r.  (akta kontroli str.1-2)

---

<sup>1</sup> Zarząd Spółdzielni jest jednoosobowy.

<sup>2</sup> Dz. U. z 2017 r. poz. 524, ze zm., dalej: ustawa o NIK

## II. Ocena ogólna<sup>3</sup> kontrolowanej działalności

### OCENA OGÓLNA

Przeprowadzone w badanym okresie przez Spółdzielnię termomodernizacje będących w jej zasobach wielorodzinnych budynków mieszkalnych, zasadniczo przeprowadzone zostały zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz postanowieniami umów o dofinansowanie tych działań ze środków publicznych. Przed przystąpieniem do procesu termomodernizacji 20 budynków mieszkalnych opracowano dla tych obiektów audyty energetyczne, zawierające wymagane prawem elementy oraz wskazujące optymalne warianty przedsięwzięć w tym zakresie. Spółdzielnia na wykonanie przedmiotowych prac uzyskała stosowne pozwolenia, jak również dokonała wymaganych zgłoszeń organowi nadzoru budowlanego, przy czym osoby wykonujące funkcje techniczne, tak w zakresie kierowania robót, jak również nadzoru inwestorskiego, posiadały odpowiednie uprawnienia. Wyboru wykonawcy prac termomodernizacyjnych dokonano z uwzględnieniem zasady konkurencyjności i gospodarności, zabezpieczając w treści zawartych umów o realizację tych prac interesy Spółdzielni. Zakres wykonanych robót termomodernizacyjnych był, co do zasady, zgodny z założeniami przyjętymi w audytach energetycznych, a przyjęte w toku projektowania i realizacji odstępstwa uzasadniane były przyczynami technicznymi.

Zrealizowane w okresie objętym kontrolą przedsięwzięcia termomodernizacyjne przyczyniły się, pomimo niepełnej realizacji założonych w audytach efektów rzeczowych i ekonomicznych, do obniżenia zużycia energii cieplnej oraz ograniczenia jej kosztów.

Kontrola NIK wykazała, że Spółdzielnia, realizując proces termomodernizacji budynków znajdujących się w jej zasobach, nie zapewniła dostosowania projektów budowlanych wykonywanych na jej zlecenie do optymalnego wariantu przedsięwzięcia energetycznego zaproponowanego w sporządzonych wcześniej audytach energetycznych.

Ponadto Spółdzielnia realizowała obowiązki w zakresie ochrony środowiska podejmując w odniesieniu do budynków poddawanych w badanym okresie termomodernizacji, działania polegające na obserwacji i oględzinach tych obiektów pod kątem występowania miejsc bytowania i siedlisk zwierząt (ptactwa) objętych ochroną gatunkową przez osoby nieposiadające specjalistycznego wykształcenia ornitologicznego.

Dzienniki budowy dotyczące robót termomodernizacyjnych sześciu budynków nie były prowadzone we właściwy sposób, gdyż nie dokonywano w nich wszystkich wpisów dotyczących zrealizowanych prac. Stwierdzono również przypadki dokonywania wpisów nieprawidłowych. Spółdzielnia, wbrew postanowieniom umowy zawartej z wykonawcą robót termomodernizacyjnych dwóch budynków, nie pobrała od tego wykonawcy gwarancji należytego wykonania tej umowy.

Spółdzielnia nie dopełniła również jednego z obowiązków określonych w umowach kredytowych dotyczących dofinansowania ze środków publicznych, gdyż nie powiadomiła banku kredytującego o występowaniu do innego banku z wnioskiem o udzielenie dwóch kredytów inwestycyjnych, także przeznaczonych na realizację przedsięwzięć termomodernizacyjnych.

---

<sup>3</sup> Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną, jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

### **III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowe<sup>4</sup> kontrolowanej działalności**

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

##### **1.1 Realizacja obowiązków wynikających z prawa budowlanego**

1. W latach 2014-2018 (do czasu kontroli) Spółdzielnia, w oparciu o kierunkową uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Nr 16 z dnia 18 kwietnia 2012 r. w sprawie zatwierdzenia 10-letniego programu dociepleń budynków nieobjętych do tej pory tym przedsięwzięciem, zrealizowała zadania w zakresie termomodernizacji 20 wielorodzinnych budynków mieszkalnych położonych w Jarocinie<sup>5</sup>, które objęto w toku nin. kontroli badaniem. Zarząd Spółdzielni upoważniony był, w tym okresie, do zaciągania określonych kwot zobowiązań kredytowych, a Rada Nadzorcza, w przyjmowanych planach gospodarczo-finansowych Spółdzielni, ujmowała i zatwierdzała tego rodzaju działania do realizacji.

(akta kontroli str. 861-897, 1092-1096)

W latach 2013-2016 Spółdzielnia zleciła podmiotowi posiadającemu uprawnienia audytora energetycznego w specjalności budynki mieszkalne i użyteczności publicznej (dalej: audytor), wykonanie audytów energetycznych 20 ww. budynków mieszkalnych. Wszystkie audyty, sporządzone zostały przed opracowaniem projektów budowlanych w zakresie termomodernizacji tych budynków.

(akta kontroli str. 248-250, 1092-1096, 1141-1149)

2. Sporządzone audyty energetyczne zawierały 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 termomodernizacyjnego<sup>6</sup>.

(akta kontroli str. 67-247, 1092-1096)

3. W opracowaniach sporządzonych przez audytora wskazano optymalne warianty przedsięwzięć termomodernizacyjnych wszystkich badanych budynków mieszkalnych, polegające m.in. na: ociepleniu ścian zewnętrznych (podłużnych i szczytowych) wszystkich tych obiektów płytami styropianowymi o grubościach od 10 do 16 cm; ociepleniu stropodachów 13 budynków materiałem izolacyjnym<sup>7</sup>; wymianie stolarki okiennej oraz drzwiowej na klatkach schodowych dziewięciu budynków<sup>8</sup>; modernizacji instalacji ciepłej wody użytkowej w 10 budynkach.

(akta kontroli str. 67-247, 1092-1096)

<sup>4</sup> Oceny cząstkowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena cząstkowa może być sformułowana, jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

<sup>5</sup> Ul. Bema 37; os. Konstytucji 3 Maja 16, 20, 23, 25, 26, 29, 34, 35, 36, 37, 40, 41, 42; ul. Wrocławska 73, 75; ul. Kościuszki 69, 71, 73; ul. Świerczewskiego (obecnie: Rogalskiego) 1.

<sup>6</sup> Dz.U. Nr 43, poz. 346 ze zm.

<sup>7</sup> Granulatem Ekofiber oraz w jednym budynku płytami z wełny mineralnej.

<sup>8</sup> W przypadku ośmiu budynków dotyczyło wymiany okien, w jednym drzwi na klatkach schodowych.

4. Budynki miały opracowaną, w okresie od listopada 2013 r. do stycznia 2017 r., dokumentację, na którą składały się: projekty budowlane robót w zakresie termomodernizacji powyższych budynków i szczegółowe kosztorysy inwestorskie tych zadań.

(akta kontroli str. 251-436, 1161-1171)

5. Przyjęte w dokumentacjach projektowych oraz kosztorysach inwestorskich rozwiązania techniczne w zakresie termomodernizacji poddanych badaniu budynków mieszkalnych, za wyjątkiem odstępstw opisanych w części dot. stwierdzonych nieprawidłowości, odpowiadały przyjętym w audytach energetycznych optymalnym wariantom przedsięwzięć termomodernizacyjnych tych obiektów.

(akta kontroli str. 67-247, 251-436)

6. Spółdzielnia uzyskała decyzje zatwierdzające projekty budowlane i udzielające pozwolenia na wykonanie robót budowlanych w zakresie termomodernizacji 11 z 20 wielorodzinnych budynków mieszkalnych<sup>9</sup>.

(akta kontroli str. 437-449, 518-535, 551-564, 1101)

Wykonywanie<sup>10</sup> robót termomodernizacyjnych dziewięciu wielorodzinnych budynków mieszkalnych Spółdzielni<sup>11</sup>, których wysokość przekraczała 12 m, ale nie była wyższa niż 25 m, poprzedzono skierowanymi do Starosty Jarocińskiego zgłoszeniami o zamiarze realizacji powyższych prac.

(akta kontroli str. 450-461, 575-586, 594-599, 1101)

7. Spółdzielnia, przed faktycznym rozpoczęciem robót budowlanych, powiadomiła Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Jarocinie o terminach rozpoczęcia robót termomodernizacyjnych 11 wielorodzinnych budynków mieszkalnych, dla których wymagane było pozwolenie na budowę.

(akta kontroli str. 251-375, 536-544, 565-569, 1101)

8. W Spółdzielni nie ustalono w latach 2014-2018 (do czasu kontroli) procedur określających tryb organizowania i przeprowadzania przetargów na dostawę usług, robót budowlanych dla Spółdzielni, bądź dokonywania wyboru wykonawcy takich robót.

(akta kontroli str. 861-897, 1097-1098)

Termomodernizację wielorodzinnych budynków mieszkalnych zrealizował na podstawie czterech umów jeden wykonawca. Jego wyboru dokonano w 2014 r. po przeprowadzeniu postępowania, w którym Spółdzielnia wystąpiła z zaproszeniami do złożenia ofert do pięciu działających na lokalnym rynku firm cieszących się, jak wynikało z wyjaśnień Prezesa, dobrą opinią, co do jakości i terminowości wykonywanych robót. Wybór takiego trybu uzasadniony był, jak wyjaśniono, chęcią zaproszenia firm, które byłyby odpowiedzialne, sumienne i wywiązywały się terminowo z wykonania powierzonej inwestycji oraz posiadały odpowiedni potencjał pracowniczy i sprzętowy. Kolejnymi powodami zastosowanego trybu była podpisana umowa z bankiem i dość krótki termin wykorzystania pozyskanych środków, jak również chęcią uniknięcia potencjalnych odwołań i skarg oferentów przetargu nieograniczonego, które mogłyby wywołać opóźnienia w realizacji zadania oraz niezadowolenie członków Spółdzielni.

W odpowiedzi na skierowane przez Spółdzielnię zaproszenia, oferty na realizację przedmiotowego zadania złożyły, przy zachowaniu wymogów formalnych, cztery

<sup>9</sup> Ul. Bema 37; os. Konstytucji 3 Maja 20, 23, 25, 26, 29, 34,37; ul. Wrocławska 73, 75; ul. Kościuszki 71.

<sup>10</sup> W okresie od maja 2016 r. do sierpnia 2018 r.

<sup>11</sup> Ul. Konstytucji 3 Maja 16, 35, 36, 40, 41, 42; ul. Kościuszki 69, 73; ul. Świerczewskiego 1.

podmioty gospodarcze. Powołana przez Prezesa komisja przetargowa dokonała oceny złożonych ofert w oparciu o określone w zaproszeniach kryteria<sup>12</sup>.

Podpisanie z tym samym wykonawcą umów w 2015 i 2016 roku poprzedzono wystąpieniem do tego podmiotu z pismami<sup>13</sup> o zamiarze, z uwagi na dotychczasową współpracę i wysoką jakość wykonanych dociepleń, kontynuacji dalszych procesów termomodernizacji, pod warunkami: realizacji robót w określonych terminach, udzielenia przez wykonawcę 5 letniej gwarancji oraz zastosowania w przedłożonej ofercie m.in. cen materiałów, roboczogodziny i narzutów wynikających z realizacji robót w latach 2014 i 2015<sup>14</sup>. Wykonawca złożył oferty odpowiadające przedstawionym warunkom, w następstwie czego po komisyjnej analizie warunków przedłożonych ofert, zawarte zostały z tym podmiotem odpowiednie umowy. Z wyjaśnień dotyczących zastosowania takich trybów wyboru wykonawcy wynikało, że Zarząd obawiał się, iż przy rozpisaniu nowych procedur cena wykonania robót zostanie podniesiona, co byłoby niekorzystne dla finansów Spółdzielni.

Wyboru powyższego wykonawcy, w odniesieniu do prac planowanych do wykonania w 2017 roku, dokonano po przeprowadzeniu postępowania, w którym Spółdzielnia wystąpiła z zaproszeniami do złożenia ofert do dwóch działających na lokalnym rynku firm zainteresowanych przystąpieniem do złożenia ofert, gdyż realizujący dotychczas prace wykonawca nie zgodził się na utrzymanie stawek robót termomodernizacyjnych z lat wcześniejszych. W wyniku komisyjnej oceny dwóch złożonych ofert, dokonanej w oparciu o zastosowane i określone w zaproszeniach kryteria<sup>15</sup>, zaproponowano Zarządowi, w związku ze złożeniem najkorzystniejszej oferty, podpisanie umowy z dotychczasowym wykonawcą prac termomodernizacyjnych, jak również przeprowadzenie dalszych negocjacji dot. podniesienia okresu gwarancji do minimum 60 miesięcy (zaoferowano gwarancję 36 miesięczną). W wyniku negocjacji wykonawca ten zgodził się na udzielenie gwarancji na ww. okres i w następstwie tego podpisano z nim umowę na realizację przedmiotowych prac.

(akta kontroli str. 437-517, 861-876)

9. Umowy na wykonanie prac termomodernizacyjnych, zawierały zapisy zgodne z dokumentacją ofertową, tak w zakresie rzeczowym jak i finansowym oraz zabezpieczały interes Spółdzielni. Jako zamawiającemu, Spółdzielni przysługiwały kary umowne z tytułu wystąpienia zwłoki w oddaniu określonego w umowie przedmiotu odbioru<sup>16</sup>, jak również wystąpienia zwłoki w usunięciu wad stwierdzonych podczas odbioru lub w okresie rękojmi za wady<sup>17</sup>.

Zabezpieczeniem należytego wykonania umów, było wniesienie przez wykonawcę gwarancji należytego ich wykonania, w określonej wysokości – 2 lub 3% ceny netto lub brutto. Według postanowień umów, 90% wartości wniesionych gwarancji podlegało zwrotowi po ostatecznych odbiorach robót, natomiast pozostałe 10% po upływie okresów rękojmi.

W umowach określono, że okresy rękojmi na wykonanie robót budowlano-montażowych, obowiązujące od daty ostatecznych odbiorów robót, wynoszą: 48 miesięcy w przypadku pierwszej podpisanej umowy oraz 60 miesięcy w odniesieniu do kolejnych trzech umów podpisanych z wykonawcą.

<sup>12</sup> Cena oraz okres rękojmi na wykonanie docieplenia, przy wadze tych kryteriów na poziomie, odpowiednio 90% i 10%.

<sup>13</sup> z dnia 10 lutego 2015 r. i 13 kwietnia 2016 r.

<sup>14</sup> Odpowiednio do ww. pism.

<sup>15</sup> Cena oraz okres rękojmi na wykonanie docieplenia, przy wadze tych kryteriów na poziomie, odpowiednio 90% i 10%.

<sup>16</sup> W wysokości 0,05% wynagrodzenia umownego za przedmiot odbioru, za każdy dzień zwłoki.

<sup>17</sup> W wysokości 0,05% wynagrodzenia umownego za wykonany przedmiot odbioru, za każdy dzień zwłoki, od dnia wyznaczonego na usunięcie wad.

(akta kontroli str. 437-461)

10. Wykonawca wniósł gwarancje należytego wykonania trzech umów, natomiast nie wpłynęła do dnia zakończenia kontroli kwota 23.797,00 zł, stanowiąca gwarancję należytego wykonania umowy zawartej w 2017 r.

(akta kontroli str. 437-461, 1018-1067)

11. Rozpoczęcie prac termomodernizacyjnych 11 wielorodzinnych budynków mieszkalnych nastąpiło, w każdym przypadku, przed upływem trzech lat od dnia, w którym wydana decyzja o pozwoleniu na budowę stała się ostateczna.

(akta kontroli str. 251-375, 518-535, 551-564, 1101)

12. Nadzór nad realizowanymi w badanym okresie robotami termomodernizacyjnymi wielorodzinnych budynków mieszkalnych, sprawowany był przez inspektora nadzoru inwestorskiego<sup>18</sup> posiadającego przygotowanie zawodowe upoważniające do wykonywania samodzielnej funkcji kierownika budowy i robót w specjalności konstrukcyjno-budowlanej.

(akta kontroli str. 258-375, 437-461, 668-670, 1090-1091, 1172-1173)

Obowiązki kierownika budowy sprawowała ze strony wykonawcy tych prac osoba posiadająca uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej,

(akta kontroli str. 258-375, 537-538, 545-550, 570-574, 587-593, 600, 641-645)

13. W zakresie realizowanych prac termomodernizacyjnych 11 budynków mieszkalnych, na które wydano decyzje o zatwierdzeniu projektów budowlanych i udzieleniu pozwoleń na budowę, kierownik budowy prowadził, stosownie do wskazanych w decyzjach warunków prowadzenia robót, dzienniki budowy. W odniesieniu do dokonywanych przez kierownika wpisów dotyczących zrealizowanych w powyższym zakresie prac, akceptacji wykonanych robót dokonywał w tej dokumentacji inspektor nadzoru inwestorskiego.

(akta kontroli str. 258-375, 518-535, 551-564)

W dziennikach budowy dot. trzech budynków nie dokonano wpisów dotyczących wymiany – montażu drzwi<sup>19</sup> oraz okien<sup>20</sup> na klatkach schodowych, tj. prac objętych umowami na realizację dociepleń ww. budynków. W odniesieniu natomiast do robót dociepleniowych dwóch budynków<sup>21</sup>, nie dokonano w dziennikach wpisów dotyczących ocieplenia stropodachów materiałem izolacyjnym (granulat Ekofiber), także objętych umową z wykonawcą tego rodzaju prac. Ponadto stropodach budynku mieszkalnego<sup>22</sup>, jak wynikało z zapisów dziennika budowy, ocieplono materiałem izolacyjnym (granulat Ekofiber) o grubości 10 cm, podczas gdy grubość ww. materiału, zgodnie z przyjętym wariantem optymalnym audytu energetycznego tego budynku oraz postanowieniami umowy z wykonawcą, przewidywał zastosowanie takiego materiału o grubości 12 cm.

(akta kontroli str. 86-95, 258-262, 270-274, 283-286, 338-342, 371-375, 437-449)

14. Osoby nadzorujące wykonywanie robót termomodernizacyjnych wielorodzinnych budynków mieszkalnych, nie zgłaszały uwag bądź poleceń, dotyczących jakości wykonanych prac i użytych materiałów.

(akta kontroli str. 861-876)

---

<sup>18</sup> Zatrudnionego w Spółdzielni do dnia 28 lutego 2018 r. na stanowisku Głównego specjalisty ds. technicznych, natomiast od 2 marca 2018 r., na podstawie umowy zlecenia, o wykonywanie zadań inspektora nadzoru inwestorskiego.

<sup>19</sup> Ul. Kościuszki 71.

<sup>20</sup> Ul. Bema 37, ul. Wrocławska 75.

<sup>21</sup> Ul. Konstytucji 3 Maja 29, ul. Wrocławska 75.

<sup>22</sup> Ul. Konstytucji 3 Maja 20.

15. W toku prac termomodernizacyjnych 20 budynków mieszkalnych<sup>23</sup> wystąpiły, jak wyjaśnił Prezes Spółdzielni, odstępstwa od dokumentacji projektowej, obejmujące nieprzewidziane w projektach i kosztorysach konieczne roboty dodatkowe<sup>24</sup>, jak również wynikające z różnic pomiędzy obmiarami projektowymi i rzeczywistymi<sup>25</sup>. Wartość zapłaconych przez Spółdzielnię robót dodatkowych, wykonanych w toku realizacji umów, wyniosła odpowiednio:

- a) 197.101,06 zł, co stanowiło 5,84% wartości umówionych prac, sfinansowanych ze środków własnych Spółdzielni w łącznej kwocie 1.071.969,01 zł, przeznaczonych na realizację zadania objętego umową,
- b) 143.763,33 zł, co stanowiło 5,34% wartości umówionych prac, sfinansowanych ze środków własnych w łącznej kwocie 808.570,04 zł, przeznaczonych na realizację zadania,
- c) 269.165,35 zł, co stanowiło 7,47% wartości umówionych prac, sfinansowanych ze środków własnych w łącznej kwocie 1.371.572,61 zł, przeznaczonych na realizację zadania,
- d) 164.304,27 zł, co stanowiło 12,79% wartości umówionych prac, sfinansowanych ze środków własnych w łącznej kwocie 464.898,57 zł, przeznaczonych na realizację tego zadania.

(akta kontroli str. 437-461, 791-876, 1100)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

1. Spółdzielnia, realizując proces termomodernizacji budynków znajdujących się w jej zasobach, nie dokonała korekty projektów budowlanych wykonywanych na jej zlecenie, tak by zakres prac w nich określony był zgodny z optymalnym wariantem przedsięwzięcia energetycznego zaproponowanego w sporządzonych wcześniej audytach energetycznych:

1.1. W projekcie budowlanym oraz kosztorysie jednego budynku mieszkalnego<sup>26</sup> oraz w umowie z wykonawcą nie przewidziano, jak również faktycznie nie wykonano, założonych w audycie prac obejmujących wymianę okien na kłatkach schodowych, wykonano natomiast nieprzewidziane w audycie prace dotyczące wymiany stolarki okiennej w kondygnacji piwnicznej.

Prezes Spółdzielni wyjaśnił, że przy opracowywaniu specyfikacji i zakresu robót dokonano analizy kosztów i celowości poszczególnych robót, podając, że przy ocenie współczynnika ciepła dla istniejącej stolarki okiennej na kłatkach schodowych przyjęto współczynnik 2,6, podczas gdy faktycznie wynosił on 1,6. Stwierdzono ponadto, że istniejąca stolarka drewniana jest w bardzo dobrym stanie technicznym,

<sup>23</sup> Założone w umowach z PKOBP koszty przedsięwzięć termomodernizacyjnych odnoszą się i odpowiadają, wartościom tych przedsięwzięć określonych w audytach energetycznych i były znacząco niższe od faktycznie poniesionych przez Spółdzielnię kosztów tych zadań. Umowy z BOŚ wskazywały m.in. koszty całkowite inwestycji (nieokreślone, jako kwalifikowalne), których wartość była także niższa od faktycznie poniesionych kosztów ww. inwestycji, co najmniej o wartości zapłaconych ze środków własnych Spółdzielni robót dodatkowych. Zaciągnięte w BOŚ i PKO BP kredyty na ww. zadania ponadto wykorzystane zostały w całości.

<sup>24</sup> Dotyczące m.in.: ułożenia membrany dachowej, malowania kominów i murków attykowych, wykonania podbitek rusztów drewnianych, montażu dylatacji przy ocieplaniu ścian, silikonowania styku cokołu z murem, obsadzenia kratki wentylacyjnych i wentylacji ścian, montażu listew kapisonowych na balkonach, przeróbek i demontażu balustrad na balkonach i loggiach, montażu zadaszeń i progów balkonowych, obróbek blacharskich pasów podrynnowych i wiatrolapów, zakupu i montażu płyt OSB pod obróbki blacharskie, wymiany i montażu instalacji odgromowej, zakupu i montażu rynien dachowych i spustowych oraz nowych płytek na wiatrolapach, wykonania i montażu wiatrolapów z drzwiami wejściowymi, zakupu i montażu drzwi zewnętrznych, zakupu i montażu nawiewników okiennych, remontu pokryć dachowych węzłów cieplnych, dostawy i plantowania ziemi i zasiania trawy, zakupu i montażu skrzynek gazowych, wykonania napisów na budynkach, utylizacji i wywozu dachówek i pustaków szklanych oraz wywozu gruzu.

<sup>25</sup> Dotyczących: izolacji i dociepleń fundamentów, montażu cokolików płytkowych na balkonach, montażu stolarki okiennej, obróbek blacharskich oraz wielkości rur spustowych.

<sup>26</sup> Przy ul. Świerczewskiego 1, obecnie Rogalskiego 1.



natomiast, w związku z przyjęciem w audycie wymiany stolarki na stolarkę PCV o współczynniku przenikania 1,1 uznano, że usprawnienie niewiele by wniosło i nie wpłynęłoby znacząco na osiągnięcie efektów energetycznych.

(akta kontroli str. 67-247, 251-436, 450-456, 995-1012, 1077-1087, 1092-1096)

1.2. Dokumentacja projektowo-kosztorysowa, jak również umowa z wykonawcą robót termomodernizacyjnych, nie przewidywała montażu w oknach klatek schodowych siedmiu budynków mieszkalnych, nawiewników higrosterowalnych, których montaż założono w opracowanych audytach energetycznych tych budynków. Nawiewników tych w oknach ww. budynków nie zainstalowano.

Prezes Spółdzielni wyjaśnił, że opracowując ww. dokumentację nie przyjęto w nich montażu nawiewników, z uwagi na ich koszt oraz niepełne ich wykorzystanie przy braku odpowiedniej wilgotności klatek schodowych. W klatkach tych może dochodzić do niestabilności wentylacji grawitacyjnej, związanej z nieregulowanym napływem powietrza zewnętrznego, co nie skutkowałoby poprawą efektywności energetycznej. W budynkach przy ul. Bema 37 oraz os. Konstytucji 3 Maja 40 i 42 zamontowano nawiewniki mechaniczne z możliwością regulacji napływu powietrza na klatkę schodową (podyktowane to było występowaniem instalacji gazowej oraz liczników gazu na klatkach schodowych), co w efekcie zapewniło stabilne warunki mikroklimatu wewnętrznego, niezależne od poziomu wilgotności powietrza, zarówno wewnętrznego jak i zewnętrznego.

(akta kontroli str. 67-247, 251-461, 995-1012, 1070-1087, 1092-1096)

NIK wskazuje, że zgodnie z art. 2 pkt 8 ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów<sup>27</sup>, stanowiący założenia do projektu budowlanego audyt energetyczny jest opracowaniem określającym zakres oraz parametry techniczne i ekonomiczne przedsięwzięcia termomodernizacyjnego. Wskazuje on optymalne rozwiązania, w szczególności z punktu widzenia kosztów realizacji tego przedsięwzięcia oraz uzyskiwania oszczędności energii.

2. W dziennikach budowy dot. wykonywanych robót termomodernizacyjnych sześciu budynków mieszkalnych: nie zamieszczono wpisów dotyczących umówionych i wykonanych robót w zakresie wymiany/montażu drzwi<sup>28</sup> i okien<sup>29</sup>, dociepleń stropodachów budynków<sup>30</sup>, oraz dokonano wpisu o grubości zastosowanego materiału izolacyjnego stropodachu<sup>31</sup>, która była niezgodna z przyjętą w audycie energetycznym i umowie wykonawczej. Ponadto wpisane przez kierownika budowy i inspektora nadzoru inwestorskiego daty<sup>32</sup> zakończenia i zgłoszenia do odbioru robót termomodernizacyjnych budynku<sup>33</sup> były nieprawidłowe.

Taki sposób prowadzenia powyższej dokumentacji był niezgodny z art. 45 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane<sup>34</sup> oraz § 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 czerwca 2002 r. w sprawie dziennika budowy, montażu i rozbiórki, tablicy informacyjnej oraz ogłoszenia zawierającego dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia<sup>35</sup>.

Prezes Spółdzielni wyjaśnił m.in., że brak wpisów dotyczących realizowanej przez firmę podwykonawczą wymiany drzwi i okien, spowodowany został przeoczeniem

---

<sup>27</sup> Dz.U. z 2018 r. poz. 966

<sup>28</sup> Ul. Kościuszki 71.

<sup>29</sup> Ul. Bema 37, ul. Wrocławska 75.

<sup>30</sup> Ul. Konstytucji 3 Maja 29, ul. Wrocławska 75.

<sup>31</sup> Ul. Konstytucji 3 Maja 20.

<sup>32</sup> 15 czerwca 2015 r., zamiast prawidłowej, tj. 15 maja 2015 r. Protokolarnego odbioru prac termomodernizacyjnych budynku dokonano w dniu 25 maja 2015 r.

<sup>33</sup> Ul. Konstytucji 3 Maja 25.

<sup>34</sup> Dz. U. z 2018 r., poz. 1202 ze zm.

<sup>35</sup> Dz. U. z 2018 r., poz. 963

kierownika budowy, który skupił się na pracach podstawowych, tj. ociepleniach ścian zewnętrznych. Brak odnotowania ocieplenia stropodachów wyjaśniający uzasadnił przebywaniem ww. kierownika na urlopie i zastępowaniem go przez współwłaściciela wykonawcy robót, który dokonał potwierdzenia wykonania tych prac protokołami ich odbioru. Natomiast omyłką pisarską Prezes uzasadnił wskazaną w dzienniku grubość materiału izolacyjnego, przedkładając oświadczenie wykonawcy tych prac oraz załącznik do wystawionej faktury, wskazujące na faktyczne zastosowanie izolacji o prawidłowej grubości. Z wyjaśnień Prezesa oraz inspektora nadzoru inwestorskiego, dotyczących dokonania nieprawidłowych wpisów daty zakończenia robót termomodernizacyjnych wynikało, że wskazane daty były omyłką pisarską, spowodowaną pośpiechem i powieloną przez inspektora nadzoru. Prezes przedłożył na tę okoliczność, sporządzone przez na dzień 18 maja 2015 r. przez wykonawcę robót i dostarczone Spółdzielni w tym samym dniu, zgłoszenie odbioru robót budowlanych.

NIK wskazuje, że obowiązkiem Spółdzielni jako inwestora, działającej także przy pomocy inspektora nadzoru inwestorskiego, było zapewnienie prawidłowych wpisów w ww. dziennikach, a także dokonywania sprawdzenia i odbioru robót budowlanych, w tym ulegających zakryciu, jak również kontroli zgodności przebiegu procesu budowlanego z przepisami prawa.

(akta kontroli str. 86-95, 258-262, 270-274, 283-286, 338-342, 371-375, 437-449, 995-996, 998-1003, 1013-1015, 1090-1091)

3. Spółdzielnia nie pobrała od wykonawcy termomodernizacji dwóch budynków mieszkalnych<sup>36</sup> kwoty 23.797,00 zł, stanowiącej gwarancję należytego wykonania, zawartej w dniu 11 maja 2017 r., umowy o zrealizowanie tych prac.

Zaniechanie to stanowiło niewypełnienie, mających na celu zabezpieczenie interesów Spółdzielni, postanowień § 3 ust. 1 ww. umowy, które określały wartość tej gwarancji oraz zobowiązywały wykonawcę do jej wniesienia w dniu zawarcia umowy.

Prezes wyjaśnił, że osoba odpowiedzialna za przygotowanie dokumentacji przetargowej<sup>37</sup> nie dokonała sprawdzenia, czy wniesiono ww. gwarancję. Po dopatrzeniu się nieprawidłowości, około cztery miesiące przed zakończeniem terminu umowy, Zarząd postanowił, że nie będzie domagał się od wykonawcy wniesienia gwarancji. Postanowiono, że kwota 2.379,70 zł (10% pełnej kwoty gwarancji) z tytułu rękojmi należytego wykonania umowy, zostanie zabezpieczona rękojmią z 2014 r. w kwocie 10.634,83 zł, która miała zostać zwrócona w czerwcu 2018 r. Po zakończeniu zadania objętego umową z wykonawcą z dnia 11 maja 2017 r. i pozytywnej weryfikacji przez bank, kwota 2.379,70 zł pozostanie tytułem rękojmi należytego wykonania ww. umowy, a różnica tj. 8.255,13 zł zostanie zwrócona wykonawcy robót termomodernizacyjnych.

(akta kontroli str.457-461, 1018-1019)

## 1.2 Realizacja obowiązków w zakresie ochrony środowiska

Opis stanu faktycznego

16. Podczas przygotowywania procesu termomodernizacji Spółdzielnia opierała się na wynikach inwentaryzacji budynków, m. in. pod kątem występowania gatunków zwierząt (ptaków) chronionych, przeprowadzonej przez posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane osobę sporządzającą projekt budowlany.

(akta kontroli str. 251-254, 263-266, 275-278, 287-290, 298-301, 309-312, 319-322, 330-333, 343-345, 354-356, 364-367, 376-378, 382-384, 388-390, 394-396, 401-403, 408-410, 415-417, 423-425, 430-432)

<sup>36</sup> Os. Konstytucji 3 Maja 40, os. Konstytucji 3 Maja 41.

<sup>37</sup> Zastępca Kierownika GZM ds. Technicznych.

W projektach dotyczących pięciu budynków<sup>38</sup> stwierdzono, że w okresie od maja do lipca 2014 r., „w okresach przylotu i wylęgu tych ptaków”, projektant przeprowadził obserwacje tych obiektów, w związku „z częstym występowaniem gatunków ptaków chronionych, w tym jerzyków na starych murach budynków (szczelinach w ceglach, zagłębieniach itp.)”. W efekcie nie stwierdzono występowania gatunków ptaków chronionych, w tym jerzyków. Z ustaleń oględzin wskazanych w protokole z komisijnego<sup>39</sup> przeglądu ww. budynków wynikało, że nie stwierdzono na przedmiotowych budynkach jakichkolwiek siedlisk ptaków oraz, że konstrukcja tych budynków nie pozwala, aby ptaki mogły budować gniazda lęgowe.

(akta kontroli str. 653)

W jednej umowie z BOŚ, zawartej z 29 marca 2017 r., Spółdzielnia została zobowiązana do „przedłożenia w Banku oświadczenia o wykonaniu przed przystąpieniem do prac budowlanych inwentaryzacji/oględzin budynku pod kątem identyfikacji miejsc lęgowych ptaków oraz w przypadku identyfikacji gniazd/miejsc lęgowych przeprowadzeniu działań mających na celu ich ochronę (przeniesienie w bezpieczne miejsce, postawienia budek lęgowych itp.) Oględzin dwóch budynków mieszkalnych<sup>40</sup>, pod kątem identyfikacji miejsc lęgowych ptaków, Spółdzielnia dokonała w dniu 8 stycznia 2018 r., przed wejściem pracowników budowlanych na plac budowy. W toku oględzin, jak wynikało z oświadczenia Prezesa sporządzonego w tym dniu, nie stwierdzono występowania takich miejsc lęgowych i w związku z tym zdecydowano o wejściu pracowników na plac budowy. Oświadczenie to zostało przesłane do BOŚ, który nie wniósł zastrzeżeń do sposobu realizacji postanowień umowy w tym zakresie.

Prezes oraz Pełnomocnik Zarządu ds. Technicznych oświadczyli ponadto, że wszystkie istniejące otwory wentylacyjne stropodachów były przed przeprowadzeniem termomodernizacji, zabezpieczone kratkami.

(akta kontroli str. 654-655, 1187-1188)

17. W dniu 26 czerwca 2014 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Jarocinie (dalej: PINB) przeprowadził, w związku z uzyskaną ze Starostwa Powiatowego w Jarocinie informacją o zgłoszeniu przez mieszkańca Jarocina niszczenia siedlisk jerzyka podczas prowadzenia robót termomodernizacyjnych budynków na Os. Konstytucji 3 Maja, kontrolę tych budynków, w tym budynku Nr 20, na którym prowadzono w czasie kontroli tego rodzaju roboty. W wyniku kontroli ustalono m.in., że prace termomodernizacyjne prowadzono zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym, jak również na podstawie dokonanych oględzin dostępnych partii ścian i stropodachów stwierdzono brak występowania na obiekcie otworów, w tym wentylacyjnych, które umożliwiałyby i służyły jako miejsca lęgowe ptaków, w tym również jerzyków. Z wyjaśnień złożonych w trakcie kontroli przez kierownika robót wynikało, że przed rozpoczęciem prac termomodernizacji ww. budynku, jak również w trakcie prowadzenia robót, nie stwierdzono występowania gniazd lęgowych ptaków, w tym jerzyków, natomiast w ścianach i stropdachach tego budynku nie było krutek wentylacyjnych lub innych otworów umożliwiających gnieźdzenie się ptactwa. Z wyjaśnień Prezesa złożonych w toku kontroli PINB wynikało, że przy każdej termomodernizacji budynków mieszkalnych należących do Spółdzielni przeprowadzane są ich oględziny pod kątem siedlisk ptaków, zarówno na etapie projektowania, jak i bezpośrednio przed rozpoczęciem robót budowlanych. W przypadku budynku objętego kontrolą nie stwierdzono występowania takich siedlisk. Brak powyższych siedlisk potwierdził

<sup>38</sup> Os. Konstytucji 3 Maja 26, 29, 34, 37, ul. Wrocławska 75.

<sup>39</sup> Prezes, Pełnomocnik Zarządu ds. technicznych, Zastępca Kierownika Działu GZM oraz projektant.

<sup>40</sup> Os. Konstytucji 3 Maja 40 i 41, których termomodernizacja była realizowana na podstawie tej umowy

ponadto podczas kontroli PINB współwłaściciel podmiotu wykonującego prace termomodernizacyjne.

(akta kontroli str. 641-645)

Pismem Dyrektora Wydziału Budownictwa i Środowiska Starostwa Powiatowego w Jarocinie z dnia 25 czerwca 2014 r. informującym m.in. o złożeniu wskazanego wyżej zawiadomienia o niszczeniu siedlisk jerzyka oraz wskazującym na istniejący zakaz niszczenia schronień dziko występujących ptaków i obowiązek występowania do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu (dalej: RDOŚ) o wydanie zezwolenia w przypadku konieczności zniszczenia schronień ptaków, zobowiązano Spółdzielnię do przeprowadzenia oględzin budynków poddawanych termomodernizacjom w celu ustalenia, czy nie dochodzi do niszczenia siedlisk ptactwa, w tym jerzyka. W odpowiedzi na to pismo Spółdzielnia, pismem z dnia 3 lipca 2014 r., poinformowała ww. Wydział o wynikach powyższej kontroli PINB, a także o dokonanych przez projektanta oględzinach budynków (odnotowanych w dokumentacji będącej podstawą wydanych pozwoleń na budowę) oraz oględzinach przeprowadzanych podczas przekazywania placu budowy, w wyniku których nie stwierdzano gniazd i siedlisk ptaków.

(akta kontroli str. 646-648)

W dniu 11 sierpnia 2014 r. do Spółdzielni wpłynęło pismo RDOŚ, informujące o zgłoszeniu temu organowi niszczenia siedlisk jerzyka podczas prac termomodernizacyjnych wskazanego wyżej budynku. RDOŚ wskazał w piśmie m.in. na zakres ochrony ww. gatunku oraz na zakazy obowiązujące w stosunku do gatunków dziko występujących zwierząt stwierdzając, że każdy przypadek prac skutkujących ograniczeniem dostępu do miejsc regularnego występowania i rozrodu jerzyków lub innych chronionych gatunków ptaków, kwalifikuje się jako niszczenie siedliska gatunku chronionego prawem. Przy czym, jak wynikało dalej z treści ww. pisma, prace remontowe budynków, w tym prowadzące do zamknięcia otworów i szczelin, w wyniku których dochodzi do zniszczenia gniazd i siedlisk ptaków objętych ochroną gatunkową, wykonywane bez zezwoleń odpowiednich organów, naruszają zakazy określone w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz rozporządzeniu w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt. W sytuacji natomiast, gdy zniszczenie gniazd i siedlisk ptaków jest konieczne, inwestor powinien, jak wskazał RDOŚ, uzyskać zgodę tego organu na odstąpienie od zakazu zniszczenia gniazd i siedlisk danych gatunków. RDOŚ zobowiązał jednocześnie Spółdzielnię do pilnego złożenia wyjaśnień, czy przed przystąpieniem do prac przeprowadzono inwentaryzację budynku pod kątem występowania gniazd i siedlisk chronionych gatunków ptaków, w tym do przesłania kserokopii inwentaryzacji wraz z informacją o terminie jej przeprowadzenia. Z treści ww. pisma wynikało, że aktualnie trwa sezon lęgowy ptaków, m.in. jerzyka i w przypadku gniazdowania chronionych ptaków na budynku, należy niezwłocznie wstrzymać prace powodujące naruszenie przepisów ww. ustawy. W piśmie Spółdzielni z dnia 18 sierpnia 2014 r., stanowiącym odpowiedź na pismo RDOŚ, wyjaśniono m.in., że przed rozpoczęciem prac projektowych robót termomodernizacyjnych projektant dokonał oględzin przedmiotowego budynku m.in. pod względem występowania gniazd i siedlisk ptaków chronionych, w tym jerzyków, przy czym, jak wynikało z oświadczenia tej osoby, dokonane oględziny pięciu budynków<sup>41</sup>, w tym budynku, którego dotyczyło pytanie RDOŚ, prowadzono w okresie od kwietnia do czerwca 2013 r. i obejmowały one m.in. obserwację pod kątem występowania gatunków ptaków chronionych (ich występowania nie stwierdzono). Prezes w piśmie do RDOŚ oświadczył ponadto, że przy każdej termomodernizacji wielorodzinnych budynków mieszkalnych

<sup>41</sup> Ul. Kościuszki 71, ul. Bema 37, os. Konstytucji 3 Maja 20, os. Konstytucji 3 Maja 25, ul. Wrocławska 73.

przeprowadzane są oględziny bloków pod kątem siedlisk ptaków, zarówno na etapie projektowania, jak i bezpośrednio przed rozpoczęciem robót budowlanych.

Spółdzielnia nie otrzymała, jak wyjaśnił Prezes, żadnej odpowiedzi zwrotnej od RDOŚ, jak również żadnych wytycznych, co do kroków jakie wykonywano przed termomodernizacją budynku. Z uwagi na powyższe Zarząd uznał temat za wyjaśniony, kontynuując dalszą termomodernizację budynków według przyjętych zasad.

(akta kontroli str. 649-652, 1186)

18. Poddane w badanym okresie termomodernizacji wielorodzinne budynki mieszkalne będące w zasobach Spółdzielni, nie zawierały elementów lub wyrobów, w skład których wchodził azbest.

(akta kontroli str. 861-876)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

W projektach budowlanych dotyczących termomodernizacji 20 budynków, znajduje się opis, że podczas opracowywania projektu, posiadający odpowiednie uprawnienia budowlane projektant, dokonywał oględzin budynków pod kątem miejsc występowania gatunków ptaków chronionych, oraz że miejsc występowania takich gatunków nie stwierdzono. Budynki te nie były poddawane inwentaryzacji ornitologicznej, przeprowadzanej przez osobę posiadającą specjalistyczną wiedzę i doświadczenie.

(akta kontroli str. 251-254, 263-266, 275-278, 287-290, 298-301, 309-312, 319-322, 330-333, 343-345, 354-356, 364-367, 376-378, 382-384, 388-390, 394-396, 401-403, 408-410, 415-417, 423-425, 430-432)

Prezes na okoliczność braku sporządzenia w badanym okresie inwentaryzacji ornitologicznej (przyrodniczej) wyjaśnił m.in., że przepisy prawa nie wskazywały bezpośrednio, że należy wykonać inwentaryzację budynków przez ornitologa. Przed wykonaniem projektu technicznego termomodernizacji projektant miał za zadanie przeprowadzenie oględzin budynków w celu sprawdzenia bytowania zwierząt chronionych i w każdym projekcie zamieszczono wpis o przeprowadzonych oględzinach z informacją, że nie stwierdzono występowania żadnych siedlisk ptaków chronionych. Wyjaśniający podał, że podczas składania do Referatu Budownictwa i Środowiska Starostwa Powiatowego w Jarocinie wniosku o pozwolenie na budowę (lata 2014-2015) oraz zgłoszenia robót budowlanych niewymagających takiego pozwolenia (2016-2017), Spółdzielnia nie otrzymywała informacji o potrzebie przeprowadzenia dodatkowej inwentaryzacji przez uprawnionego ornitologa. Także kontrola Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z 2014 r. nie stwierdziła, jak wyjaśniono, występowania chronionych gatunków ptaków. Prezes poinformował ponadto, że przy nowym projekcie z dofinansowaniem z programu JESSICA 2, który wprowadzany jest przy kolejnych inwestycjach, jednoznacznie wskazane są wymagania, które mówią o potrzebie wykonania dokumentacji przez uprawnionego ornitologa i zgodnie z tymi wymaganiami zlecono już wykonanie przedmiotowych ekspertyz.

(akta kontroli str. 1013-1015)

NIK zwraca uwagę, że zgodnie z art. 75 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska<sup>42</sup>: „W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac(...)”. Jednym ze sposobów ochrony zwierząt jest inwentaryzowanie stanowisk i siedlisk zwierząt objętych ochroną gatunkową

<sup>42</sup> Dz. U. z 2018 r. poz. 799, ze zm.

(§ 10 pkt 1 rozporządzenia z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt<sup>43</sup>). Inwentaryzacja taka ma przede wszystkim w sposób pewny wykazać, że nie występują okoliczności skutkujące koniecznością uzyskania zezwolenia w trybie art. 56 ust. 2 ustawy o ochronie przyrody (zezwolenie Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska na czynności podlegające zakazom związanym z ochroną gatunkową zwierząt). Pewność taką może natomiast dać jedynie inwentaryzacja przyrodnicza sporządzona przez doświadczonego ornitologa<sup>44</sup>.

### 1.3. Wykonanie rzeczowe zadania

Opis stanu  
faktycznego

19. W realizacji zadań inwestycyjnych termomodernizacji wielorodzinnych budynków mieszkalnych będących w zasobach Spółdzielni, brali udział w zakresie rzeczowym: Pełnomocnik Zarządu ds. Technicznych, Kierownik Działu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi oraz pracownicy Komórki Technicznej. Zadania tego rodzaju od strony finansowej obsługiwał Pełnomocnik Zarządu ds. Ekonomicznych (Główny Księgowy) oraz pracownicy Działu Księgowości Spółdzielni.

(akta kontroli str. 63-66, 861-876)

20. W okresie objętym badaniem Spółdzielnia podpisała z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. (dalej: PKO BP S.A.) pięć umów o kredyty inwestorskie „Nasz Remont” wraz premiami termomodernizacyjnymi z Banku Gospodarstwa Krajowego (dalej: BGK), na realizację prac dociepleniowych pięciu (pięciokondygnacyjnych) budynków mieszkalnych. Datę rozliczenia i zamknięcia wszystkich ww. kredytów określono na dzień 28 grudnia 2026 r.

(akta kontroli str. 671-750, 1100)

Ponadto, Spółdzielnia zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. (dalej: BOŚ) trzy umowy kredytów inwestycyjnych z dopłatami do oprocentowania ze środków Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Poznaniu<sup>45</sup>, przeznaczonych na wykonanie dociepleń 15 (cztero- i pięciokondygnacyjnych) wielorodzinnych budynków mieszkalnych.

(akta kontroli str. 751-790, 1100)

21. Umowami, objętymi dofinansowaniem udzielonym ze środków publicznych, objęto realizowane w badanym okresie termomodernizację 20 wielorodzinnych budynków mieszkalnych będących w zasobach Spółdzielni.

(akta kontroli str. 671-790)

22. Zakres prac termomodernizacyjnych 10 poddanych oględzinom wielorodzinnych budynków mieszkalnych<sup>46</sup> był zgodny, w odniesieniu do zastosowanych rozwiązań termomodernizacyjnych, z opracowanymi projektami architektoniczno-budowlanymi tych prac oraz postanowieniami umów zawartych z wykonawcą robót termomodernizacyjnych. Stan elewacji, farb poddanych oględzinom budynków był bardzo dobry, nienoszący śladów uszkodzeń i zużycia, a zastosowana kolorystyka elewacji budynków odpowiadała planowanej w projektach budowlanych. Stan rynien, rur spustowych budynków wyposażonych w takie elementy, jak również parapetów, obróbek blacharskich (wiatrolapów i balkonów), opasek budynków oraz dachu ceramicznego jednego budynku, był bardzo dobry. W bardzo dobrym lub dobrym stanie była stolarka okienna i drzwiowa klatek schodowych oraz kondygnacji piwnicznych. Oględziny wykazały brak zainstalowania w oknach klatek

<sup>43</sup> Dz. U z 2016 r., poz. 2183 – poprzednio obowiązujące rozporządzenie z 6 października 2014 r. zawierało tożsame uregulowanie.

<sup>44</sup> Stanowisko takie zaprezentował Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska w piśmie z dnia 2 lipca 2010 r., sygn. GDOŚ/DOPozgiz-4200/III-272/2484/10/l/s/dł (treść pisma dostępna jest pod adresem: [http://otop.org.pl/uploads/media/gdo-\\_stanowisko\\_ochrona\\_jerzykow\\_02\\_07\\_2010.pdf](http://otop.org.pl/uploads/media/gdo-_stanowisko_ochrona_jerzykow_02_07_2010.pdf) )

<sup>45</sup> Dalej: WFOŚiGW.

<sup>46</sup> Os. Konstytucji 3 Maja 20, 23, 29, 36, 41; ul. Wrocławska 73, 75; ul. Kościuszki 69, 71; ul. Świerczewskiego (obecnie: Rogalskiego) 1.

schodowych trzech budynków nawiewników, natomiast w jednym budynku okna ww. klatek wyposażono w nawiewniki mechaniczne. Na klatkach schodowych jednego budynku zainstalowano stolarkę okienną drewnianą, z podwójnymi szybami klejonymi (w stanie bardzo dobrym).

(akta kontroli str.1070-1087)

23. Budynki, które poddano termomodernizacji, posiadały książki obiektu, w których dokonano wpisu o jej przeprowadzeniu.

(akta kontroli str.601-640)

24. Zagadnienia z zakresu niniejszej kontroli były m.in. przedmiotem kontroli pełnej, obejmującej lata 2013-2015, przeprowadzonej przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych, która nie stwierdziła nieprawidłowości podczas przygotowania i prowadzenia prac termomodernizacyjnych, w tym w realizacji postanowień umownych, w sprawowaniu przez Spółdzielnię nadzoru nad robotami oraz dokumentowaniu i rozliczaniu robót wykonanych przez podmioty zewnętrzne. Lustracja wykazała ponadto, że zawarte z wykonawcami umowy zabezpieczały interes spółdzielni.

(akta kontroli str. 656-667, 861-876)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości

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

Opis stanu  
faktycznego

25. W okresie objętym kontrolą Spółdzielnia rozliczała pięć przedsięwzięć termomodernizacyjnych sfinansowanych kredytami inwestorskimi „Nasz Remont”, zaciągniętymi w PKO BP S.A.<sup>47</sup>, w łącznej wysokości 1.859.351,96 zł. Na realizację tego zadania Spółdzielnia przeznaczyła środki w wysokości 2.834.491,68 zł, które pochodziły z funduszu remontowego. Udział procentowy przyznanych środków pochodzących z ww. kredytów inwestycyjnych wraz z przyznanymi premiami termomodernizacyjnymi, w relacji do wartości zrealizowanych inwestycji objętych powyższym finansowaniem wyniósł od 66,8% do 76,3%.

(akta kontroli str. 671-750, 1018-1027, 1099-1100)

26. W związku z powyższym, BGK przyznał i przekazał Spółdzielni premie termomodernizacyjne w łącznej wysokości 166.569,68 zł.

(akta kontroli str. 1100)

27. Kwoty zaciągniętych kredytów inwestycyjnych, przeznaczonych na realizację zadań termomodernizacyjnych pięciu wielorodzinnych budynków mieszkalnych, były zgodne ze wskazanymi w audytach energetycznych tych budynków kosztami optymalnych wariantów przedsięwzięć termomodernizacyjnych oraz z wnioskami Spółdzielni o przyznanie premii termomodernizacyjnej.

(akta kontroli str. 67-247, 671-724, 1092-1096, 1100)

28. W badanym okresie Spółdzielnia nie otrzymywała od BGK czy PKO BP S.A. uwag dotyczących przedkładanych audytów energetycznych, bądź przekazywanych w toku realizacji umów kredytowych dokumentów.

(akta kontroli str. 1018-1019)

Kontrolowana jednostka otrzymała sporządzoną przez Krajową Agencję Poszanowania Energii S.A, w Warszawie (datowaną na dzień 8 lipca 2014 r.) pozytywną ocenę weryfikacyjną audytu energetycznego<sup>48</sup> budynku wielorodzinnego położonego przy ul. Wrocławskiej 75. W dokumencie tym, poza informacją o pozytywnym zweryfikowaniu audytu, poinformowano o zmianie zakresu

<sup>47</sup> w dniu 25 kwietnia 2014 r.

<sup>48</sup> Załączonego uprzednio do wniosku o przyznanie premii termomodernizacyjnej dot. zaciągniętego w PKO BP S.A. kredytu inwestycyjnego w kwocie 476.225,17 zł.

rzeczowego przedsięwzięcia dot. wartości współczynnika przenikania ciepła okien na kłatkach schodowych<sup>49</sup>. Jednocześnie we wszystkich zawiadomieniach BGK o przyznaniu premii termomodernizacyjnych w zakresie zawieranych z PKO BP S.A. umów o kredytów inwestycyjne na realizację zadań termomodernizacyjnych, każdorazowo informowano Spółdzielnię o dokonaniu pozytywnej oceny weryfikacyjnej audytów energetycznych.

(akta kontroli str. 671-750, 995-996, 1009, 1018-1021)

29. Spółdzielnia zrealizowała w badanym okresie obowiązki określone w umowach o kredyt inwestorski „Nasz Remont”, zawartych z PKO BP S.A., które dotyczyły przekazywania Bankowi:

- a) sprawozdań finansowych lub innych informacji o aktualnej sytuacji ekonomiczno-finansowej i majątkowej Spółdzielni oraz dostarczania aktualnych umów ubezpieczenia przedmiotu stanowiącego zabezpieczenie kredytów oraz przelewu wierzytelności z tych umów na rzecz banku,
- b) oświadczenia projektanta o zgodności projektu budowlanego z założeniami wynikającymi ze zweryfikowanych przez BGK audytów energetycznych, jak również dokumentów stwierdzających posiadane uprawnienia projektanta,
- c) oświadczenia inspektora nadzoru inwestorskiego o zrealizowaniu przedsięwzięcia termomodernizacyjnego zgodnie z projektem budowlanym, jak również przedstawienia dokumentów stwierdzających posiadanie uprawnień przez tę osobę.

Spółdzielnia powiadomiła także bank, o wystąpieniu do BOŚ o udzielenie kredytu inwestycyjnego przeznaczonego na termomodernizację wielorodzinnych budynków mieszkalnych Spółdzielni<sup>50</sup>. Spółdzielnia nie udzielała w badanym okresie poręczeń, o których mowa wyżej.

(akta kontroli str. 671-724, 900-959)

Spółdzielnia spełniła określony ww. umowami wymóg nieobniżania bez zgody Banku, od dnia 1 sierpnia 2014 r. do dnia końca kredytowania, miesięcznego odpisu na fundusz remontowy poniżej 1,65 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

(akta kontroli str. 671-724, 1150-1155)

Faktyczne terminy zakończenia prac termomodernizacyjnych, objętych zawartymi z PKO BP S.A. umowami kredytów inwestycyjnych, były zgodne z wskazanymi w tych umowach terminami zrealizowania przedsięwzięć.

(akta kontroli str. 570-574, 671-724, 1101)

30. Przedstawiciele PKO BP S.A. uczestniczący w procesie kredytowania termomodernizacji budynków dokonywali, jak wyjaśnił Prezes, kontroli na etapie zakończenia poszczególnych inwestycji. Spółdzielni nie informowano, jak wynikało z tych wyjaśnień, o zamierzonych kontrolach na kredytowanych nieruchomościach, a o ich przeprowadzeniu pozyskiwano informacje z wyciągów bankowych, w związku z pobranymi opłatami z tytułu przeprowadzonych na obiekcie kontroli<sup>51</sup>. Zakresy tych kontroli, jak wynikało z informacji udzielonej Spółdzielni przez Bank<sup>52</sup>, obejmowały nieruchomość oraz przebieg prowadzonej na niej inwestycji, przy czym pozytywny wynik tych kontroli był jednym z warunków wypłaty kredytu. Spółdzielnia nie otrzymała, jak dalej podał Prezes, żadnych informacji oraz protokołu z przeprowadzonych kontroli.

(akta kontroli str. 900-902, 987-988, 991)

<sup>49</sup> Faktycznie wykonanej w toku prac termomodernizacyjnych przedmiotowego budynku, w ten sposób, że zainstalowane na kłatkach okna charakteryzowały się współczynnikiem przenikania ciepła  $U \leq 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

<sup>50</sup> Zaciągniętego w dniu 26 sierpnia 2014 r.

<sup>51</sup> W dniu 6 lipca 2015 r. pobrano dwie opłaty w wysokości 150,00 zł, dot. dwóch umów kredytowych.

<sup>52</sup> w toku nin. kontroli.



31. Przyznane i wypłacone Spółdzielni przez BGK premie termomodernizacyjne dotyczące zawartych umów o kredyty inwestorskie „Nasz Remont”, nie ulegały w badanym okresie zmniejszeniu. Przyznane przez PKO BP S.A. kredyty inwestycyjne Spółdzielnia wykorzystwała w całości, zgodnie z przeznaczeniem na jaki zostały udzielone.

(akta kontroli str. 671-750, 1018-1027, 1100, 1110-1128, 1183)

32. Wszystkie otrzymane przez Spółdzielnię premie termomodernizacyjne wynikające z zawartych z PKO BP S.A. umów o kredyty inwestorskie, przekazane zostały na wcześniejszą spłatę poszczególnych zaciągniętych kredytów, co skutkowało jednocześnie zmianą harmonogramów spłaty tych kredytów.

(akta kontroli str. 1018-1019, 1022-1054, 1110-1128)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

Spółdzielnia nie powiadomiła PKO BP S.A. o wystąpieniu do BOŚ, o udzielenie kredytów inwestycyjnych przeznaczonych na termomodernizację wielorodzinnych budynków mieszkalnych, zaciągniętych przez Spółdzielnię na podstawie umów zawartych w dniach 21 kwietnia 2016 r. oraz 29 marca 2017 r. Było to niezgodne z postanowieniami § 22 ust. 1 pkt 5 pięciu umów kredytowych, zawartych z PKO BP S.A. w dniu 25 kwietnia 2014 r., określających obowiązki powiadamiania o występowaniu o kredyty i pożyczki.

Prezes oraz Główny Księgowy Spółdzielni wyjaśnili, że postanowienia umów zawartych z PKO BP S.A. dot. powiadamiania o występowaniu o udzielenie nowych kredytów znane były dotychczasowej Głównej Księgowej Spółdzielni, która z dniem 1 stycznia 2016 r. przeszła na emeryturę. Prezes podał ponadto, że bank był informowany o sytuacji finansowej i ekonomicznej Spółdzielni w składanych sprawozdaniach finansowych, w których widnieją zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe, a w przypadku zaciągniętych nowych kredytów następuje zwiększenie zobowiązań.

(akta kontroli str. 671-724, 769-790, 900-902, 1088-1089)

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

Opis stanu  
faktycznego

33. W latach 2014-2018 Spółdzielnia podpisała<sup>53</sup> z BOŚ trzy umowy na udzielenie kredytu inwestycyjnego przeznaczonego na wykonanie dociepleń łącznie 15 wielorodzinnych budynków mieszkalnych.

(akta kontroli str. 751-790, 1100, 1109)

34. Zawarte z BOŚ umowy przewidywały udzielenie przez WFOŚiGW, na podstawie umowy zawartej pomiędzy Bankiem a Funduszem, dopłat do odsetek w łącznej kwocie 518.275,04 zł<sup>54</sup>. Pierwsza z tych umów przewidywała ponadto przyznanie kredytobiorcy<sup>55</sup>, zachęty finansowej w kwocie 71.428,57 EUR, celem spłaty części kapitału kredytu. Przekazana w dniu 21 października 2015 r. na kredytowy rachunek Spółdzielni ww. zachęta finansowa w kwocie 298.592,50 zł (przyznana ostatecznie w wysokości 71.746,00 EUR), umniejszyła stan zadłużenia kredytobiorcy wobec BOŚ.

(akta kontroli str. 751-790, 1099-1100, 1129-1137, 1156-1160)

<sup>53</sup> 26 sierpnia 2014 r., 21 kwietnia 2016 r. oraz 29 marca 2017 r.

<sup>54</sup> Odpowiednio: 226.186,70 zł, 191.234,73 zł oraz 100.853,61 zł.

<sup>55</sup> W ramach Programu Efektywności Energetycznej dla Małych i Średnich Przedsiębiorstw

35. Rozliczenie i zamknięcie tych kredytów winno nastąpić, wg postanowień tych umów, odpowiednio do: 25 czerwca 2019 r., 21 kwietnia 2021 r. oraz 31 października 2025 r.

(akta kontroli str. 751-790)

36. Spółdzielnia realizowała, określone w umowach zawartych z BOŚ, obowiązki w zakresie dostarczania sprawozdań finansowych oraz dokumentów umożliwiających ocenę ekonomiczno-finansową i majątkową Spółdzielni, jak również przedkładania temu Bankowi dokumentacji potwierdzającej wykonanie i odbiór wykonanych przedsięwzięć termomodernizacyjnych, a także dokumentów potwierdzających osiągnięcie efektów ekologicznych..

(akta kontroli str. 900-902, 961-991)

Z wyjaśnień złożonych na okoliczność przedłożonego do Banku w dniu 12 września 2017 r. potwierdzenia uzyskania efektu ekologicznego<sup>56</sup>, w zakresie m.in. zmniejszenia zużycia ciepła oraz redukcji emisji dwutlenku węgla, dot. przedsięwzięcia objętego umową kredytową z dnia 21 kwietnia 2016 r., wynikało, że wskazane parametry uzyskanych efektów wynikały z opracowanego audytu energetycznego, ponieważ, jak podał Prezes, Spółdzielnia nie ma możliwości wyliczenia takich danych. Złożone do BOŚ oświadczenie Spółdzielni z dnia 24 września 2018 r., dotyczące osiągniętych efektów ekologicznych realizowanych termomodernizacji objętych umową z dnia 29 marca 2017 r., wskazywało dane dot. powierzchni wymienionych okien oraz ociepleń ścian i stropów.

(akta kontroli str. 900-901, 984-986)

Faktyczne terminy zakończenia prac termomodernizacyjnych, objętych zawartymi z BOŚ umowami kredytów inwestycyjnych, były zgodne z terminami zrealizowania tych przedsięwzięć, wskazanymi w tych umowach.

(akta kontroli str. 545-550, 587-593, 600, 751-790, 1101)

37. W odniesieniu do umowy kredytowej zawartej w dniu 26 sierpnia 2014 r. nie prowadzono w miejscu realizacji inwestycji termomodernizacyjnych kontroli bądź inspekcji, z uwagi, jak wynikało z informacji udzielonej Spółdzielni przez BOŚ w toku nin. kontroli, na brak wymogu takiej formy weryfikacji realizowanego zadania. W stosunku do umowy kredytowej z dnia 21 kwietnia 2016 r. BOŚ przeprowadził jedną kontrolę, o czym Spółdzielnię powiadomiono wcześniej telefonicznie i jak wynikało z wyjaśnień Prezesa, podczas kontroli obecny był przedstawiciel Spółdzielni. Z informacji udzielonej Spółdzielni przez ww. Bank wynikało również, że potwierdzono wykonanie termomodernizacji budynków zgodnie z założeniami i zapisami umowy kredytowej oraz potwierdzono uzyskanie efektu rzeczowego i ekologicznego. W odniesieniu do umowy zawartej w dniu 29 marca 2017 r. kontrola inwestycji, jak wynikało z informacji BOŚ przekazanej Spółdzielni, miała zostać przeprowadzona do dnia 31 października 2018 r.

(akta kontroli str. 900-902, 989-990)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

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

Opis stanu  
faktycznego

38. W odniesieniu do 14 budynków odnotowano niższe zużycie ww. energii w ostatnim badanym sezonie - 2017/2018, w stosunku do zużycia tej energii w okresach wcześniejszych<sup>57</sup>. Także poniesione w sezonie grzewczym 2017/2018

<sup>56</sup> W dokumencie wskazywano, poza efektami ekologicznymi, m.in. planowane i osiągnięte efekty rzeczowe, jak również informacje dot. terminu zakończenia zadania oraz sporządzonej dokumentacji powykonawczej.

<sup>57</sup> W odniesieniu do trzech budynków objętych jednym węzłem cieplnym (ul. Konstytucji 3 Maja 40, 41 i 42) nie sformułowano wniosków dot. osiąganych efektów ekologicznych/ekonomicznych w poszczególnych okresach

koszty energii cieplnej, dotyczące 13 budynków, były w tym okresie niższe od poniesionych w okresach wcześniejszych.

Natomiast w odniesieniu do:

- a) dwóch budynków<sup>58</sup>, ilość zużytej energii cieplnej wzrosła w sezonie grzewczym 2017/2018 o 28,20 GJ, w stosunku do sezonu 2015/2016,
- b) jednego budynku<sup>59</sup>, ilość zużytej energii cieplnej wzrosła w sezonie grzewczym 2017/2018 o 15,44 GJ, w stosunku do sezonu 2015/2016.

Prezes wyjaśnił, że ciepło produkowane przez dostawcę dostarczane jest do węzłów grupowych dwufunkcyjnych, a następnie rozprowadzane siecią niskich parametrów do poszczególnych budynków. Miejscem rozliczenia dostawy ciepła, jak podano, jest licznik ciepła zamontowany przed wymiennikiem na wysokich parametrach, mierzący całkowitą ilość dostarczonego ciepła do węzła na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody. Odnosząc się do opisanych wyżej wzrostów ilości zużytej energii cieplnej na węzłach tych budynków, wyjaśniono, że mogło to być spowodowane warunkami atmosferycznymi w tym sezonach, jak również zwrócił uwagę na występujące w tych okresach zmiany liczby stopniodni.

W wyniku analizy poniesionych w ww. sezonach grzewczych kosztów energii cieplnej ustalono, że:

- a) w dwóch budynkach<sup>60</sup> koszt zużytej energii cieplnej wzrósł w sezonie grzewczym 2017/2018 o 8.269,07 zł, w stosunku do kosztów sezonu 2015/2016,
- b) w dwóch budynkach<sup>61</sup> koszt zużytej energii cieplnej wzrósł w sezonie grzewczym 2017/2018 o 3.489,62 zł, w stosunku do kosztów sezonu 2016/2017.

Z wyjaśnień udzielonych przez Prezesa wynikało, że wzrost kosztów energii w budynkach wskazanych pod lit. a), spowodowany był większymi zakupami energii cieplnej, związanymi z panującymi w tym okresie warunkami atmosferycznymi. Wzrost kosztów energii w dwóch kolejnych obiektach uzasadniono natomiast zmianą cen zakupu ciepła.

Zebrane dane dotyczące osiągniętych efektów ekologicznych przeprowadzonych termomodernizacji, w zakresie zużycia energii cieplnej, wykazały, że w odniesieniu do dwóch budynków<sup>62</sup> w sezonie grzewczym 2016/2017 nastąpił wzrost zużycia energii cieplnej o 84,80 GJ, w stosunku do sezonu 2013/2014, poprzedzającego przeprowadzoną ich termomodernizację. Powodem wystąpienia wzrostu zużycia energii cieplnej w ww. budynkach mogły być, jak wynikało z wyjaśnień Prezesa, panujące w tym okresie warunki atmosferyczne.

W pozostałym zakresie, jak wynikało z ww. danych, efektem przeprowadzonych w badanym okresie termomodernizacji budynków mieszkalnych, było zmniejszenie zużycia energii cieplnej w tych obiektach w okresach grzewczych następujących po zrealizowaniu tych robót.

(akta kontroli str. 1174-1181)

---

grzewczych, z uwagi na zakończenie procesu termomodernizacji dwóch budynków (Nr 40 i 41) w miesiącu sierpniu br.

<sup>58</sup> Ul. Konstytucji 3 Maja 23 i 25 (objętych węzłem cieplnym obejmującym trzy budynki), poddanych termomodernizacji przed sezonem grzewczym 2015/2016.

<sup>59</sup> Ul. Konstytucji 3 Maja 16 (objętego węzłem cieplnym obejmującym dwa budynki), poddanego termomodernizacji przed sezonem grzewczym 2017/2018.

<sup>60</sup> Ul. Konstytucji 3 Maja 23 i 25 (objętych węzłem cieplnym obejmującym trzy budynki), poddanych termomodernizacji przed sezonem grzewczym 2015/2016.

<sup>61</sup> Ul. Konstytucji 3 Maja 35 i 36 (objętych jednym węzłem cieplnym), poddanych termomodernizacji przed sezonem grzewczym 2017/2018.

<sup>62</sup> Ul. Konstytucji 3 Maja 23 i 25 (objętych węzłem cieplnym obejmującym trzy budynki), poddanych termomodernizacji przed sezonem grzewczym 2015/2016.

39. W badanym okresie występowały zmiany obowiązujących dla Spółdzielni cen energii cieplnej. Z dniem 1 lutego 2015 r. nastąpił wzrost ceny za moc zamówioną i zużyte ciepło, a obniżono cenę usługi przesyłowej. Z dniem 15 lutego 2016 r. zmniejszeniu uległa cena za moc zamówioną, natomiast wzrosły ceny usługi przesyłowej i zużytej energii cieplnej. Od 1 marca 2017 r. nastąpił wzrost cen za moc zamówioną, a obniżono ceny usługi przesyłowej i zużytego ciepła. Z dniem 1 marca 2018 r. zmniejszeniu uległa cena mocy zamówionej, natomiast wzrosła cena za zużycie ciepła i usługę przesyłową. Dostawca ciepła (Veolia Energia Poznań S.A.) powiadamiał listownie Spółdzielnię o zmianie cen, informując o nowych taryfach opłat zatwierdzonych przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki. W jednym przypadku, piśmie z dnia 8 stycznia 2015 r., dostawca ciepła poinformował, że: "Wzrost cen spowodowany jest, przede wszystkim, zmianą struktury paliw i zwiększeniem udziału gazu w wytwarzaniu ciepła, jako paliwa bardziej ekologicznego".

(akta kontroli str.1018-1019, 1055-1061)

Od dnia 1 lutego 2015 r. nastąpił, w relacji do cen obowiązujących od 1 grudnia 2013 r., wzrost łącznej ceny jednego GJ ciepła i zmiennej usługi przesyłowej, o 1,39 zł, tj. 2,5%. Na dzień 15 lutego 2016 r. ww. cena GJ zmalała w relacji do poprzednio ustalonej o 0,14 zł, tj. 0,24%. Kolejne obniżenie łącznej ceny jednego GJ, w odniesieniu do ustalonej w 2016 r., nastąpiło z dniem 1 marca 2017 r. i wyniosło 5,56 zł, co stanowiło obniżkę tej ceny o 6,25%. Aktualna wartość łącznej ceny jednego GJ ciepła i usługi przesyłowej, obowiązująca od dnia 1 marca 2018 r., wzrosła natomiast, w relacji do ustalonej na dzień 1 marca 2017 r., o 0,50 zł, tj. 0,94% poprzednio obowiązującej.

(akta kontroli str.1107)

40. Analiza danych, dotyczących realizacji założonych w audytach energetycznych procentowych oraz rocznych kwotowych oszczędności zapotrzebowania energii cieplnej w poddanych termomodernizacji w badanym okresie budynkach<sup>63</sup>, wykazała, że w przypadku 15 budynków założeń dot. procentowych oszczędności nie zrealizowano. Także w odniesieniu do 18 budynków nie zostały zrealizowane przyjęte przez audytora roczne wartości oszczędności kosztów tej energii. Z wyjaśnień Prezesa złożonych na tę okoliczność wynikało, że wyliczone w audytach energetycznych roczne oszczędności kosztów energii i wielkości procentowe dotyczą obliczeń dla temperatur zewnętrznych roku standardowego, tj. średnich temperatur zewnętrznych z 10 lat. Ceny ciepła, na podstawie których obliczany jest koszt ciepła, są obowiązujące dla okresu w którym sporządzany jest audyt. Bezpośrednie porównywanie kosztów ogrzewania i osiągniętych oszczędności wyliczonych w audycie, do kosztów uzyskanych w poszczególnych latach po modernizacji jest obarczone, jak podano w wyjaśnieniach, dużym błędem. Dodatkowo koszty po modernizacji liczone są, jak wskazał wyjaśniający, na podstawie odczytów z liczników ciepła w grupowych węzłach cieplnych, przy czym w koszty ciepła z grupowych węzłów cieplnych są wliczone koszty przesyłu ciepła siecią ciepłą do budynków (sieć c.o. i c.w.u.) oraz straty na węzle grupowym, których to wielkości te nie uwzględniano w sporządzonych audytach energetycznych.

(akta kontroli str. 1092-1096, 1174-1176, 1182)

41. W postanowieniach umów kredytów inwestycyjnych, przeznaczonych na realizację w badanym okresie przedsięwzięć termomodernizacyjnych, zaciągniętych

<sup>63</sup> Objętych w zespołach budynków różnymi węzłami cieplnymi, przy czym w przypadku dwóch budynków termomodernizację zakończono w miesiącu sierpniu br.

w BOŚ określano zakładane efekty ekologiczne tych zadań<sup>64</sup>. Z wyjaśnień udzielonych przez Prezesa, jak również przekazanych Spółdzielni przez BOŚ w toku nin. kontroli informacji, wynikało, że założone w umowach efekty ekologiczne obliczano m.in. w oparciu o dostarczone przez Spółdzielnię audyty energetyczne, jak również opracowania dot. prognozowanej redukcji CO<sub>2</sub> w ramach Wspólnotowego Systemu Handlu Uprawnieniami do Emisji. Ustaleń w zakresie planowanych efektów ekologicznych, przyjmowanych do decyzji oraz treści umów kredytowych, dokonywali, jak wynikało z udzielonych wyjaśnień i informacji, upoważnieni pracownicy Banku zatrudnieni na stanowisku Głównego Ekologa. Prezes wyjaśnił ponadto, że Spółdzielnia nie dokonała analizy osiągniętych efektów ekologicznych, która wykonana zostanie po całkowitym zakończeniu robót termomodernizacyjnych budynków, objętych 10-letnim programem tych zadań. Wyjaśniający zwrócił uwagę na to, że w przeważającej większości budynki objęte jednym węzłem cieplnym docieplane są w różnych latach i w takiej sytuacji dokonywanie przedmiotowych analiz budynków, w sytuacji, gdy pozostałych budynków danego węzła jeszcze nie docieplono, nie dawałoby pełnego obrazu osiągniętych efektów.

(akta kontroli str. 751-790, 900-902, 960)

42. W badanym okresie, w odniesieniu do zawartych z BOŚ umów kredytów inwestycyjnych przeznaczonych na termomodernizację wielorodzinnych budynków mieszkalnych, Spółdzielnia nie przekazywała ww. Bankowi, wobec braku istnienia takiego obowiązku, sprawozdań z osiągniętych efektów ekologicznych przedsięwzięć objętych tymi umowami.

(akta kontroli str. 751-790, 1018-1019)

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 wnioski zmierzające do zapewnienia:

Wnioski

1. zgodności opracowywanych na zlecenie Spółdzielni projektów budowlanych dotyczących termomodernizacji budynków, znajdujących się w jej zasobach, z optymalnym wariantem przedsięwzięcia energetycznego ustalonym w audycie energetycznym,
2. profesjonalnego realizowania w procesie termomodernizacji obowiązków związanych z ochroną gatunkową zwierząt,
3. prawidłowego prowadzenia dzienników budowy,
4. pełnego realizowania obowiązków wynikających z postanowień zawartych umów, związanych z prowadzeniem robót budowlanych, bądź ich finansowaniem.

## V. Pozostałe informacje i pouczenia

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

<sup>64</sup> W postaci: 1) umowa z dnia 26 sierpnia 2014 r.: oszczędności energii dot. ocieplenia ścian w (kWh/a), w tym efektu ekologicznego SMEFF EE w zakresie wskaźnika oszczędności energii (kWh/a, %) oraz wskaźnika redukcji emisji CO<sub>2</sub> (%); 2) umowa z dnia 21 kwietnia 2016 r.: zmniejszenia zużycia ciepła (GJ/a) oraz redukcji emisji CO<sub>2</sub> (Mg/a); 3) umowa z dnia 29 marca 2017 r.: zmniejszenia zużycia ciepła (GJ/a) oraz redukcji emisji CO<sub>2</sub> (Mg/a), jak również zakresu wymiany okien, ocieplenia ścian i stropów (m<sup>2</sup>).

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 zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie rozpatrzenia zastrzeżeń.

Obowiązek  
poinformowania  
NIK o sposobie  
wykorzystania uwag  
i 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.

Poznań, 23 listopada 2018 r.

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

Kontroler  
Marek Rozwalka  
Specjalista kontroli państwowej

.....  
*podpis*

.....  
*podpis*