



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura we Wrocławiu

LWR.410.025.04.2018

Pan  
Mieczysław Panasiuk  
Prezes Zarządu  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
Lokatorsko-Własnościowej  
ul. Stanisława Moniuszki 1  
59-400 Jawor

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

## I. Dane identyfikacyjne

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| Jednostka kontrolowana              | Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa; ul. Stanisława Moniuszki 1; 59-400 Jawor (dalej: „Spółdzielnia”).  |
| Kierownik jednostki kontrolowanej   | Pan Mieczysław Panasiuk, Prezes Zarządu, od dnia 10 marca 2016 r. do nadal <sup>1</sup> .<br>W okresie objętym kontrolą funkcję kierownika jednostki pełnił poprzednio:<br>Pan Zygmunt Herlender, Prezes Zarządu, od 1999 r. do dnia 8 stycznia 2016 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 zakończenia kontroli), z uwzględnieniem zdarzeń powstałych przed ww. okresem, mających znaczenie dla kontrolowanej działalności.  |
| Podstawa prawna podjęcia kontroli   | Art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli <sup>2</sup> .   |
| Jednostka przeprowadzająca kontrolę | Najwyższa Izba Kontroli<br>Delegatura we Wrocławiu  |
| Kontrolerzy                         | 1. Maria Ossowska, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LWR/194/2018 z dnia 10 września 2018 r.<br>2. Cezary Mazik, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LWR/193/2018 z dnia 10 września 2018 r. |

(akta kontroli str.1-2)

---

<sup>1</sup> W okresie od 8 stycznia 2016 r. do 10 marca 2016 r. Pan Mieczysław Panasiuk wykonywał obowiązki Prezesa jako Zastępcy Prezesa ds. Technicznych Spółdzielni, tj. w okresie od śmierci poprzedniego Prezesa do czasu wyboru na to stanowisko – dalej: „Prezes”.

<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

W okresie objętym kontrolą Spółdzielnia przeprowadziła termomodernizację 19 wielorodzinnych budynków mieszkalnych, sfinansowaną z kredytów inwestycyjnych z premią termomodernizacyjną wypłacaną przez Bank Gospodarstwa Krajowego<sup>4</sup>. Spółdzielnia spełniła wszystkie warunki określone w umowach zawartych z jednym z banków komercyjnych<sup>5</sup> oraz przeprowadziła termomodernizację wielorodzinnych budynków mieszkalnych zgodnie z zatwierdzonymi projektami budowlanymi, warunkami określonymi w pozwoleniach na wykonanie robót oraz warunkami decyzji Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu<sup>6</sup> w sprawie udzielenia zezwolenia na odstępstwa od zakazów w stosunku do dziko występujących zwierząt objętych ochroną gatunkową. W wyniku termomodernizacji wymienionych wyżej budynków nie osiągnięto zakładanych efektów, niemniej jednak uzyskano zmniejszenie zużycia ciepła średnio o 31%, a koszty energii zmniejszyły się o ponad 98,0 tys. zł.

W działalności kontrolowanej jednostki stwierdzono nieprawidłowości polegające na niepodjęciu przed rozpoczęciem prac termomodernizacyjnych działań wskazanych w § 10 pkt 4 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 12 października 2011 r. *w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt*<sup>7</sup> i w § 10 pkt 1 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 6 października 2014 r. *w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt*<sup>8</sup>, niezbędnych do oceny zgodności projektów budowlanych dotyczących ww. inwestycji, z wymaganiami ochrony środowiska – w zakresie kwestii związanych z ochroną gatunkową, tj. nie przeprowadzono inwentaryzacji ornitologicznej budynków objętych termomodernizacją.

## III. Opis ustalonego stanu faktycznego

### OBSZAR

### 1. Przygotowanie inwestycji oraz jej realizacja

#### 1.1 Realizacja obowiązków wynikających z prawa budowlanego

#### Opis stanu faktycznego

1.1.1 W okresie objętym kontrolą Spółdzielnia dokonała termomodernizacji 19 wielorodzinnych budynków mieszkalnych znajdujących się w jej zasobach, z udziałem środków publicznych. Łączna wartość poniesionych na ten cel nakładów wyniosła 5 896 756,22 zł, z czego 5 344 891,09 zł sfinansowano z kredytów jednego z banków komercyjnych z premią termomodernizacyjną BGK w wysokości 897 777,65 zł. W ramach badań kontrolnych szczegółowym badaniem objęto 15 budynków mieszkalnych (78,9% poddanych termomodernizacji w okresie objętym kontrolą)<sup>9</sup>.

(akta kontroli str.4-7)

1.1.2 Każdorazowo przed opracowaniem projektu budowlanego w zakresie termomodernizacji inwestor – Spółdzielnia, zlecił wykonanie audytu energetycznego budynków<sup>10</sup>. Sporządzony audyt energetyczny każdego budynku zawierał wszystkie

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

<sup>4</sup>Dalej: BGK.

<sup>5</sup>Rozumiane jako warunki zawarte w tej umowie zarówno banku komercyjnego jak i BGK.

<sup>6</sup>Dalej: „RDOŚ”.

<sup>7</sup>Dz. U. Nr 237 poz. 1419.

<sup>8</sup>Dz. U. poz. 1348.

<sup>9</sup>Przy ul: [1] Jagiellończyka 3 A-C; [2] Dmowskiego 2 A-C; [3] Korfantego 7 A-D; [4] Piękna 5; [5] Królowej Marysieńki 2 A-C; [6] Królowej Marysieńki 12 A-B; [7] Metalowców 1; [8] Jasna 1 A-B; [9] Jasna 3 A-B; [10] Sikorskiego 16; [11] Sikorskiego 12 A-F [12] Królowej Jadwigi 1 A-C; [13] Sikorskiego 10 A-C; [14] Wieniawskiego 2 A-D; [15] Jagiellończyka 9 A-B.

<sup>10</sup>Przy ul: [1] Jagiellończyka 3 A-C w dniu 20 października 2012 r.; [2] Dmowskiego 2 A-C w dniu 4 grudnia 2012 r.; [3] Korfantego 7 A-D w dniu 20 czerwca 2010 r.; [4] Piękna 5 w dniu 20 września 2012 r.; [5] Królowej

wymagane elementy określone w § 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 17 marca 2009 r. w sprawie szczegółowego zakresu i form audytu energetycznego oraz części audytu remontowego, wzorów kart audytów, a także algorytmu oceny opłacalności termomodernizacyjnego<sup>11</sup>. Audyt energetyczny wskazywał kilka wariantów przeprowadzenia inwestycji termomodernizacyjnych. W każdym z badanych przypadków do realizacji wybrano wariant optymalny przedsięwzięcia.

(akta kontroli str.624-787)

**1.1.3** Roboty obejmujące ocieplenie budynków poprzedzone były zleceniem przez inwestora – Spółdzielnię, opracowania projektu budowlanego w zakresie termomodernizacji budynku. Rozwiązania techniczne przyjęte w projekcie budowlanym były zgodne z założeniami wariantu optymalnego przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, określonego w audycie energetycznym budynku. Wszystkie badane projekty budowlane zostały zatwierdzone przez Starostę Jaworskiego w decyzjach o pozwoleniu na budowę<sup>12</sup>.

(akta kontroli str.415-527, 528-623, 624-787)

**1.1.4** Inwestor dopełnił obowiązku w zakresie zawiadomienia organ nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, dla których wymagane jest pozwolenie na budowę. Zawiadomienia dokonano przed faktycznym rozpoczęciem robót, w terminach określonych w art. 41 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*<sup>13</sup>.

(akta kontroli str.415-527)

**1.1.5** Zasady wyboru wykonawców termomodernizacji dofinansowanej środkami publicznymi (docieplenia ścian, wymiany okien w częściach wspólnych i drzwi wejściowych) unormowano w regulaminie w sprawie trybu dokonywania zleceń na dostawę, usługi i roboty budowlane, zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr D-0123/R/40/2008 z dnia 24 listopada 2009 r. Według postanowień wskazanego regulaminu zamówienia na wykonawstwo robót remontowych o równowartości przekraczających kwotę 30 000 euro netto dokonywane winny być w trybie przetargu nieograniczonego. W regulaminie określono sposób ogłoszenia przetargu wraz z wymaganą treścią ogłoszenia, dane i dokumenty, jakie powinna zawierać oferta oraz tryb pracy Komisji Przetargowej. Przewidziano przeprowadzenie postępowania w ramach dwóch etapów: [1] obejmującego otwarcie ofert, sprawdzenie ich kompletności i ważności oraz wytypowanie najwyżej 4 najkorzystniejszych ofert do drugiego etapu; [2] polegającego na przeprowadzeniu z wytypowanymi firmami negocjacji dotyczących zaoferowanych warunków zamówienia, zakończonego wytypowaniem przez komisję przetargową najkorzystniejszej oferty. Dla wszystkich zamówień składanych w trybie przetargu przewidziano obowiązek pobierania wadium w granicach od 1% do 5% ustalonej przed przetargiem wartości zamówienia.

Wykonawców wszystkich zbadanych robót termomodernizacyjnych wybrano w wyniku przeprowadzonego przetargu nieograniczonego ogłoszonego w „Gazecie

---

Marysieńki 2 A-C w dniu 26 listopada 2012 r.; [6] Królowej Marysieńki 12 A-B w dniu 27 listopada 2012 r.; [7] Metalowców 1 w dniu 25 sierpnia 2012 r.; [8] Jasna 1 A-B w dniu 19 listopada 2012 r.; [9] Jasna 3 A-B w dniu 3 grudnia 2012 r.; [10] Sikorskiego 16 w dniu 15 września 2012 r.; [11] Sikorskiego 12 A-F w dniu 30 października 2012 r.; [12] Królowej Jadwigi 1 A-C w dniu 23 listopada 2013 r.; [13] Sikorskiego 10 A-C w dniu 28 listopada 2013 r.; [14] Wieniawskiego 2 A-D w dniu 25 listopada 2013 r.; [15] Jagiellończyka 9 A-B w dniu 12 listopada 2012 r.

<sup>11</sup> Dz. U. Nr 43, poz. 346 ze zm.

<sup>12</sup> Przy ul: [1] Jagiellończyka 3 A-C; [2] Dmowskiego 2 A-C, [3] Korfantego 7 A-D; [4] Piękna 5, [5] Królowej Marysieńki 2 A-C; [6] Królowej Marysieńki 12 A-B; [7] Metalowców 1, [8] Jasna 1 A-B, [9] Jasna 3 A-B, [10] Sikorskiego 16; [11] Sikorskiego 12 A-F w dniu 23 sierpnia 2013 r.; przy ul: [12] Królowej Jadwigi 1 A-C; [13] Sikorskiego 10 A-C; [14] Wieniawskiego 2 A-D; [15] Jagiellończyka 9 A-B w dniu 13 stycznia 2015 r.

<sup>13</sup> Dz.U. z 2006 r., Nr 156, poz. 1118 ze zm.

Wrocławskiej”, na stronie internetowej Spółdzielni i na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni. Na potrzeby przetargów nieograniczonych opracowano odrębną dla każdego zamówienia specyfikację warunków jego realizacji. Wszystkie przetargi zostały przeprowadzone przez 3-osobową Komisję Przetargową powoływaną do każdego postępowania zarządzeniem wewnętrznym Prezesa Zarządu Spółdzielni. Przetargi przeprowadzone zostały dwuetapowo według zasad określonych w regulaminie. W pierwszym etapie Komisja dokonywała otwarcia ofert, sprawdzała ich kompletność i zgodność z SIWZ. W drugim etapie odbywano negocjacje z upoważnionymi przedstawicielami oferentów, po których Komisja dokonywała punktowej wyceny ostatecznych ofert według kryteriów podanych w SIWZ i typowała wykonawcę do realizacji robót. Spółdzielnia wytypowała wykonawców robót termomodernizacyjnych w sposób odpowiadający warunkom regulaminu.

(akta kontroli str.196-242, 788-795)

**1.1.6** Na realizację robót termomodernizacyjnych w objętych badaniem kontrolnym 15 budynkach zawarto łącznie osiem umów z wykonawcami<sup>14</sup>. W umowach tych wskazano: zakres robót zgodnie z przyjętą ofertą, obowiązki wykonawcy związane z realizacją robót, terminy rozpoczęcia i zakończenia robót, warunki odbioru robót, wysokość wynagrodzenia i zasady jego wypłaty. Każdy z wykonawców udzielił rękojmi za wady robót na okres od 36 do 72 miesięcy. Na zabezpieczenie roszczeń wynikających z tej rękojmi przewidziano w czterech przypadkach pobranie kaucji gotówkowej<sup>15</sup>, w sześciu przypadkach przedłożenie Spółdzielni gwarancji ubezpieczeniowej<sup>16</sup>, a w pozostałych pięciu przypadkach przedłożenie gwarancji ubezpieczeniowej lub bankowej<sup>17</sup> na zapłatę bezspornych należności wynikających z umowy. Wysokość kaucji ustalono na 3%-5% umownej wartości robót oraz jej zwolnienie w terminach zgodnych z ustalonymi w SIWZ, tj. w części 40% po bezusterkowym odbiorze końcowym robót, w pozostałej części po upływie okresu rękojmi. W każdej zbadanej umowie przewidziano odpowiedzialność wykonawcy za nienależyte wykonanie warunków umowy w postaci kar za zwłokę w wykonaniu umowy i w usunięciu wad (w wysokości 0,1% wynagrodzenia umownego za każdy dzień opóźnienia) oraz za odstąpienie od umowy przez którąkolwiek ze stron bez winy drugiej strony w wysokości 10% wynagrodzenia umownego. Nie wystąpiły okoliczności do naliczenia kar umownych. Wskazane wyżej zabezpieczenie należytego wykonania umowy zostało wniesione zgodnie z warunkami umownymi.

(akta kontroli str. 243-268; 288-315)

---

<sup>14</sup> [1] z dnia 12 marca 2014 r. Nr 16/CRU/2014 na wykonanie w dniach 7.04.-30.05.2014 R. termomodernizacji budynku przy ul. Jagiellończyka 3 A-C; [2] z dnia 12 marca 2014 r. Nr 18/CRU/2014 na wykonanie w dniach 24.03.-31.08.2014 r. termomodernizacji budynków przy ul. Metalowców 1 oraz Dmowskiego 2 A-C; [3] z dnia 12 marca 2014 r. Nr 19/CRU/2014 na wykonanie w dniach 1.04.-18.07.2014 r. termomodernizacji budynku przy ul. Korfatego 7 A-D; [4] z dnia 12 marca 2014 r. Nr 17/CRU/2014 na wykonanie w dniach 1.05.-30.09.2014 r. termomodernizacji budynków przy ul. Królowej Marysieńki 2 A-C oraz 12 A-B; [5] z dnia 24 marca 2015 r. Nr 31/CRU/2015 na wykonanie w dniach 13.04.-14.08.2015 r. termomodernizacji budynku przy ul. Sikorskiego 10 A-C; [6] z dnia 12 marca 2014 r. Nr 20/CRU/2014 na wykonanie w dniach 1.04.-31.10.2014 r. termomodernizacji budynków przy ul. Sikorskiego 12 A-F., Sikorskiego 16, Piękna 5, Jasna 1 A-B oraz Jasna 3 A-B; [7] z dnia 24 marca 2015 r. Nr 32 /CRU/2015 na wykonanie w dniach 9.04.-31.07.2015 r. termomodernizacji budynku przy ul. Wieniawskiego 2 A-D; [8] z dnia 24 marca 2015 r. Nr 34 /CRU/2015 na wykonanie w dniach 13.04.-30.09.2015 R. termomodernizacji budynku przy ul. Jagiellończyka 9 A-B oraz przy ul. Królowej Jadwigi 1 A-C.

<sup>15</sup> W wypadku umów na wykonanie termomodernizacji w budynkach przy ul.: [1] Metalowców 1, [2] Dmowskiego 2 A-C, [3] Jagiellończyka 3 A-C, [4] Wieniawskiego 2 A-D

<sup>16</sup> W wypadku umów na wykonanie termomodernizacji w budynkach przy ul.: [1] Jagiellończyka 9 A-B, [2] Królowej Jadwigi 1 A-C, [3] Królowej Marysieńki 2 A-C oraz [4] 12 A-B, [5] Korfatego 7 A-D, [6] Sikorskiego 10 A-C

<sup>17</sup> W wypadku umów na wykonanie termomodernizacji w budynkach przy ul.: [1] Sikorskiego 12 A-F., [2] Sikorskiego 16, [3] Piękna 5, [4] Jasna 1 A-B oraz [5] Jasna 3 A-B.

1.1.7 Rozpoczęcie robót termomodernizacyjnych nastąpiło przed upływem trzech lat od dnia, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę stała się ostateczna<sup>18</sup>.

(akta kontroli str.415-527)

1.1.8 Inwestor zapewnił objęcie kierownictwa budowy oraz nadzór nad robotami przez osoby spoza Spółdzielni. W każdym z badanych przypadków kierownik budowy prowadził dziennik budowy. Nadzór inwestorski nad prowadzonymi robotami sprawowali ustanowieni na podstawie umów cywilno-prawnych inspektorzy nadzoru. Osoby wykonujące ww. funkcje techniczne posiadały stosowne uprawnienia budowlane. Inspektorzy zgłaszali uwagi i wydawali wykonawcy polecenia dotyczące realizowanych robót (wymiany rynien rur spustowych, sposobu mieszania zaprawy, zdjęcia płyt z supremy, obciążenia prętów stalowych po starym mocowaniu, itp.). Polecenia te zostały przez wykonawców zrealizowane.

(akta kontroli str.415-527)

1.1.9 W siedmiu przypadkach wystąpiły odstępstwa od dokumentacji projektowej tj. roboty dodatkowe lub zamiennie o łącznej wartości 98 038,38 zł (z VAT). Wykonanie wskazanych robót nie spowodowało opóźnień w terminach realizacji zadań.

(akta kontroli str.316-344)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

## 1.2 Realizacja obowiązków w zakresie ochrony środowiska

Opis stanu  
faktycznego

1.2.1 W badanym okresie, przed przystąpieniem do prac termomodernizacyjnych, Spółdzielnia nie zlecała wykonania inwentaryzacji przyrodniczej, zarówno ornitologicznej jak i chiropterologicznej, co opisano szerzej poniżej, w sekcji dotyczącej nieprawidłowości. Przeglądy badanych budynków pod kątem występowania gniazd ptaków wykonywały samodzielnie służby techniczne Spółdzielni. Były one wykonywane kilka miesięcy przed przeprowadzeniem prac termomodernizacyjnych i nie stwierdzono w ich wyniku miejsc lęgowych ptaków.

W trakcie prowadzonych prac termomodernizacyjnych budynków przy ul. Sikorskiego 10 A-C, ul. Jasnej 5 A-B i 7 A-B w Jaworze, Spółdzielnia zleciła w dniu 18 czerwca 2015 r. przeprowadzenie przez ornitologa przeglądu tych budynków pod kątem występowania ptaków i określenia liczby gniazdujących ptaków wraz ze wskazaniem miejsc ich gniazdowania. Wykonanie wskazanej wyżej inwentaryzacji było konieczne do otrzymania zgody RDOŚ na dokończenie prac dociepleniowych, które zostały częściowo wstrzymane przez ten organ pismem z 15 czerwca 2015 r.<sup>19</sup>

(akta kontroli str. 74; 94-100)

1.2.2 Na podstawie opisanej wyżej inwentaryzacji, Spółdzielnia w dniu 26 czerwca 2015 r. wystąpiła do RDOŚ o wydanie zezwolenia na odstępstwo od zakazów w stosunku do gatunków ptaków objętych ochroną na budynkach przy ul. Sikorskiego 10 A-C i ul. Jasnej 5 A-B i 7 A-B w Jaworze, przeznaczonych do prac dociepleniowych ścian. Zezwolenie takie zostało wydane w dniu 17 lipca 2015 r.<sup>20</sup>

<sup>18</sup> Dla robót termomodernizacyjnych przy ul: [1] Jagiellończyka 3 A-C w dniu 7 kwietnia 2014 r.; [2] Dmowskiego 2 A-C w dniu 22 marca 2014 r.; [3] Korfatego 7 A-D w dniu 1 kwietnia 2014 r.; [4] Piękna 5 w dniu 31 marca 2014 r.; [5] Królowej Marysieńki 2 A-C w dniu 24 kwietnia 2014 r. ; [6] Królowej Marysieńki 12 A-B w dniu 10 maja 2014 r.; [7] Metalowców 1 w dniu 23 marca 2014 r.; [8] Jasna 1 A-B w dniu 27 marca 2014 r.; [9] Jasna 3 A-B w dniu 28 kwietnia 2014 r.; [10] Sikorskiego 16 w dniu 12 września 2014 r.; [11] Sikorskiego 12 A-F w dniu 26 marca 2014 r.; [12] Królowej Jadwigi 1 A-C w dniu 13 kwietnia 2015 r.; [13] Sikorskiego 10 A-C w dniu 9 kwietnia 2015 r.; [14] Wieniawskiego 2 A-D w dniu 9 kwietnia 2015 r.; [15] Jagiellończyka 9 A-B w dniu 15 lipca 2015 r.

<sup>19</sup> Pismo WPN.6401.11.28.2015 dotyczące wstrzymania niektórych prac budowlanych na budynkach przy ul. Jasnej 5A i B oraz ul. Jasnej 7A i B w Jaworze.

<sup>20</sup> Decyzja RDOŚ – WPN.6401.181.2015.MR.1.

i pozwalało na zniszczenie podczas termomodernizacji ww. budynków siedlisk ptaków objętych ochroną<sup>21</sup> pod warunkiem wykonania tej czynności po ich okresie lęgowym, tj. po dniu 31 sierpnia 2015 r. oraz w ramach kompensacji, udroźnienia otworów wentylacyjnych w stropodachach tych budynków.

(akta kontroli str. 74-75; 83-100)

**1.2.3** We wszystkich przywołanych powyżej budynkach, zgodnie z ww. decyzją RDOŚ pozostawiono od 20 do 25 drożnych otworów wentylacyjnych w stropodachach. W dwóch przypadkach gniazda zniszczono po dniu 31 sierpnia 2015 r., zgodnie z zezwoleniem RDOŚ. Natomiast w przypadku budynku przy ul. Sikorskiego 10 A-C, otwory wentylacyjne stropodachu zostały oznaczone i pozostawione do końca budowy, bez naruszania miejsc gniazdowania, a po okresie lęgowym, tj. po dniu 31 sierpnia 2015 r. założone zostały otwarte tuleje w miejscach byłych gniazd<sup>22</sup>. Spółdzielnia nie dopełniła jednak obowiązku informacyjnego wynikającego z przedmiotowej decyzji RDOŚ i nie zawiadomiła tego organu o jej realizacji.

Dodatkowo w budynkach przy ul. Jasnej 5 A-B i 7 A-B, zgodnie z poleceniem RDOŚ<sup>23</sup>, wstrzymano prace termomodernizacyjne w okresie od 18 czerwca 2015 r. do 22 lipca 2015 r.

(akta kontroli str. 74-75; 83-85; 167-191; 192-195; 269; 358-361)

**1.2.4** Według wyjaśnień Prezesa tylko w opisanych wyżej przypadkach natrafiono podczas prac termomodernizacyjnych na gniazda ptaków.

(akta kontroli str. 74-75)

**1.2.5** W badanym okresie do Spółdzielni nie wpłynęły skargi dotyczące dobrostanu ptaków gniazdujących w budynkach poddawanych termomodernizacji.

(akta kontroli str. 75)

**1.2.6** W latach 2014 – 2018 Spółdzielnia była dwukrotnie kontrolowana w zakresie ochrony środowiska w związku z prowadzonymi pracami termomodernizacyjnymi. Pierwszą kontrolę przeprowadził w dniu 20 maja 2014 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Jaworze. Nie wykazała ona obecności gniazd i możliwości ich zniszczenia w pięciu termomodernizowanych budynkach<sup>24</sup>. Natomiast druga z kontroli przeprowadzona została w dniu 17 czerwca 2015 r. przez RDOŚ i zakończyła się wydaniem polecenia przeprowadzenia przez ornitologa przeglądu dwóch budynków w których stwierdzono gniazdowanie ptaków. Obie kontrole były następstwem zgłoszonego przez osoby trzecie do RDOŚ bezpośredniego zagrożenia szkodą w środowisku w wyniku prowadzonych prac termomodernizacyjnych budynków.

(akta kontroli str. 75; 80; 97-98)

**1.2.7** Termomodernizowane w badanym okresie budynki mieszkalne nie były w latach wcześniejszych docieplane płytami cementowo-azbestowymi.

(akta kontroli str. 75)

<sup>21</sup> Wróbla – *Passer domesticus* oraz jerzyka – *Apus apus*.

<sup>22</sup> Według inwentaryzacji wykonanej przez ornitologa w dniu 19 czerwca 2015 r. w tym budynku (ul. Sikorskiego 10 A-C) znajdowały się trzy gniazda jerzyka – *Apus apus*.

<sup>23</sup> Pismo RDOŚ - WPN.6401.11.28.2015.KM z 15 czerwca 2015 r. nakazujące wstrzymanie części prac przy budynkach przy ul. Jasnej 5 A-B i Jasnej 7 A-B w Jaworze do wyjaśnienia podejrzenia bezpośredniego zagrożenia szkodą w środowisku w wyniku prowadzonych prac termomodernizacyjnych.

<sup>24</sup> RDOŚ Postanowieniem WSI.510.16.2014.MR.2 z dnia 28 sierpnia 2014 r. uznała na podstawie przedstawionego protokołu z wizji lokalnej przeprowadzonej w dniu 20 maja 2014 r. w budynkach przy ul. Jasnej 1 i 3, Pięknej 5, Korfantego 7 i Sikorskiego 12 w Jaworze, że nie ma możliwości niszczenia siedlisk w trakcie prowadzenia prac, ponieważ we wszystkich otworach wentylacyjnych stropodachów tych budynków zamontowano kratki wentylacyjne zabezpieczające przed dostępem ptaków.

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

Spółdzielnia przed przystąpieniem do prac termomodernizacyjnych w badanym okresie nie zlecała wykonania inwentaryzacji przyrodniczej, zarówno ornitologicznej jak i chiropterologicznej. Stanowiło to naruszenie obowiązków określonych w § 10 pkt 4 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 12 października 2011 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt i w § 10 pkt 1 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 6 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt. Zgodnie z art. 52 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody<sup>25</sup> w stosunku do dziko występujących zwierząt gatunków objętych ochroną gatunkową mogą być wprowadzone m.in. zakazy: umyślnego zabijania, umyślnego niszczenia ich jaj, postaci młodocianych lub form rozwojowych, niszczenia siedlisk lub ostoi, będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania; niszczenia, usuwania lub uszkodzenia gniazd, mrowisk, nor, legowisk, żeremi, tam, tarlisk, zimowisk lub innych schronień, umyślnego płoszenia lub niepokojenia. Zakazy te przewidziano w § 7 ww. rozporządzenia w stosunku do zwierząt należących do gatunków dziko występujących wskazanych w załącznikach nr 1-3 i 5 do ww. rozporządzenia.

W złożonych wyjaśnieniach Zastępcy Prezesa ds. Technicznych wskazał, że służby techniczne Spółdzielni dokonywały samodzielnie przeglądu budynków pod kątem występowania gniazd ptaków, a w badanych przypadkach nie stwierdzono występowania miejsc lęgowych. NIK nie zgadza się z tą argumentacją, wskazując, że wykonanie przeglądu przez służby techniczne Spółdzielni okazało się niewystarczające, z uwagi na fakt, że w co najmniej trzech przypadkach inwentaryzacja ornitologiczna przeprowadzona przez specjalistę już w trakcie termomodernizacji, wykazała gniazda w miejscach, gdzie wcześniejszy przegląd ich nie wskazał. Zdaniem NIK, Spółdzielnia przed rozpoczęciem prac termomodernizacyjnych powinna zlecić doświadczonemu ornitologowi inwentaryzację przyrodniczą w zakresie występowania ptaków gatunków chronionych, w celu uniknięcia nieumyślnego zniszczenia ich schronień podczas prac budowlanych<sup>26</sup>.

(akta kontroli str. 74-75; 83-100; 167-195; 269-282; 356)

### 1.3 Wykonanie rzeczowe zadania

Opis stanu  
faktycznego

1.3.1 Zadaniem inwestycyjnym Spółdzielni zarówno w zakresie rzeczowym, jak i finansowym<sup>27</sup> zajmował się jeden pracownik, starszy specjalista do spraw przygotowania remontów, przetargów i nadzoru – od 1 lutego 2001 r., podległy Zastępcy Prezesa ds. Technicznych.

(akta kontroli str.286-287, 345-355)

1.3.2 W celu realizacji zadania termomodernizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych Spółdzielni w okresie od 29 marca 2013 r. do dnia 31 marca

<sup>25</sup> Dz. U. z 2018 r. poz. 142 ze zm.

<sup>26</sup> Zawarte w piśmie Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska - GDOŚ/DOPozgiz-4200/III-272/2484/10/Is/dl z 2 lipca 2010 r.

<sup>27</sup> W tym: kompletowania wszelkich materiałów dotyczących przygotowywanych i realizowanych inwestycji; nadzoru nad wykonawstwem zadań inwestycyjnych i udziału w ich odbiorach; dokonywania przeglądów gwarancyjnych we współudziale wykonawcy; podpisywania faktur/rachunków pod względem merytorycznym, dotyczącym zapłaty za realizowane działania inwestycyjne; ostatecznego rozliczenia wykonanych zadań inwestycyjnych; sporządzania dokumentacji niezbędnej do ogłaszania i przeprowadzania przetargów na roboty i usługi budowlane; sporządzania kosztorysów inwestorskich na roboty objęte przetargiem; uczestniczenia w przetargach oraz negocjacjach cenowych organizowanych przez Spółdzielnię i sporządzenia stosownej dokumentacji; sprawdzania umów składanych przez wykonawców ze zgodnością danych określonych w złożonej przez nich ofercie oraz przeprowadzonym przetargiem; kontroli terminowości wykonywania robót objętych przetargiem.



2014 r. zawarła 19 umów kredytowych na kwotę 5 344 891,09 zł z premią termomodernizacyjną BGK w wysokości 897 777,65 zł. Pozostałe koszty tych inwestycji zostały pokryte z funduszu remontowego Spółdzielni i wyniosły ogółem 551 865,13 zł.

(akta kontroli str.4-7, 70-73)

**1.3.3** Zadanie termomodernizacji zostało zrealizowane zgodnie z przyjętymi założeniami wynikającymi z audytu energetycznego i projektu budowlanego. O przeprowadzonej termomodernizacji dokonano stosownego wpisu do książki obiektu budowlanego w terminie zgodnym z zakończeniem robót budowlanych.

(akta kontroli str.624-787, 415-527,528-623,122-159, 192-195)

**1.3.4** W dniach od 4 września do 15 października 2017 r. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych przeprowadził pełną lustrację Spółdzielni, której przedmiotem były: m.in.: organizacja Spółdzielni, stan prawny nieruchomości będących we władaniu Spółdzielni, sprawy członkowskie, gospodarowanie zasobami, gospodarka finansowa i gospodarka remontowa, w tym zagadnienia dotyczące termomodernizacji wskazanych wyżej 19 budynków mieszkalnych. Stwierdzono prawidłowość przebiegu prac termomodernizacyjnych i ich finansowania. Nie formułowano uwag i wniosków w tym zakresie.

(akta kontroli str.10-37)

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

**1.4.1** W okresie objętym kontrolą środkami z kredytów inwestycyjnych z premią termomodernizacyjną sfinansowano 19 termomodernizacji wielorodzinnych budynków mieszkalnych znajdujących się w zasobach Spółdzielni. W tym okresie nie dokonywano termomodernizacji innych wielorodzinnych budynków mieszkalnych<sup>28</sup>.

(akta kontroli str.4-7; 269)

**1.4.2** W latach 2014 – 2018 Spółdzielnia zaciągnęła kredyt inwestycyjny na łączną kwotę 5 344 891,09 zł i otrzymała premię termomodernizacyjną BGK w wysokości 897 777,65 zł, co stanowiło 16,5% zaciągniętego kredytu.

(akta kontroli str. 4-7; 38-73)

**1.4.3** Na podstawie próby obejmującej 15 umów kredytowych z premią termomodernizacyjną stwierdzono, że w każdym z badanych przypadków wartość inwestycji zawarta w umowie była zgodna z jej wartością w wariantcie optymalnym wskazaną w audycie energetycznym danego budynku oraz wyszczególnioną we wniosku o przyznanie przez BGK premii termomodernizacyjnej. W badanej próbie łączna wartość tych kwot wyniosła 5 513 338,16 zł.

(akta kontroli str. 70-71)

**1.4.4** Na podstawie próby obejmującej 15 umów kredytowych z premią termomodernizacyjną stwierdzono, że przedkładane audyty energetyczne zostały ocenione przez BGK pozytywnie. W jednym z badanych przypadków wniesiono uwagę dotyczącą konieczności wymiany drzwi wejściowych do budynku, co zostało następnie uwzględnione w projekcie budowlanym i zrealizowane. Spółdzielnia nie otrzymała także uwag do przesyłanych w trakcie trwania umowy kredytowej oświadczeń.

(akta kontroli str. 70-71; 192-195)

<sup>28</sup>Z wyjątkiem ocieplenia części ściany frontowej oraz tylnej budynku przy ul. Sikorskiego 4 A-F, prace te sfinansowano ze środków własnych Spółdzielni (funduszu remontowego tego budynku).

**1.4.5** Spółdzielnia zakończyła inwestycje termomodernizacyjne w terminach określonych w badanych umowach oraz wypełniła pozostałe warunki z nich wynikające<sup>29</sup>. Polegały one m.in. na: ustanowieniu zabezpieczeń o charakterze finansowym w zakresie zabezpieczenia spłaty kredytu oraz przedstawieniu oświadczenia projektanta, że projekt budowlany został sporządzony na podstawie zweryfikowanego przez BGK audytu energetycznego (wraz z dokumentem potwierdzającym uprawnienia składającego oświadczenie), a także oświadczenia inspektora nadzoru inwestorskiego lub projektanta sprawującego nadzór autorski, że przedsięwzięcie zostało zrealizowane zgodnie z projektem budowlanym (wraz z dokumentem potwierdzającym uprawnienia składającego oświadczenie). We wszystkich badanych przypadkach premia termomodernizacyjna została wypłacona już po zakończeniu i odbiorze prac termomodernizacyjnych.

(akta kontroli str. 70-71)

**1.4.6** W badanych umowach kredytowych z premią termomodernizacyjną bank kredytujący zastrzegł sobie prawo do dokonywania kontroli realizacji inwestycji. Według wyjaśnień Zastępcy Prezesa ds. Technicznych kontrole takie bank kredytujący zlecał biegłym, dokonującym inspekcji budynku przed zawarciem umowy kredytowej (po złożeniu przez Spółdzielnię wniosku) oraz każdorazowo przed wypłatą transzy kredytu. Spółdzielnia nie otrzymywała protokołów z tych kontroli.

(akta kontroli str. 70-73; 269)

**1.4.7** W badanej próbie 15 inwestycji termomodernizacyjnych rzeczywisty koszt inwestycji wyniósł 4 789 430,61 zł, co stanowiło 86,9% wartości planowanej inwestycji wynikających z zapisów umowy kredytowej i audytu energetycznego. Niższe koszty realizacji tych inwestycji były wynikiem przeprowadzonych przetargów na realizację robót budowlanych. W konsekwencji powyższego Spółdzielnia wykorzystwała 86,0%<sup>30</sup> przyznanych środków kredytowych, a wysokość udzielonej premii termomodernizacyjnej zmniejszono o 96 065,27 zł, tj. o 11,3%<sup>31</sup>.

(akta kontroli str. 70-73)

**1.4.8** We wszystkich badanych przypadkach premia termomodernizacyjna została przeznaczona na wcześniejszą spłatę kredytu, co spowodowało zmianę harmonogramu rat. Było to zgodne z art. 19 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o wspieraniu termomodernizacji i remontów*<sup>32</sup>.

(akta kontroli str. 70-73)

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

W badanym okresie Spółdzielnia nie zawierała umów z Wojewódzkim Funduszem Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w zakresie termomodernizacji wielorodzinnych budynków mieszkalnych znajdujących się w jej zasobach.

(akta kontroli str. 4-7)

<sup>29</sup> Próba obejmująca 15 umów kredytowych z premią termomodernizacyjną.

<sup>30</sup> Wykorzystany kredyt – łącznie 4 564 144,98 zł; maksymalna wartość kredytu inwestycyjnego zapisana w umowie kredytowej - łącznie 5 304 448,20 zł.

<sup>31</sup> Wartość pierwotnie przyznanej premii termomodernizacyjnej w badanej próbie wyniosła łącznie 853 582,67 zł, następnie została zmniejszona ostatecznie do łącznie 757 517,40 zł.

<sup>32</sup> Dz. U. z 2018 r. poz. 966.

Opis stanu faktycznego

## 1.6 Efekty rzeczowe i ekologiczne zrealizowanych inwestycji

**1.6.1** Na skutek przeprowadzonej termomodernizacji w badanych 15 budynkach Spółdzielni zużycie energii cieplnej w tych budynkach zmniejszyło się z 10 540,54 GJ w sezonie grzewczym 2012/2013 do 8 223,44 GJ w sezonie grzewczym 2015/2016, w którym wszystkie te budynki były już po termomodernizacji. W następnych latach zużycie energii cieplnej nieznacznie wzrosło i w sezonie grzewczym 2017/2018 wyniosło 8 620,02 GJ. Dla tej samej próby koszty ogrzewania były najwyższe także w sezonie grzewczym 2012/2013, kiedy to wyniosły 416 233,39 zł, a najniższe w sezonie 2014/2015, w którym 11 z 15 badanych budynków było już po termomodernizacji i wyniosły wtedy 337 110,50 zł. Następnie na wskutek wzrostu cen za GJ, koszty energii cieplnej w badanej próbie rosły z roku na rok, by w sezonie grzewczym 2017/2018 osiągnąć 406 108,35 zł.

(akta kontroli str. 160-162; 269)

**1.6.2** W badanym okresie odnotowano trzykrotnie zmianę cen energii cieplnej. Cena 1 GJ w taryfie A-3 (mającej zastosowanie do pięciu termomodernizowanych budynków) wynosząca do końca 2014 r. - 43,33 zł, zwiększyła się z początkiem 2015 r. do 44,69 zł, od pierwszego lipca 2016 r. do 47,50 zł, a od 1 sierpnia 2017 r. do 53,97 zł za 1 GJ. Cena 1 GJ w taryfie A-2 (mającej zastosowanie do pozostałych termomodernizowanych budynków) wynosząca do końca 2014 r. 39,42 zł, od 1 stycznia 2015 r. wzrosła do 43,57 zł, od 1 lipca 2016 r. obniżyła się do 40,42 zł, a od 1 sierpnia 2017 r. wzrosła do 46,28 zł za 1 GJ. Dokonując dwóch zmian cen energii cieplnej, dostawca tej energii nie poinformował Spółdzielni o ich przyczynach, natomiast zmianę cen energii z dniem 1 sierpnia 2017 r. uzasadnił wzrostem ceny miału węglowego wykorzystywanego do produkcji ciepła.

(akta kontroli str.101-103; 163)

**1.6.3** W badanej próbie 15 budynków termomodernizowanych założono w audytach energetycznych, że po przeprowadzeniu tej inwestycji zużycie ciepła obniży się średnio o 40%, a koszty energii cieplnej o 470 856,09 zł. W rzeczywistości po termomodernizacji zużycie ciepła obniżyło się średnio o 31%, a koszty o 98 070,14 zł<sup>33</sup>. Według wyjaśnień udzielonych przez Zastępcę Prezesa ds. Technicznych Spółdzielni mniejsze niż zakładane w audytach energetycznych oszczędności były wynikiem długich zim w tym okresie, wzrostu cen dostawcy ciepła oraz zachowań mieszkańców, którzy często utrzymują w pomieszczeniach temperaturę znacznie przekraczającą wartości normowe. Dodatkowo wskazał on, że w jednym budynku<sup>34</sup>, w którym osiągnięto najniższe oszczędności, mieszkańcy zrezygnowali z podzielników ciepła.

(akta kontroli str.164; 270; 358)

Stwierdzone nieprawidłowości

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

## IV. Wniosek

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

Wniosek

Przeprowadzanie przed każdą inwestycją termomodernizacyjną wielorodzinnych budynków mieszkalnych inwentaryzacji przyrodniczej z udziałem właściwych specjalistów (ornitologów, chiropterologów).

<sup>33</sup>Biorąc jednak pod uwagę wielkości początkowe zapisane w audytach energetycznych analizowanych 15 budynków, Spółdzielnia osiągnęła dla wartości uśrednionych zakładane oszczędności w zużyciu oraz kosztach energii cieplnej.

<sup>34</sup> Przy ul. Sikorskiego 16.

## 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 we Wrocławiu. Prawo zgłaszania zastrzeżeń, zgodnie z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń.

Obowiązek  
poinformowania  
NIK o sposobie  
wykorzystania uwag  
i wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykorzystania uwag i 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.

Wrocław, dnia ..... listopada 2018 r.

Kontroler  
Cezary Mazik  
specjalista kontroli państwowej

Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura we Wrocławiu  
Dyrektor

.....  
*podpis*

.....  
*podpis*