



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Olsztynie

LOL – 4112-02-01/2012
S/12/002

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Olsztynie
ul. Artyleryjska 3e, 10-165 Olsztyn
T +48 89 678 82 00, F +48 89 678 82 30
lol@nik.gov.pl
Adres korespondencyjny: Skr. poczt. P-69, 10-950 Olsztyn

I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli	S/12/002 – Prawdliwość uzyskania przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Jaroty” w Olsztynie premii termomodernizacyjnej ze środków publicznych Banku Gospodarstwa Krajowego, w latach 2008-2011.
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Olsztynie
Kontrolerzy	1. Piotr Górny, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 080081 z dnia 25 czerwca 2012 r. (dowód: akta kontroli str. 1-2) 2. Piotr Wanic, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 080083 z dnia 9 lipca 2012 r. (dowód: akta kontroli str. 3-4)
Jednostka kontrolowana	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Jaroty” w Olsztynie ul. Wańkowicza 9, 10-684 Olsztyn
Kierownik jednostki kontrolowanej	Roman Przedwojski, Prezes Zarządu
	(dowód: akta kontroli str. 5-6)

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie¹ działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym zakresie.

Uzasadnienie
oceny ogólnej

Podstawą pozytywnej oceny są podjęte przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Jaroty” działania w celu uzyskania premii termomodernizacyjnej, a w szczególności:

- wykonanie wymaganej dokumentacji projektowej w postaci audytów energetycznych przez uprawnione podmioty,
- rzetelne sporządzenie wniosków o przyznanie premii termomodernizacyjnej,
- zgodna z dokumentacją projektową realizacja przedsięwzięć termomodernizacyjnych.

¹ Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna. Jeżeli sformułowanie oceny ogólnej według proponowanej skali byłoby nadmiernie utrudnione, albo taka ocena nie dawałaby prawdziwego obrazu funkcjonowania kontrolowanej jednostki w zakresie objętym kontrolą, stosuje się ocenę opisową, bądź uzupełnia ocenę ogólną o dodatkowe objaśnienie.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Zakres przedsięwzięć termomodernizacyjnych zrealizowanych przez SM „Jaroty” w Olsztynie w latach 2008-2011 oraz prawidłowość sporządzania audytów energetycznych.

Opis stanu faktycznego

1.1. W latach 2008-2011 Spółdzielnia Mieszkaniowa „Jaroty” w Olsztynie (zwana dalej „Spółdzielnią”) zrealizowała łącznie 78 przedsięwzięć termomodernizacyjnych, którymi objęto 76 budynków mieszkalnych (18,9% ogólnego zasobu Spółdzielni według stanu na 31 grudnia 2011 r.). Liczba ww. przedsięwzięć zrealizowanych (całkowicie zakończonych) w poszczególnych latach przedstawiała się następująco:

- w 2008 r. – 30 przedsięwzięć, którymi objęto 29 budynków mieszkalnych, (budynek przy ul. Murzynowskiego 22 objęty był dwoma przedsięwzięciami, realizowanymi oddzielnie dla jego bryły „A” i bryły „B”),
- w 2009 r. – 26 przedsięwzięć; objęto nimi 25 budynków mieszkalnych (budynek przy ul. Barcza 5 objęty był dwoma przedsięwzięciami),
- w 2010 r. – 13 przedsięwzięć dotyczących 13 budynków mieszkalnych,
- w 2011 r. – 9 przedsięwzięć zrealizowanych w 9 budynkach mieszkalnych.

Wskutek zrealizowania przez Spółdzielnię ww. przedsięwzięć docieplonych zostało łącznie 2.301 mieszkań (873 – w 2008 r., 775 – w 2009 r., 427 – w 2010 r. i 226 w 2011 r.), co stanowiło 18,9% ogólnego zasobu mieszkaniowego Spółdzielni według stanu na 31 grudnia 2011 r. Powierzchnia użytkowa pomieszczeń docieplonych wyniosła łącznie 135.861,6 m² (20,5% ogólnej powierzchni użytkowej pomieszczeń znajdujących się w zasobie Spółdzielni według stanu na 31 grudnia 2011 r.).

Wszystkie przedsięwzięcia termomodernizacyjne zrealizowane w okresie objętym kontrolą, sfinansowane zostały z wykorzystaniem przyznanych Spółdzielni premii termomodernizacyjnych (nie wystąpiły przypadki realizowania takich przedsięwzięć wyłącznie ze środków własnych Spółdzielni).

(dowód: akta kontroli str. 7)

1.2. Dane finansowe dotyczące zrealizowanych przedsięwzięć termomodernizacyjnych, w tym m.in. koszty inwestycji ogółem, kwoty otrzymanych przez Spółdzielnię kredytów, udział środków własnych spółdzielni w realizacji tych inwestycji, a także kwoty premii termomodernizacyjnych, przyznanych Spółdzielni przez Bank Gospodarstwa Krajowego (zwany dalej „BGK”), przedstawione zostały w poniższym zestawieniu:

Wyszczególnienie	Lata				Ogółem
	2008	2009	2010	2011	
Koszty inwestycji ogółem	11.109.242,40	7.772.686,81	4.001.167,27	3.312.615,03	26.195.711,51
Kwota otrzymanego kredytu	4.182.719,85	3.581.941,24	2.409.229,26	1.204.160,30	11.378.050,65
Udział środków własnych	6.926.522,55	4.190.745,57	1.591.938,01	2.108.454,73	14.817.660,86
Wysokość przyznanej premii termomodern.	1.045.680,00	881.665,59	493.601,21	240.832,06	2.661.778,86

Wyszczególnienie	Lata				Ogółem
	2008	2009	2010	2011	
Prowizja BGK	6.274,07	5.290,01	2.961,59	1.445,01	15.970,68
Koszt sporządzenia audytu	36.541,50	38.360,00	14.773,54	9.739,26	99.414,30

(dowód: akta kontroli str. 8-12)

1.3. Zrealizowane przez Spółdzielnię w latach 2008-2011 przedsięwzięcia termomodernizacyjne poprzedzono sporządzeniem audytów energetycznych. Analiza wszystkich 78 tych opracowań wykazała, że spełniały one wymogi art. 2 pkt 5 i art. 3 ustawy z dnia 18 grudnia 1998 r. o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych² (obowiązującej do dnia 18 marca 2009 r.), a następnie art. 2 pkt 8, art. 3 i art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów³ (obowiązującej od dnia 19 marca 2009 r.). Wszystkie wykonane audyty energetyczne zawierały bowiem dane identyfikacyjne inwestora i budynku, jego ocenę stanu technicznego, a także opis możliwych wariantów realizacji przedsięwzięcia termomodernizacyjnego. We wszystkich audytach wskazano także optymalny wariant przedsięwzięcia oraz określono jego zakres, parametry techniczne i ekonomiczne. Według analizowanych opracowań, w wyniku realizacji przedsięwzięć termomodernizacyjnych nastąpi zmniejszenie rocznego zapotrzebowania na energię, zmniejszenie rocznych strat energii lub zmniejszenie rocznych kosztów pozyskania ciepła.

Całość 78 analizowanych audytów energetycznych dla wszystkich przedsięwzięć termomodernizacyjnych sporządzonych zostało przez dwóch audytorów wpisanych na „Listę autoryzowanych audytorów energetycznych”, prowadzoną przez Krajową Agencję Poszanowania Energii S.A. (pod numerami 132 i 188). Audyty energetyczne dla:

- 30 przedsięwzięć zrealizowanych w 2008 r. sporządzone zostały w: grudniu 2006 r. (4 audyty), grudniu 2007 r. (25) i kwietniu 2008 r. (jeden audyt),
- 26 przedsięwzięć zrealizowanych w 2009 r. – w grudniu 2008 r.,
- 13 przedsięwzięć zrealizowanych w 2010 r. – grudniu 2008 r. (2 audyty) i lutym 2010 r. (11 audytów),
- 9 przedsięwzięć zrealizowanych w 2011 r. – w lutym 2010 r.

Spółdzielnia zleciła wykonanie ww. audytów energetycznych w trybie przetargu lub negocjacji w wybranym wykonawcą. I tak, w przypadku:

- 49 audytów (29 dla przedsięwzięć zrealizowanych w 2008 r., 11 – w 2010 r. i 9 – w 2011 r.) wykonawca wyłoniony został w drodze przetargu.
- 27 audytów (25 dla przedsięwzięć zrealizowanych w 2009 r. i 2 – w 2010 r.) – Zarząd Spółdzielni przeprowadził negocjacje z wybranym wykonawcą, z pominięciem procedury przetargowej, na podstawie zgody udzielonej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą nr 57/2008 z dnia 16 grudnia 2008 r. w sprawie odstąpienia od trybu przetargowego.
- 2 audytów – ich wykonanie zlecone zostało bez przetargu, na podstawie §1 Regulaminu w sprawie zasad i trybu przeprowadzania przetargów w SM „Jaroty” w Olsztynie, zgodnie z którym zlecenie usługi, której wartość nie przekracza obowiązującej 25-krotnej wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę pracowników nie wymaga stosowania procedury przetargowej.

² Dz. U z 1998 r. Nr 162, poz. 1121 ze zm.

³ Dz. U. z 2008 r. Nr 223, poz. 1459 ze zm.

Poniesione przez Spółdzielnię koszty sporządzenia ww. 78 audytów energetycznych wyniosły łącznie 99.414,30 zł (średnio 1.274,54 zł za jeden audyt), z tego:

- 36.541,50 zł w 2008 r. (średnio 1.218,05 za 1 audyt),
- 38.360,00 zł w 2009 r. (średnio 1.475,38 za 1 audyt),
- 14.773,54 w 2010 r. (średnio 1.136,43 zł za 1 audyt),
- 9.739,26 zł w 2011 r. (średnio 1.082,14 zł za 1 audyt).

(dowód: akta kontroli str. 13-15)

1.4. W związku z przedsięwzięciami termomodernizacyjnymi zrealizowanymi w latach 2008-2011 Spółdzielnia zawarła 78 umów kredytu na łączną kwotę 11.378.050,65 zł, z tego:

- 30 umów na kwotę 4.182.719,85 zł w związku z przedsięwzięciami zrealizowanymi w 2008 r.,
- 26 umów na kwotę 3.581.941,24 zł na przedsięwzięcia zrealizowane w 2009 r.,
- 13 umów na kwotę 2.409.229,26 zł na przedsięwzięcia zrealizowane w 2010 r.,
- 9 umów na kwotę 1.204.160,30 zł na przedsięwzięcia zrealizowane w 2011 r.

Spośród ww. 78 umów kredytowych, 8 na łączną kwotę kredytu 1.008.170,75 zł Spółdzielnia zawarła z Bankiem Gospodarki Żywnościowej S.A., 28 na kwotę 3.967.229,48 zł z Bankiem Ochrony Środowiska S.A., a 42 umowy na kwotę 6.402.650,42 zł z Bankiem Pocztowym S.A.

Analiza wszystkich ww. umów wykazała, że:

- w każdej umowie określony został termin zakończenia realizacji inwestycji,
- 19 umów (3 zawarte z BGŻ S.A. i 16 z Bankiem Pocztowym S.A.) było zmienianych; zmiany te nie dotyczyły wartości zawartych umów, nie dokonywano także zmian zakresu rzeczowego przedsięwzięć, na które udzielone zostały kredyty, w stosunku do zakresu prac przewidzianych w audytach energetycznych.

Wszystkie kredyty na przedsięwzięcia termomodernizacyjne udzielone zostały Spółdzielni przez banki współpracujące z BGK.

(dowód: akta kontroli str. 13-16)

Ustalone
nieprawidłowości

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

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym zakresie.

2. Wnioski o przyznanie premii termomodernizacyjnej.

Opis stanu
faktycznego

W związku z przedsięwzięciami termomodernizacyjnymi zrealizowanymi w latach 2008-2011 Spółdzielnia złożyła do BGK (za pośrednictwem banków kredytujących) 78 wniosków o przyznanie premii termomodernizacyjnych na łączną kwotę 2.661.778,86 zł, z tego:

- 30 wniosków na kwotę 1.045.680,00 zł dotyczyło przedsięwzięć zrealizowanych w 2008 r. (4 wnioski złożono w 2007 r. i 26 w 2008 r.),
- 26 wniosków na kwotę 881.665,59 zł – przedsięwzięć zrealizowanych w 2009 r. (wszystkie wnioski złożono w 2009 r.),
- 13 wniosków na kwotę 493.601,21 zł – przedsięwzięć zrealizowanych w 2010 r. (2 wnioski złożono w 2009 r. i 11 w 2010 r.),

- 9 wniosków na kwotę 240.832,06 zł – przedsięwzięć zrealizowanych w 2011 r. (wnioski te złożono w 2010 r.).

Analiza wszystkich ww. wniosków wykazała, że w każdym przypadku:

- Załączono do nich dokumenty wymagane art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 18 grudnia 1998 r. o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych, a następnie art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów, tj. audyt energetyczny oraz oświadczenie, że kredyt na sfinansowanie przedsięwzięcia termomodernizacyjnego nie jest przeznaczony na sfinansowanie prac, na które uzyskano środki pochodzące z Unii Europejskiej lub zaciągnięto inny kredyt, do którego przyznana została premia termomodernizacyjna lub remontowa.
- Załączone do wniosków audyty energetyczne zostały pozytywnie zweryfikowane przez podmioty, którym BGK zlecił dokonanie takich czynności.
- Wnioski zostały pozytywnie rozpatrzone przez BGK w wyniku czego Spółdzielni przyznane zostały premie termomodernizacyjne w kwotach wynikających ze złożonych wniosków.

(dowód: akta kontroli str. 17-18)

Ustalono
nieprawidłowości

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

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność w badanym obszarze.

3. Zgodność realizacji przedsięwzięć termomodernizacyjnych z dokumentacją projektową.

Opis stanu
faktycznego

W związku z 78 przedsięwzięciami termomodernizacyjnymi zrealizowanymi przez Spółdzielnię w latach 2008-2011, BGK wypłacił bankom kredytującym te przedsięwzięcia środki w łącznej kwocie 2.661.772,86 zł, z tego:

- 646.846,37 zł wypłacono w 2008 r. w związku ze zrealizowaniem 20 przedsięwzięć,
- 398.833,63 zł – w 2009 r. (10 przedsięwzięć),
- 940.442,34 zł – w 2010 r. (28 przedsięwzięć),
- 514.986,88 zł – w 2011 r. (13 przedsięwzięć),
- 160.663,64 zł – w 2012 r. (7 przedsięwzięć).

Analiza protokołów odbioru prac zrealizowanych przy wszystkich 76 budynkach objętych przedsięwzięciami termomodernizacyjnymi w latach 2008-2011 oraz badanie dokumentacji (projektów budowlanych, dzienników budowy i książek obiektów budowlanych) 15 losowo wytypowanych budynków (tj. przy ul. Barcza 10 i 15, Kanta 1, 5, 30, 42, 48 i 56, Mroza 31, Murzynowskiego 22, Sikiryckiego 1, 3 i 8, Turkowskiego 9 oraz Wańkowicza 24) wykazała, że przedsięwzięcia termomodernizacyjne zrealizowano zgodnie z dokumentacją projektową i dokumentacją audytu energetycznego oraz w terminach wynikających z zawartych przez Spółdzielnię umów kredytowych.

Oględziny ww. 15 budynków wykazały, że w przypadku każdego z nich:

- ściany kondygnacji nadziemnych i ściany szczytowe zostały docieplone,
- stropy piwnic docieplono wełną mineralną,
- na zewnętrznej warstwie izolacyjnej stropodachów widoczne były ślady po otworach (obecnie zasłoniętych i uszczelnionych), służących do ułożenia na stropie ostatniej kondygnacji budynku warstwy izolacyjnej (w postaci granulatu wełny mineralnej wprowadzanego przez te otwory pneumatycznie) oraz do przeprowadzenia kontroli grubości wykonanego docieplenia.

(dowód: akta kontroli str. 17-24)

Ustalone
nieprawidłowości

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

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym zakresie.

IV. Pozostałe informacje i pouczenia

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

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

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 Olsztynie.

....., dnia,
miejscowość data

Kontrolerzy
Piotr Górny
główny specjalista kontroli państwowej

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Olsztynie

Dyrektor
Antoni Stupiński

.....
podpis

Piotr Wanic
główny specjalista kontroli państwowej

.....
podpis

.....
podpis