

INFORMACJA

dotycząca stanu technicznego budynków

1. Basen pod Platanem w Brzeszczach

Wykonana w 2015 roku opinia stanu technicznego dotycząca pokrycia dachowego w budynku Basenu pod Platanem w Brzeszczach przy ul. Ofiar Oświęcimia 39a oraz ekspertyza stanu technicznego dotycząca pokrycia dachowego z elementami konstrukcyjnymi dachu w budynku Basenu pod Platanem w Brzeszczach autorstwa inż. Mariusza Kułas wraz z aneksem do ekspertyzy stanu technicznego z lipca 2015 r. wskazała na konieczność wykonania kapitalnego remontu dachu basenu włącznie ze wzmocnieniem jego konstrukcji. Wnioski i zalecenia wynikające z ekspertyzy stanowią zał. nr 1 do niniejszej informacji; aneks do ekspertyzy – zał. nr 2. W wyniku nieprawidłowości w poszyciu dachu, zawilgoceniom i zalaniom ulegają ściany wewnątrz budynku – głównie hali basenowej.

Ośrodek Kultury w Brzeszczach, w ramach własnych środków finansowych, 2015 roku podjął działania naprawcze dachu – zabezpieczenie świetlików dachowych basenu (luty 2015), wykonane zostały tymczasowe roboty zabezpieczające dachu basenu określone treścią ekspertyzy autorstwa M.Kułas (październik 2015), a z powodu pogłębiających się przecieków w roku 2016 doszczelniono świetliki dachu. W trakcie przerwy technologicznej corocznie ponosi koszty związane z usuwaniem licznych zagrzybień, zawilgoceń i zalań ścian wewnątrz hali basenowej. Prace te jednak są niewystarczające. Wciąż pogarszający się stan techniczny dachu oraz liczne przecieki potwierdza protokół z oględzin dachu basenu z 26.10.2017 - stanowiący załącznik nr 3 do informacji. Na chwilę obecną niezbędne jest uszczelnienie dachu budynku basenu oraz uzupełnienie tynków na elewacji budynku basenu wraz z malowaniem korodującej konstrukcji wsporczej klimatyzatorów.

Na uwagę zasługuje również konieczność:

- modernizacji systemu obiegu wody i filtracji na basenie (remont 4 zbiorników retencyjnych: wymiana warstwy wierzchniej zbiorników wraz z wymianą 3 kompletnych stacji do automatycznej kontroli i regulacji parametrów wody na basenie.
- wymiany fug na obszarze całej hali basenowej (niecki + plaża) na fugę epoksydową
- remontu natrysków damskich i męskich
- montażu sterowania sygnalizacji świetlnej zjeżdżalni wodnej
- wymiany zbiorników wody w węźle c.o. basenu
- wymiany klimatyzatora w pomieszczeniu kawiarni basenu
- remontu toru wypłyconego na basenie z wymianą laminatów
- wymiany jacuzzi
- przebudowy instalacji układu pomiarowego dla c.o. i c.w.u.

2. Hala Sportowa w Brzeszczach

Ze względu na zły stan techniczny obiektu, budynek wymaga całkowitej modernizacji wraz z dostosowaniem do obowiązujących standardów. Poprawa stanu technicznego w zakresie głębokiej termomodernizacji została ujęta w opracowanym audycie energetycznym całego obiektu Hali Sportowej w roku 2015 (z II częścią hali będącej w zarządzie gminy) autorstwa mgr inż. Macieja Konarskiego – Egoterm Kraków. Z uwagi na liczne przecieki z dachu niezbędny jest jego remont – w załączeniu protokół z oględzin pokrycia dachu Hali Sportowej w Brzeszczach z dnia 30.10.2017 r.-

załącznik nr 4. Istotna jest również modernizacja części użytkowej wewnątrz budynku wraz z wymianą instalacji oraz częścią sanitarną. Wymiany wymaga nawierzchnia tartanowa, doświetlenie hali zgodnie z obowiązującymi standardami, remont siłowni, dostosowanie pomieszczeń pod kątem funkcjonalności oraz wymogów p.poż. i bhp. Brak jest wyposażenia pomieszczenia hali sportowej, w której może przebywać ponad 200 osób w instalację awaryjnego oświetlenia ewakuacyjnego oraz wyłącznika p.poż. na zewnątrz budynku. Niedostosowanie budynku do wymogów p.poż. potwierdza protokół ustaleń z czynności kontrolno – rozpoznawczych z dnia 12 marca 2018 roku przeprowadzonych przez Komendę Powiatową Państwowej Straży Pożarnej w Oświęcimiu – załącznik nr 5 do informacji. Niezbędne jest uszczelnienie dachu budynku Hali Sportowej, uzupełnienie ubytków ściany tynku na elewacji i cokole oraz doszczelnienie stolarki i ślusarki okiennej.

3. Budynek Willi w Brzeszczach

Budynek Willi w Brzeszczach został przekazany w użytkowanie Ośrodkowi Kultury w Brzeszczach na podstawie aktu notarialnego w 2000 roku.

W 2012 roku przeprowadzono adaptację pomieszczeń parteru budynku Willi na bibliotekę. Jednakże pomieszczenia na wyższych kondygnacjach, jak i w podpiwniczeniu budynku wymagają remontów bądź prac adaptacyjnych. Niezbędne jest podłączenie budynku Willi do kanalizacji miejskiej, a także do sieci wodociągowej RPWiK w Tychach. Woda do budynku podłączona jest prowizorycznie do instalacji wodociągowej basenu, rurą PCV do przyłącza umywalki znajdującej się w pomieszczeniu gospodarczym w piwnicach basenu, o czym informowaliśmy Burmistrza Brzeszcz pismami nr OK/DAT/44/2009 z dnia 26.05.2009 r.; nr DAT-2015/3/14 z dnia 11.07.2014 roku oraz nr DAT-2015/3/14 z dnia 01.08.2014 r. Zauważono też nieliczne przecieki z dachu. Konieczne jest uszczelnienie dachu wraz z zabezpieczeniem antykorozyjnym miejsc widocznej korozji pokrycia dachowego w budynku Willi oraz uzupełnienie tynku na daszku nad wejściem do budynku.

Należy również rozważyć:

- malowanie klatki schodowej wraz z usunięciem zagrzybień w pom. gospodarczym i ich malowaniem
- wymianę wykładziny na podestach klatki schodowej
- zabudowę wyłącznika p.poż. w budynku
- opracowanie projektu budowlanego adaptacji podpiwniczenia Willi na pomieszczenia użytkowe wraz z modernizacją węzła c.o. oraz wykonanie robót
- opracowanie projektu modernizacji sali wykładowej z wymianą instalacji na I i II piętrze budynku wraz z wykonaniem robót (na I i II piętrze budynku jest stara instalacja wykonana jeszcze w aluminium)

4. Ośrodek Kultury w Brzeszczach

Decyzja Komendanta Powiatowego Państwowej Straży Pożarnej w Oświęcimiu z dnia 25 czerwca 2015 roku nakłada na Ośrodek Kultury w Brzeszczach obowiązek dostosowania obiektu (w tym zwłaszcza sali widowiskowej) do obowiązujących przepisów p. poż. Termin wykonania obowiązku dostosowania sali widowiskowej do wymagań przeciwpożarowych został przedłużony do 31.12.2019 roku. Zastrzeżenia do stanu zabezpieczenia p. poz. zgłaszane są przez Komendanta Powiatowego Państwowej Straży Pożarnej od 2010 roku. W przypadku nie wykonania zastrzeżeń Komendanta PPSP do dnia 31.12.2019 roku istnieje duże prawdopodobieństwo wyłączenia sali widowiskowej z użytkowania ze względu na brak realizacji wymagań p.poż.

W roku 2015 Ośrodek Kultury w Brzeszczach zlecił „Wykonanie dokumentacji projektowej dla zadania polegającego na przebudowie i modernizacji budynku Ośrodka Kultury w Brzeszczach przy ul. Narutowicza 1”. W wyniku opracowania powyższej dokumentacji budowlanej uzyskano decyzję Starosty Oświęcimskiego zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę – data ostateczna 30.06.2016 rok.

Zakres projektowanej przebudowy i modernizacji Ośrodka Kultury w Brzeszczach obejmuje:

1. Zmianę zagospodarowania działki, na jakiej położony jest Ośrodek Kultury w Brzeszczach w następującym zakresie:
 - remont drogi dojazdowej
 - przebudowa i remont chodników
 - wykonanie 16 nowych stanowisk parkingowych
 - przebudowa placu przed budynkiem w celu zaadaptowania go na audytorium kina letniego
 - lokalizacja ławek, koszy na śmieci, placu gospodarczego
 - zmiana lokalizacji oświetlenia
 - lokalizacja zieleni (wycinka, przesadzenia, nowe nasadzenia)
2. Zmianę formy budynku Ośrodka Kultury w Brzeszczach,
3. Zmianę w zakresie adaptacji pomieszczeń budynku Ośrodka, przy powstaniu m.in.:
 - nowych sanitariatów,
 - miejsca na kawiarnię,
 - windy dla osób niepełnosprawnych,
 - nowego wystroju sali widowiskowej,
 - kilku pomieszczeń do zagospodarowania dodatkowo (salka ćwiczeniowa; sala wystawiennicza),
 - pomieszczenia socjalnego dla pracowników.
4. Zmiany konstrukcyjne budynku przy wymianie: drzwi, okien; dokonaniu termomodernizacji budynku; wymianie posadzek i stropów.
5. Wymianę instalacji celem dostosowania do wymogów bezpieczeństwa i aktualnych standardów oraz uzyskania oszczędności przy działaniu instalacji grzewczej, a to w zakresie: instalacji elektrycznej; instalacji grzewczej; instalacji wodno – kanalizacyjnej; instalacji nagłaśniającej oraz instalacji wentylacyjno – kanalizacyjnej. W obiekcie wykonana zostanie ponadto instalacja strukturalna dla zapewnienia łączności telekomunikacyjnej oraz internetowej sieci komputerowej.

Zgodnie w treścią sporządzonego projektu, w przypadku realizacji wszelkich prac określonych projektem, wartość brutto wykonania w/w zadania osiągnęłaby kwotę ok. 12.000.000,00 zł. (kosztorys inwestorski z 2015 roku) Faktyczna kwota wykonanych prac remontowych i modernizacji zależna byłaby jednak od podmiotów realizujących prace określone treścią projektu.

Zadanie to corocznie jest zgłaszane do planu finansowego Gminy.

W związku z brakiem decyzji o remoncie budynku OK, konieczna jest:

- 1) naprawa rampy na zewnątrz budynku OK (od strony kieszeni scenicznej)
- 2) montaż klimatyzatora w serwerowni OK wraz z wykonaniem instalacji

- 3) cyklinowanie i malowanie sceny w Sali widowiskowej
- 4) malowanie pomieszczenia Orange
- 5) uzupełnienie ubytków ściany tynku na tarasie
- 6) malowanie obróbek blacharskich dachowych, gzymsowych 100%
- 7) wymiana zniszczonej tapicerki w fotelach w sali widowiskowej
- 8) remont pomieszczenia pracowni plastycznej w suterrenach
- 9) adaptacja pomieszczenia na prysznic dla pracowników technicznych
- 10) remont pomieszczenia biura biblioteki, dz. merytor., pomieszczenia socjalnego prac. technicznych

Ponadto należy rozważyć nowe miejsce do przechowywania dokumentacji w archiwum zakładowym. Obecnie archiwum zajmuje jedno pomieszczenie ok. 10 m². Dokumentacja rozmieszczona jest na wszystkich półkach na regałach. Po wybrakowaniu dokumentacji w 2019 roku zwolni się kilka półek, niemniej jednak dobrze byłoby zaplanować dodatkowe miejsce na przejmowanie dokumentacji do archiwum zakładowego w przyszłości.

6. Dom Ludowy w Skidziniu

Dom Ludowy w Skidziniu jest budynkiem oddanym w użytkowanie Ośrodkowi Kultury w Brzeszczach na podstawie Umowy użyczenia Nr 27/2003 zawartej w dniu 18 września 2003 roku.

W roku 2012 została przeprowadzona przebudowa i remont budynku domu ludowego. W zakres robót wchodziły roboty związane z przebudową instalacji elektrycznej w całym obiekcie, montaż ścianki działowej w pomieszczeniu szatni na kondygnacji parteru, roboty budowlane związane z ociepleniem stropu nad pomieszczeniem biblioteki, roboty rozbiórkowe drewnianych okładzin ściennych, demontaż i wymiana drzwi wewnętrznych, demontaż i wymiana okien, demontaż i wymiana stropu podwieszanego sali tanecznej, demontaż i wymiana parkietu Sali tanecznej (za wyjątkiem remontu sceny), demontaż i wymiana posadzki holu, roboty okładzinowe, tynkarskie i malarskie, demontaż i wymiana grzejników instalacji c.o., montaż urządzeń klimatyzacyjnych w sali tanecznej, remont pieca kaflowego i zabudowa trzonu kuchni gazowej 6-palnikowej, montaż okapu kuchennego w kuchni, wymiana wentylatora ściennego w pomieszczeniach świetlicy, wymiana pochwyty schodów prowadzących do biblioteki.

W roku 2015 Gmina dokonała montażu zbiorników bezodpływowych na nieczystości płynne.

Niezbędna jest:

1. Wymiana dwuskrzydłowych drzwi wejścia głównego do budynku Domu Ludowego
2. Remont schodów wejściowych głównych do budynku wraz z wymianą poręczy
3. Renowacja podłogi sceny w sali tanecznej
4. Remont schodów zewnętrznych do zaplecza kuchennego w budynku
5. Montaż kwasoodpornych wkładów kominowych
6. Przebudowa schodów i drzwi wejściowych do kotłowni domu ludowego (dostosowanie do przepisów p.poż. – drzwi otwierają się do wewnątrz budynku)
7. Wykonanie odwodnienia wokół budynku
8. Podłączenie budynku do kanalizacji deszczowej
9. Termomodernizacja budynku.

UWAGA:

Biblioteka Publiczna Ośrodka Kultury (Filia Jawiszowice).

Biblioteka Publiczna Ośrodka Kultury (Filia Jawiszowice) znajduje się w budynku Szkoły Podstawowej w Jawiszowicach. Pomieszczenia te użytkowane są na podstawie Umowy Użyczenia Nr 6/2006 z dnia 19 stycznia 2006 roku z późniejszymi zmianami.

Zespół Szkolno - Przedszkolny Nr 6 w Jawiszowicach w maju 2018 roku wypowiedział Ośrodkowi Kultury w Brzeszczach w/w umowę użyczenia za rocznym okresem wypowiedzenia, przewidzianym umową. Okres wypowiedzenia upłynie 31.05.2019 roku.

W związku z powyższym należy rozważyć zmianę miejsca lokalizacji biblioteki.

Opracowała: Anna Żak

Brzeszcze, dnia 8.01.2019 r.