

# **Ekspertyza**

**dotycząca stanu technicznego elementów  
konstrukcyjnych budynku – Pałacu, położonego  
w miejscowości Welna gmina Rogoźno**

## **USŁUGI BUDOWLANE**

- projektowanie, nadzory inwestorskie,
- ekspertyzy i rzeczoznawstwo **budowlane**
- wycena nieruchomości
- rzeczoznawstwo majątkowe

*Dr. inż. Jan Rędziniak*

62-081 Baranowo, ul. Ametystowa 1  
REGON 630624388 NIP: 782-101-98-95

## **Ekspertyzę wykonał:**

### **Rzecznawca budowlany**

Centralny Rejestr Rzecznawców Budowlanych  
poz. nr 77/97/R

Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego  
Rzecznawca PZITB nr 2022/87  
Biegły Sądu Okręgowego w Poznaniu  
w dziedzinie budownictwa

Dr inż. Jan Rędziniak  
62-081 Baranowo, ul. Ametystowa 1

**Baranowo 05.12.2019 r.**



**GŁÓWNY INSPEKTOR  
NADZORU BUDOWLANEGO**

Warszawa, 2001-03-21

OA/INN/4611/84/01

## **Z A Ś W I A D C Z E N I E**

na podstawie art. 217 ustawy z dnia 14.06.1960 r. - Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz.U. z 1980 r. Nr 9, poz. 26 z późn. zm.) oraz art. 88 a pkt 3 lit. „b” ustawy z dnia 07.07.1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 106, poz. 1126 z późn. zm.) zaświadcza się, że

**dr inż. JAN RĘDZINIAK**

urodzony 22 czerwca 1947 roku w Bydgoszczy

ustanowiony przez Wojewodę Poznańskiego

**Rzecznawcą Budowlanym**

**w zakresie:**

**konstrukcje i ustroje budowlane, konstrukcje betonowe**

- Zaświadczenie Nr II/23 z dnia 07.06.1994 r. -

**został wpisany do Centralnego Rejestru Rzecznawców Budowlanych**

**pod pozycją nr 77/97/R**

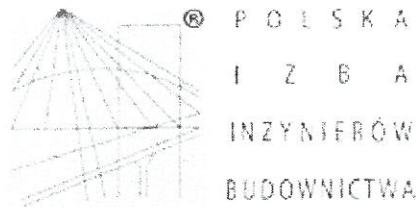
**Pan Jan Rędziniak jest upoważniony, zgodnie z art. 15 ust. 3 ustawy Prawo budowlane, do wykonywania funkcji rzeczoznawcy budowlanego, w wyżej wymienionej specjalności na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.**

Otrzymują :

1. Pan Jan Rędziniak  
Os. Tysiąclecia 64/7  
61-255 Poznań
2. aaMPI

Z upoważnienia  
GŁÓWNEGO INSPEKTORA NADZORU BUDOWLANEGO  
p.o. ZASTĘPCY DYREKTORA DEPARTAMENTU  
ORZECZNICTWA ADMINISTRACYJNEGO

*Małgorzata Mackiewicz*  
Małgorzata Mackiewicz



## Zaświadczenie

o numerze weryfikacyjnym:

WKP-UEW-UNJ-C96 \*

Pan Jan Rędziniak o numerze ewidencyjnym WKP/BO/4286/01  
adres zamieszkania ul. Ametystowa 1, 62-081 Baranowo  
jest członkiem Wielkopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa i posiada wymagane  
ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.  
Niniejsze zaświadczenie jest ważne do dnia 2019-12-31.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym  
weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2018-11-28 roku przez:

Jerzy Stroński, Przewodniczący Rady Wielkopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

(Zgodnie art. 5 ust 2 ustawy z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym (Dz. U. 2001 Nr 130 poz. 1450) dane w postaci  
elektronicznej opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu są  
równoważne pod względem skutków prawnych dokumentom opatrzonym podpisami własnoręcznymi.)

\* Weryfikację poprawności danych w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić za pomocą numeru weryfikacyjnego zaświadczenia na  
stronie Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa [www.piib.org.pl](http://www.piib.org.pl) lub kontaktując się z biurem właściwej Okręgowej Izby Inżynierów  
Budownictwa.

## **I. Podstawa wykonania ekspertyzy**

- zlecenie firmy PIT BULL Wert Court Sp. z o.o. 62-085 Potrzebno
- wizja lokalna w przedmiotowym budynku połączona z oceną makroskopową konstrukcji budynku – autora ekspertyzy w dniu 13.11.2019 r., oraz wykonaniem dokumentacji fotograficznej
- dokumentacja techniczna – Inwentaryzacja konserwatorska z 1971 r. – wykonana przez Pracownię Konserwacji Zabytków – Poznań.

## **II. Cel ekspertyzy**

Celem ekspertyzy jest ocena makroskopowa elementów konstrukcyjnych budynku – Pałacu.

### III. Dane ogólne o budynku

Przedmiotowy budynek jest obiektem pałacowym.

Od kilkunastu lat jest nieużytkowany, niezabezpieczony przed dewastacją oraz warunkami atmosferycznymi.

Powierzchnia zabudowy – 846,6 m<sup>2</sup>

Powierzchnia użytkowa – 1765,18 m<sup>2</sup>

Kubatura – 9360 m<sup>3</sup>

Budynek jest murowany z cegły ceramicznej pełnej, był otynkowany, obecnie tynk ze ścian zewnętrznych odpadł.

Dach drewniany dwuspadowy konstrukcji płatwiowo-kleszczowej, obecnie bez pokrycia dachowego.

Stropy międzypiętrowe – drewniane, nad częścią piwnicy strop drewniany, sklepienie beczkowe ceramiczne oraz sklepienie odcinkowe ceramiczne.

Układ konstrukcyjny podłużny.

Ściany zewnętrzne, wewnętrzne nośne piwnic i parteru – z cegły ceramicznej.

Ścianki działowe piętra i poddasza ryglowe.

Przedmiotowy budynek przedstawiono na **fot. A÷D**.

Fot. A. Elewacja południowa



Fot. B. Elewacja północna



Fot. C. Elewacja zachodnia





Fot. D. Elewacja wschodnia



## IV. Opis i ocena stanu technicznego elementów konstrukcyjnych budynku

### IV.1. Piwnice

Wejście do piwnic – ściana szczytowa zachodnia – fot. 1÷2

Fot. 1



Fot. 2



Pomieszczenie wejściowe do piwnicy pod schodami zewnętrznymi – fot. 3.  
Ściany pomieszczenia z cegły pełnej ceramicznej, strop nad pomieszczeniem stanowi spocznik schodów wejściowych na parter.

Fot. 3



Na fot. 4÷8 przedstawiono ściany pomieszczeń kuchennych z zapleczem znajdujące się po prawej stronie (od parku).

Fot. 4



Fot. 5



Fot. 6



Fot. 7



Fot. 8



Na fot. 9÷18 przedstawiono stropy drewniane pomieszczenia nad pomieszczeniem kuchennym z zapleczem.

Fot. 9



Fot. 10



Fot. 11



Fot. 12



Fot. 13





Fot. 14



Fot. 15



Fot. 16



Fot. 17



Fot. 18



Na fot. 19÷26 przedstawiono pomieszczenia piwniczne – magazynowe (od strony frontowej).

Fot. 19



Fot. 20



Fot. 21



Fot. 22



Fot. 23



Fot. 24



Fot. 25



Fot. 26



Na fot. 27÷30 przedstawiono strop drewniany z polepą glinianą nad tymi pomieszczeniami.

Fot. 27



Fot. 28



Fot. 29





Fot. 30



Na fot. 31÷34 przedstawiono pomieszczenie „okrągłe” w piwnicy wraz ze słupami ceglanymi podtrzymującymi podciąg drewniany.

Fot. 31



Fot. 32



Fot. 33



Fot. 34



Na fot. 35÷38 przedstawiono strop drewniany wypełniony polepą glinianą nad tymi pomieszczeniami.

Fot. 35



Fot. 36



Fot. 37



Fot. 38



Na fot. 39÷40 przedstawiono zniszczony strop nad pomieszczeniem „owalnym” piwnicy.

Fot. 39



Fot. 40



Wejście do piwnicy – ściana szczytowa wschodnia – fot. 41

Fot. 41



Pierwsze pomieszczenie po lewej stronie od wejścia – fot. 42÷45 ściany ceglane, sufit ceglany łukowy.

Fot. 42



Fot. 43



Fot. 44



Fot. 45





Pomieszczenia po lewej stronie korytarza – od części parkowej, przedstawiono na fot. 46÷52.

Fot. 46



Fot. 47



Fot. 48



Fot. 49



Fot. 50



Fot. 51



Fot. 52



Stropy drewniane nad tymi pomieszczeniami przedstawiono na fot. 53÷62.

Fot. 53



Fot. 54



Fot. 55



Fot. 56



Fot. 57



Fot. 58



Fot. 59



Fot. 60



Fot. 61





Fot. 62



Korytarz w części piwnicznej – fot. 63÷65

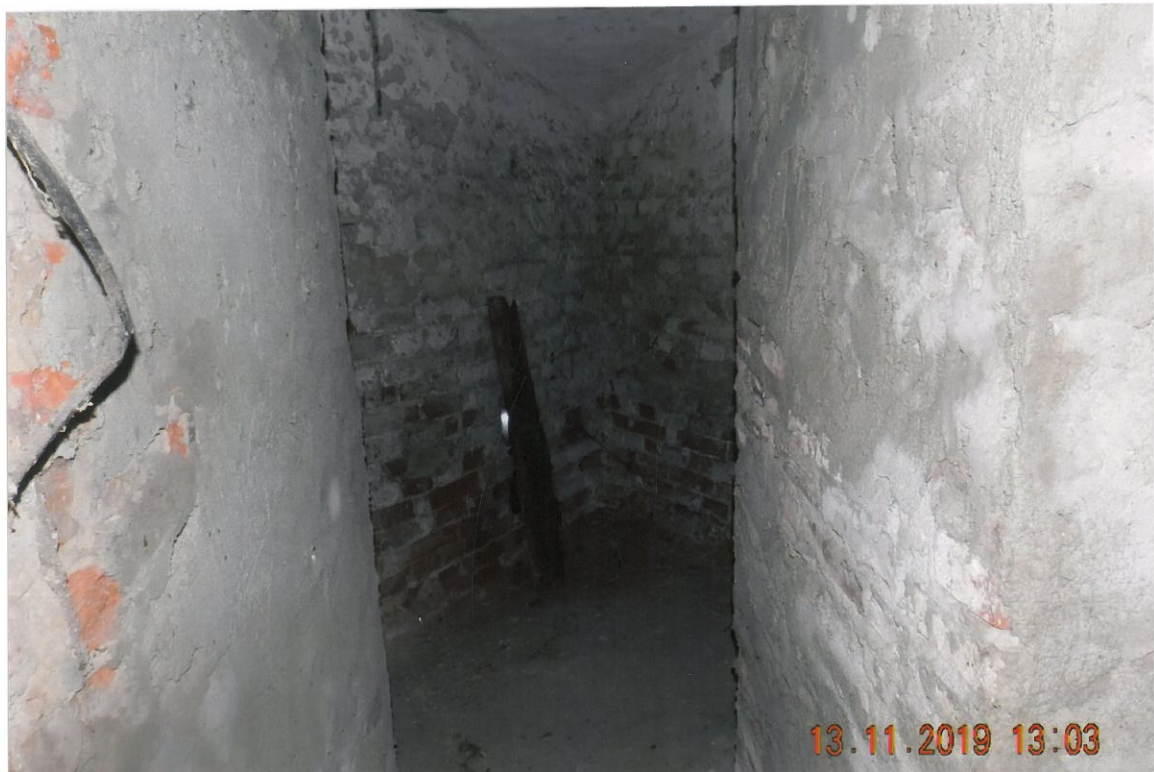
Fot. 63



Fot. 64



Fot. 65



Pomieszczenia po prawej stronie korytarza przedstawiono na fot. 66÷75.

Fot. 66



Fot. 67



Fot. 68



Fot. 69



Fot. 70



Fot. 71



Fot. 72



Fot. 73



Fot. 74



Fot. 75



Ściany w tych pomieszczeniach są z cegły pełnej ceramicznej, stropy łukowe na belkach stalowych.

Schody z piwnicy na parter – drewniane zabiegowe – fot. 76.

Fot. 76



Pomieszczenie pod tarasem od strony parku – fot. 77÷80

Ściany murowane z cegły, strop łukowy oparty na belkach stalowych.



Fot. 77



Fot. 78

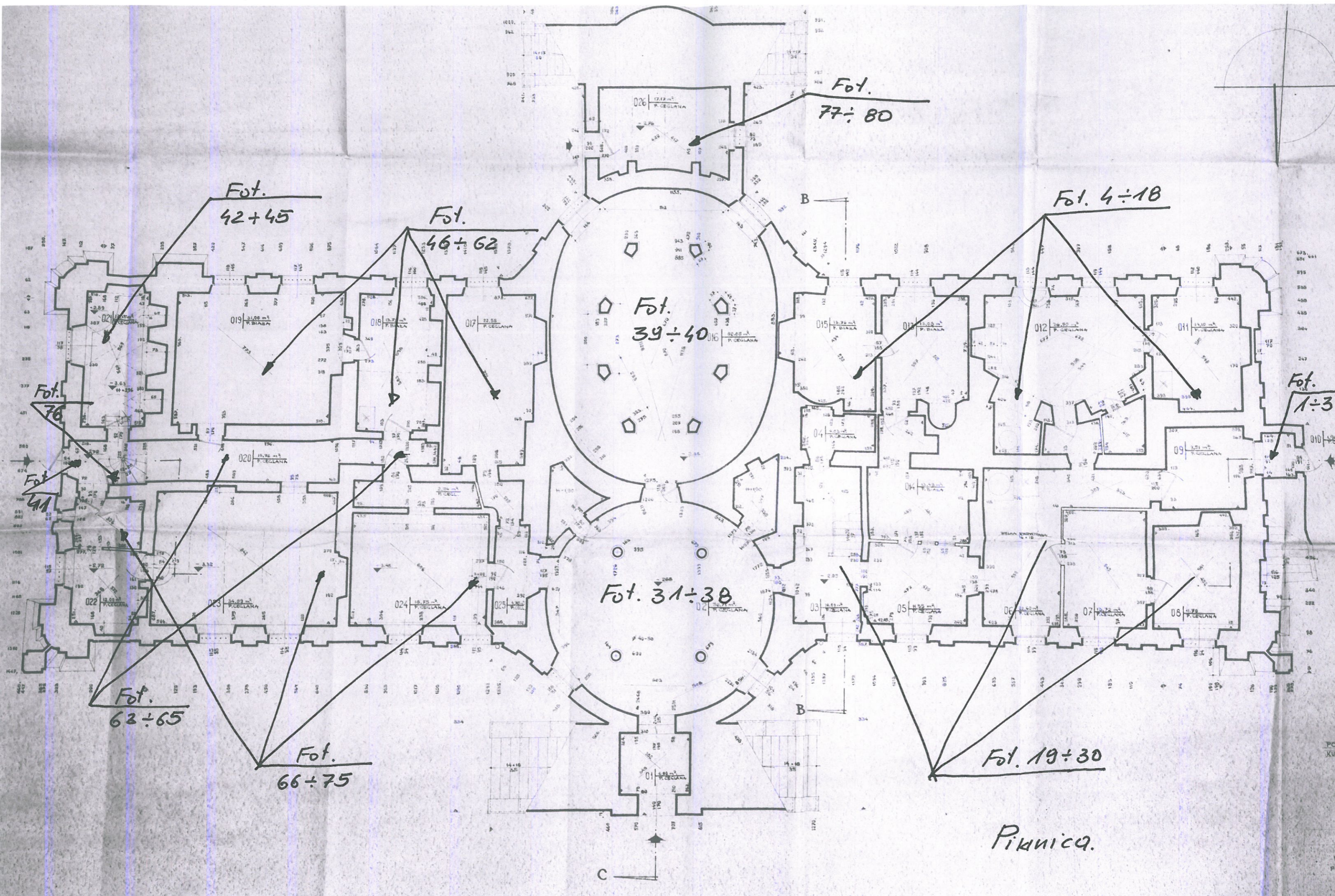


Fot. 79



Fot. 80





Fot.  
42+45

Fot.  
46+62

Fot.  
39+40

Fot. 31+38

Fot. 4+18

Fot.  
77+80

Fot.  
76

Fot.  
41

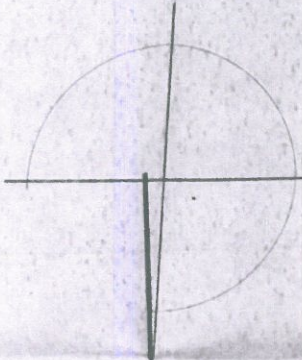
Fot.  
1+3

Fot.  
63+65

Fot.  
66+75

Fot. 19+30

Piknitsa.



C

B

B

#### IV.1.1. Podsumowanie - piwnice

Ściany piwnic zewnętrzne i wewnętrzne nośne wykonane są z cegły pełnej ceramicznej grubości od 41÷80 cm na zaprawie wapiennej.

Ściany są zawilgocone i zagrzybione.

Ściany zewnętrzne od zewnątrz – cegły na znacznej powierzchni do głębokości do 10 cm są skruszałe, spoiny wapienne do pewnej głębokości muru (ok. 10 cm) wypłukane.

Ze znacznej powierzchni ścian tynk odpadł. Brak jest pęknięć ścian nośnych piwnicznych – stan techniczny dość dobry.

Stan techniczny ścian zewnętrznych – piwnicznych przedstawiono na **fot. 81÷85**.

Fot. 81



Fot. 82



Fot. 83



Fot. 84



Fot. 85



Stropy ceramiczne – nad częścią piwnicy są zawilgocone i zagrzybione. Spoiny wapienne na skutek zawilgocenia oraz wielokrotnego zamarzania , straciły nośność – cegły wypadają ze stropu . Elementy stalowe NP. I w stropach ceramicznych skorodowane .

Stropy drewniane nad piwnicą są zagrzybione, zniszczone przez korozję biologiczną, pozarywane.

Wszystkie stropy nad piwnicą należy wymienić.

## IV.2. Parter

Pomieszczenia na parterze – wejście ze ściany szczytowej zachodniej – fot. 86.

Fot. 86



Na fot. 87÷104 przedstawiono pomieszczenia parteru – część prawa, ściany zewnętrzne i wewnętrzne.

Fot. 87



Fot. 88





Fot. 89



Fot. 90



Fot. 91



Fot. 92



Fot. 93



Fot. 94



Fot. 95



Fot. 96



Fot. 97



Fot. 98



Fot. 99



Fot. 100



Fot. 101



Fot. 102



Fot. 103



Fot. 104





Fot. 105



Fot. 106



Na fot. 107÷116 przedstawiono stan techniczny stropów drewnianych nad pomieszczeniami powyższymi na parterze.

Fot. 107



Fot. 108



Fot. 109



Fot. 110



Fot. 111



Fot. 112



Fot. 113



Fot. 114



Fot. 115



Fot. 116

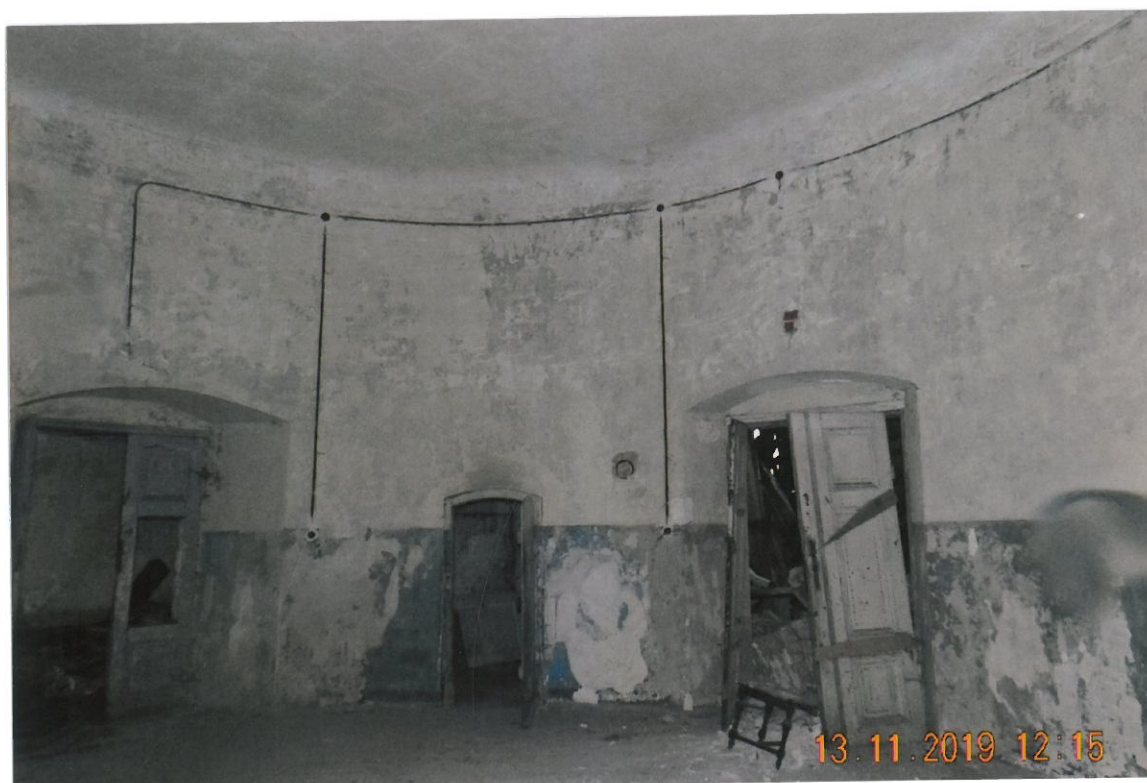


Na fot. 117÷121 przedstawiono ściany pomieszczenia „okrągłego”.

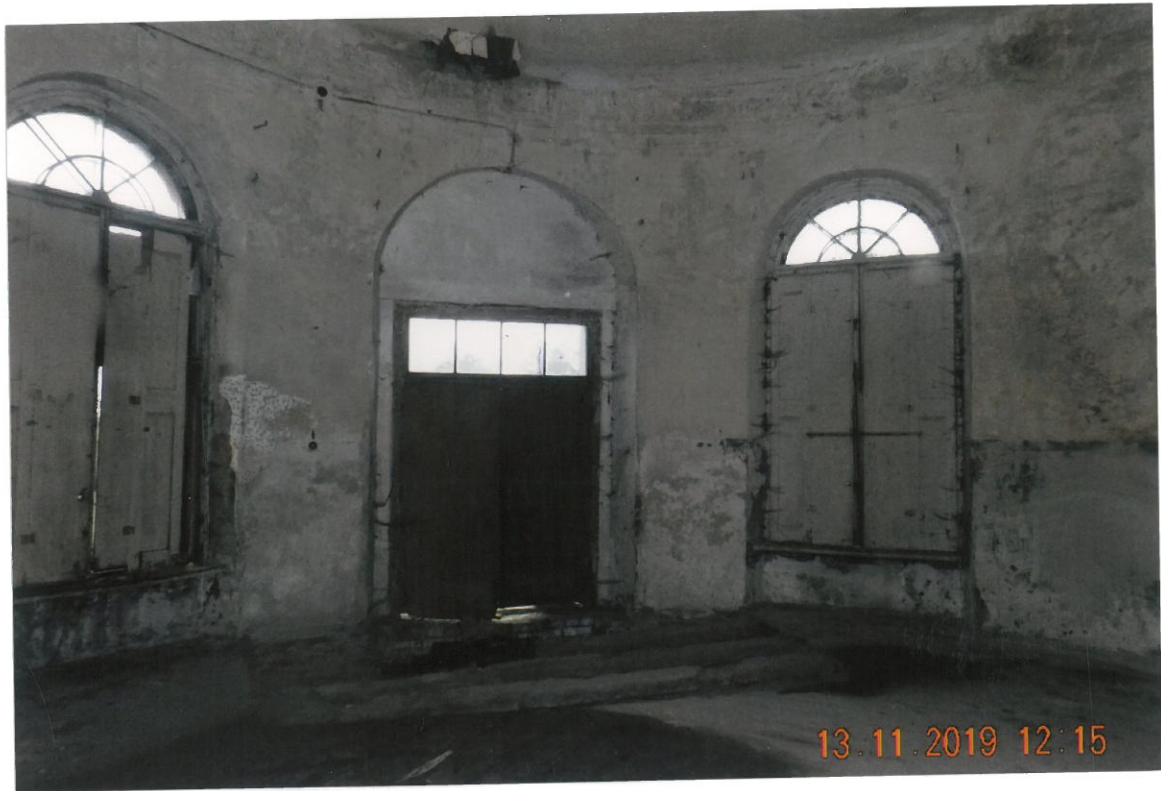
Fot. 117



Fot. 118



Fot. 119



Fot. 120





Fot. 121



Na fot. 122÷134 – przedstawiono ściany zewnętrzne i wewnętrzne w pomieszczeniach po lewej stronie sali „okrągłej”.

Fot. 122



Fot. 123



Fot. 124



Fot. 125



Fot. 126



Fot. 127



Fot. 128



Fot. 129



Fot. 130



Fot. 131



Fot. 132



Fot. 133



Fot. 134



Na fot. 135÷145 przedstawiono stropy drewniane na powyższym pomieszczeniu.

Fot. 135



Fot. 136





Fot. 137



Fot. 138



Fot. 139



Fot. 140



Fot. 141



Fot. 142

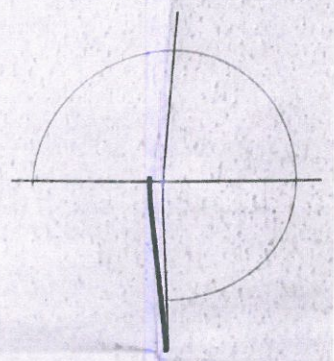


Fot. 143



Fot. 144





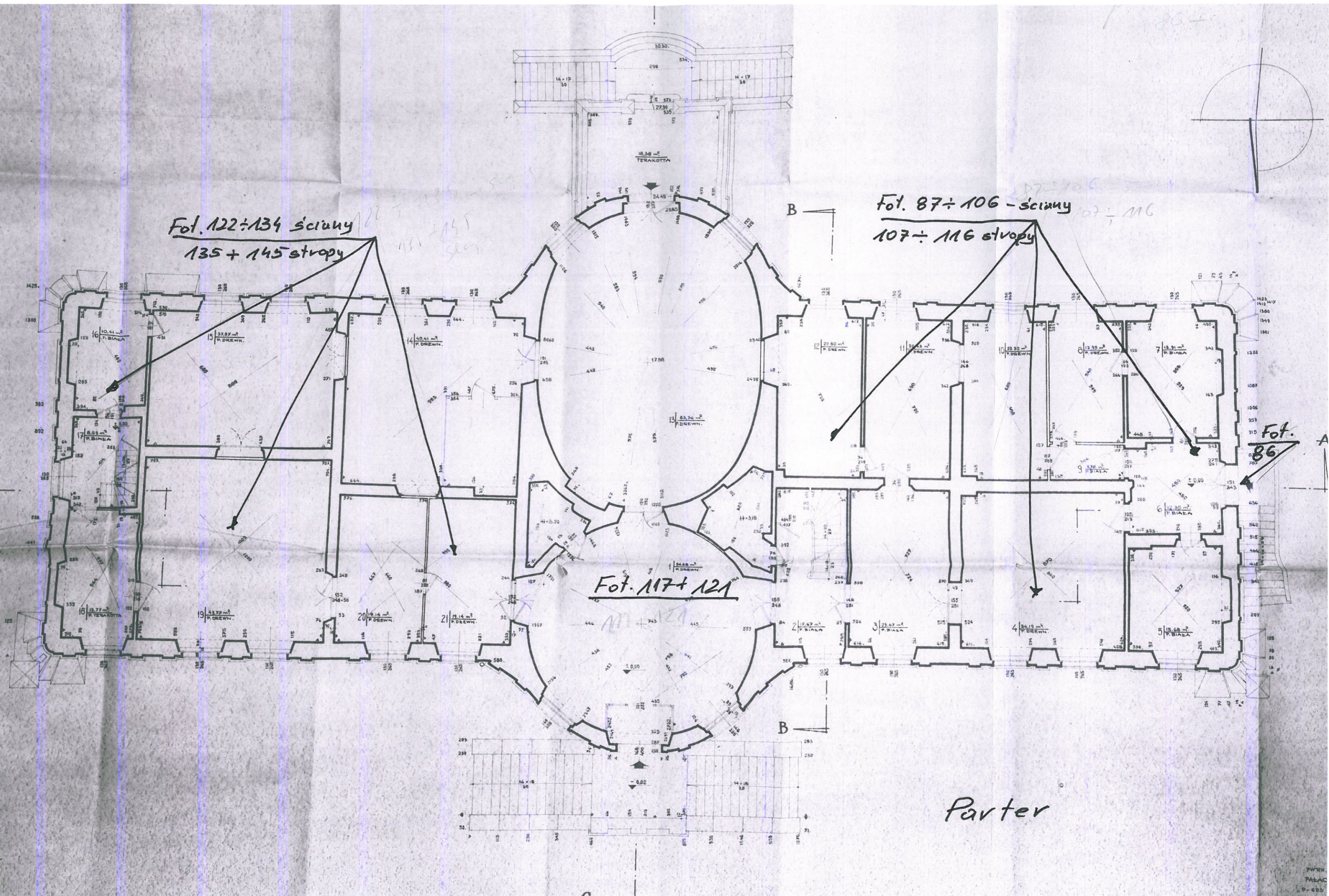
Fot. 122÷134 ściany  
135 + 145 stropy

Fot. 87÷106 - ściany  
107÷116 stropy

Fot. 117 + 121

Fot. 86

Parter



Fot. 145



#### **IV.2.1. Podsumowanie – parter**

Ściany zewnętrzne i wewnętrzne parteru wykonane są z cegły pełnej ceramicznej grubości 41÷55 cm na zaprawie wapiennej. Ściany są zawilgocone i zagrzybione. Brak pęknięć i zarysowań.

Ściany zewnętrzne wykazują powierzchniowe łuszczenie na głębokości 10 cm oraz spoiny wapienne są na głębokość 4-5 cm wypłukane, na skutek odpadnięcia tynku wapiennego ze ścian.

Ściany od zewnątrz pokazano na fot. 146÷155 – stan techniczny ścian parteru dość dobry.

Fot. 146



Fot. 147



Fot. 148



Fot. 149





Fot. 150



Fot. 151



Fot. 152



Fot. 153



Fot. 154



Fot. 155



Stropy drewniane nad parterem są pozarywane, elementy drewniane stropów uległy zniszczeniu przez korozję biologiczną.

### **IV.3. Poddasze – użytkowe i nieużytkowe**

Poddasze – strona zachodnia (prawa)

Konstrukcja ścian wewnętrznych na poddaszu – ryglowa tj. drewniana, wypełniona murem z cegły gr. 15 cm – **fot. 156÷159.**

Fot. 156



Fot. 157



Fot. 158



Fot. 159



Ściany zewnętrzne – ściana kolankowa murowana z cegły grubości 27 cm, zawilgocona i zagrzybiona. Na ścianach występują pęknięcia i zarysowania – fot. 160÷163.

Fot. 160



Fot. 161



Fot. 162



Fot. 163



Poddasze – strona lewa (wschodnia)

Ściany zewnętrzne – kolankowe wykonane z cegły pełnej ceramicznej gr. 27 cm, zawilgocone, zagrzybione, popękane – fot. 164÷165.

Fot. 164





Fot. 165



Ściana szczytowa – konstrukcja drewniana wbudowana w mur zewnętrzny –  
gr. 277 cm – fot. 166.

Fot. 166



Ściany wewnętrzne - poddasze

Konstrukcja ścian wewnętrznych poddasza jest drewniana, wypełniona murem z cegły gr. 16 cm – ryglowa – fot 167÷172. Ściany są popękane, zawilgocone, zagrzybione.

Konstrukcja drewniana poddasza jest zniszczona przez korozję biologiczną, elementy drewniane są zagrzybiałe.

Fot. 167



Fot. 168



Fot. 169



Fot. 170



Fot. 171



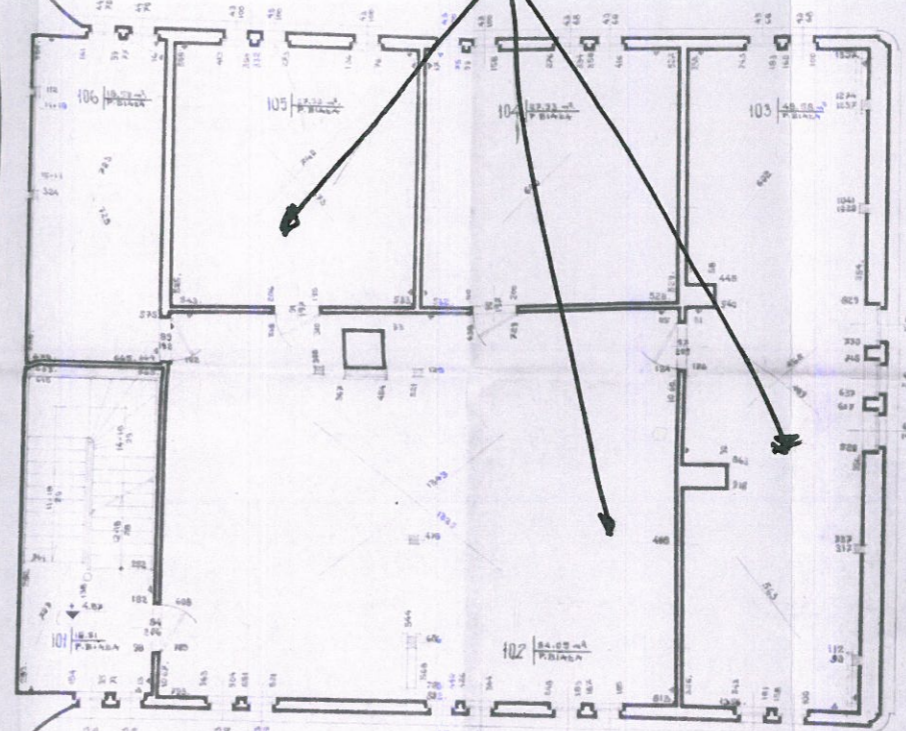
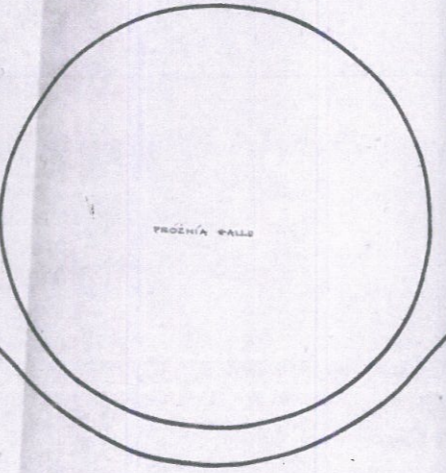
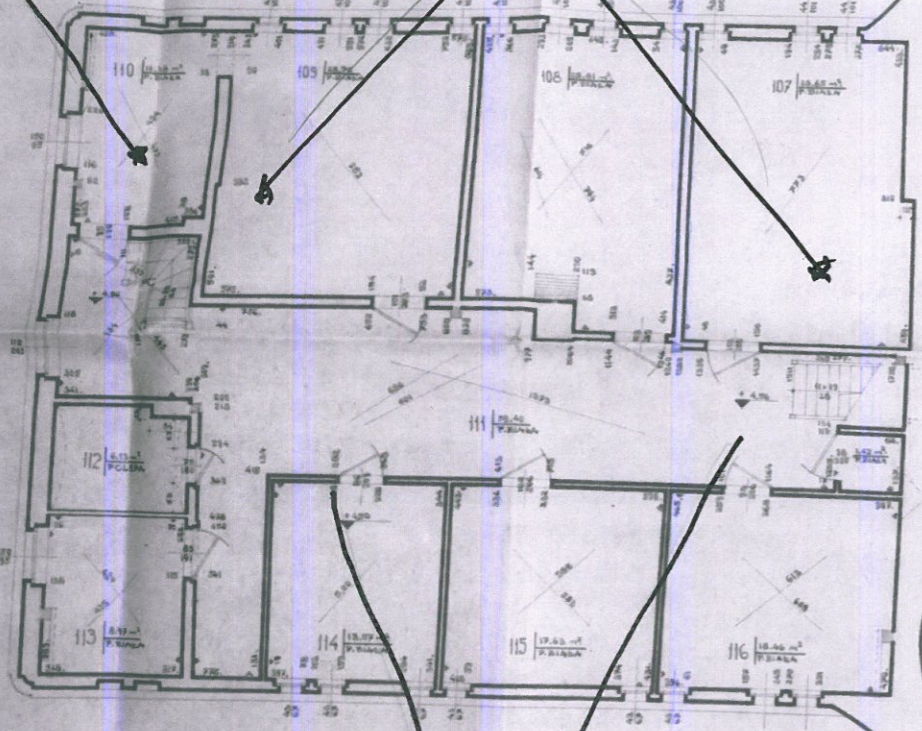
172-182

Fot. 166

Fot. 164+165

Fot. 172-182

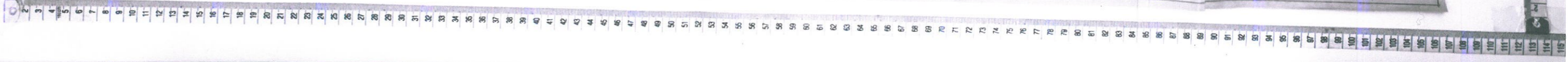
Fot. 156-163



Fot. 167-172

Poddasze

P.W.S. - WOJEWÓDZKI OŚRODEK SĄDOWY W POZNAŃU  
 PAŁAC W WIELKIEJ POLI GOSPODARSTWA  
 P. 623  
 DOKUMENTACJA 1:50  
 ARCHITEKTURA 4/13  
 PRACOWNIK  
 PIETRA



Fot. 172



Ściany zewnętrzne poddasza – ściana kolankowa, jest wykonana z cegły ceramicznej na zaprawie wapiennej. Ściany te są w najgorszym stanie, ze względu na duże zawilgocenie i zagrzybienie, małą grubość ok. 30 cm. Są popękane, spoiny zaprawy wapienne wypłukane, tynk ze ścian odpadł – **fot. 173÷176.**

Fot. 173



Fot. 174



Fot. 175



Fot. 176





### IV.3.1. Podsumowanie

Ściany poddasza – zewnętrzne i wewnętrzne są w bardzo złym stanie technicznym, są popękane, zarysowane. Ściany te należy rozebrać.

### IV.4. Konstrukcja dachu

Dach konstrukcji drewnianej, nad częścią środkową – salonem owalnym uległ zawaleniu – fot. 177÷182.

Fot. 177



Fot. 178



Fot. 179



Fot. 180



Fot. 181



Fot. 182



Konstrukcja dachu nad pozostałą częścią budynku jest w bardzo złym stanie tzn. elementy nośne słupy, płatwie i krokwie są zawilgocone, zagrzybione, zniszczone przez korozję biologiczną.

Ze względu na bardzo zły stan elementów konstrukcyjnych stropu poddasza tj. belek stropowych, na których opierają się słupy konstrukcji dachu, oraz dużego zawilgocenia polepy glinianej między belkami stropowymi – **prawdopodobne jest zawalenie się stropów i całej konstrukcji dachu, co w konsekwencji może doprowadzić do utraty stateczności ścian zewnętrznych.**

Na fot. 183÷191 – przedstawiono katastrofalny stan konstrukcji dachu.

Fot. 183



Fot. 184



Fot. 185



Fot. 186



Fot. 187



Fot. 188



Fot. 189



Fot. 190





Fot. 191



## V. Podsumowanie oceny stanu technicznego budynku Pałacu w Welnie

Na podstawie przeprowadzonej wizji lokalnej oraz badań makroskopowych należy stwierdzić:

- Mury ścian piwnicznych nośnych zewnętrzne i wewnętrzne są w stanie dość dobrym. Są one zawilgocone i zagrzybione oraz powierzchniowo od strony zewnętrznej zniszczone, ale ich grubość powoduje, że nie są popękane i mogą być po odpowiednich wzmocnieniach wykorzystane.

- **Ściany wewnętrzne nośne parteru.** Ściany nośne wewnętrzne są zawilgocone i zagrzybione, nie są popękane, ich stan techniczny jest dość dobry, mogą być wykorzystane przy odbudowie, po wykonaniu dokładnej ekspertyzy ich stanu.
  
- **Ściany zewnętrzne parteru** – są zawilgocone i w części zagrzybione. Pomimo zniszczenia powierzchni zewnętrznych oraz wypłukania spoiwa wapiennego, nie są popękane i zarysowane. Po wykonaniu zabiegów oczyszczających i wzmacniających ściany te mogą być wykorzystane przy odbudowie.
  
- **Ściany zewnętrzne poddasza** – ze względu na ich małą grubość ok. 30 cm oraz bardzo zły stan konstrukcji dachu, są popękane, nie nadają się do wykorzystania. **Stąd ściany te należy rozebrać do poziomu stropu.**
  
- 
  
- **Stropy na poszczególnych poziomach** tj. nad piwnicą, i parterem – są w stanie katastrofalnym, w części uległy już zawaleniu, w części są w bardzo złym stanie technicznym - przed zawaleniem. Wszystkie stropy należy rozebrać, drewno ze względu na korozję biologiczną należy spalić lub zutylizować, nie nadaje się do wykorzystania budowlanego.

- **Konstrukcja dachu** jest w bardzo złym stanie technicznym, w części uległa zawaleniu, w pozostałej części na skutek utraty nośności elementów konstrukcyjnych dachu (słupy, płatwie, belki stropowe, krokwie) oraz niesprzyjających warunków atmosferycznych (wichura, opady) może niespodziewanie ulec zawaleniu, przyczyniając się do zawalenia stropów, utraty nośności ścian i zawalenia się części Pałacu.

**Stąd w trybie pilnym należy rozebrać istniejącą konstrukcję dachu wraz ze ścianami kolankowymi i ścianami wewnętrznymi poddasza.**

Budynek zabezpieczyć po rozebraniu dachu, ścian kolankowych oraz stropów drewnianych przed utratą stateczności ścian zewnętrznych.

**Uwaga:** Powyższa ekspertyza jest oceną makroskopową elementów konstrukcyjnych. Dokładniejszych badań ze względu na katastrofalny stan budynku – stropy, poddasze, dach, nie można było wykonać.

Przed przystąpieniem do projektowania odbudowy (po usunięciu stropów, ścian kolankowych i konstrukcji dachu) należy wykonać ekspertyzę techniczną i mykologiczną wszystkich ścian piwnic i parteru.

Należy wykonać również ekspertyzę posadowienia ścian piwnicznych.

**USŁUGI BUDOWLANE**

- projektowanie, nadzory inwestorskie,
- ekspertyzy i rzeczoznawstwo budowlane
- wycena nieruchomości
- rzeczoznawstwo majątkowe

*Dr. inż. Jan Rędziniak*

62-081 Baranowo, ul. Ametystowa 1  
REGON 630624388 NIP: 782-101-98-95

**Ekspertyzę wykonał:**

**Rzeczoznawca budowlany**  
Centralny Rejestr Rzeczoznawców Budowlanych  
poz. nr 77/97/R  
Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego  
Rzeczoznawca PZ 17/8 nr 2022/87  
Biegły Sądu Okręgowego w Poznaniu  
w dziedzinie budownictwa  
*Dr inż. Jan Rędziniak*  
62-081 Baranowo, ul. Ametystowa 1