DRUGIE ŻYCIE STARYCH MURÓW

Modernizacja obiektów policyjnych



https://www.magnific.com

Katarzyna Zalewska

Zastępca Naczelnika Wydziału Koordynacji Inwestycji i Gospodarki Nieruchomościami
Biura Logistyki Policji KGP

Kolejne plany związane z modernizacją Policji wystartowały w 2026 r. wraz z nowym Programem modernizacji Policji na lata 2026–2029. Wśród wielu wyzwań logistycznych związanych z zakupami nowoczesnego asortymentu nadal aktualny pozostaje, realizowany od wielu lat, proces przywracania do życia starych obiektów bądź budowy nowoczesnych siedzib Policji.

Dlaczego to tak długo trwa? Dlaczego jest jeszcze tyle do zrobienia? Czy nie można szybciej? Pytania są trudne tak samo, jak skomplikowany i czasochłonny jest sam proces inwestycyjny oraz inne związane z nim aspekty, które sprawiają, że modernizacja infrastruktury budowlanej pozostaje jednym z celów na horyzoncie wyzwań formacji.

Aktualnie Policja dysponuje zasobem nieruchomości obejmującym łącznie ponad 4300 obiektów o powierzchni użytkowej przekraczającej 3,1 mln m^2. Funkcje i przeznaczenie użytkowanej infrastruktury są niezwykle zróżnicowane – od budynków administracyjnych, koszarowych, akademików, warsztatowych, magazynowych, stacji paliw, laboratoriów, izb dziecka, aresztów, po hale sportowe, stołówki, strzelnice, pawilony dla psów, lądowiska. Wymagania techniczne i funkcjonalne dla tych obiektów są zupełnie różne, a najtrudniejszym wyzwaniem w procesie ich modernizacji pozostaje kwestia spełnienia obowiązujących przepisów, norm prawnych, które określają, jak należy projektować, budować i użytkować obiekty budowlane. Nadrzędnym celem jest zapewnienie bezpieczeństwa ludzi, mienia oraz odpowiednich warunków higieniczno-sanitarnych. Nie sposób jest wymienić wszystkich unormowań prawnych wymaganych w prawidłowym przygotowaniu procesu inwestycyjnego, które obejmują zarówno rozwiązania konstrukcyjne, bezpieczeństwo pożarowe, higienę zdrowia i środowiska (np. jakość powietrza, odprowadzanie ścieków), ochronę przed hałasem, oszczędność energii i izolacyjność, jak również bezpieczeństwo użytkowania czy drogi i infrastrukturę towarzyszącą, a także spełnienie wymogów dla obiektów zabytkowych. Jednym z największych wyzwań w budynkach wznoszonych ponad 50 lat temu, a takie stanowią największy udział w zasobach Policji, jest ich dostosowanie do nowej funkcji i potrzeb użytkownika przy jednoczesnym spełnieniu warunków technicznych. W obiektach o charakterze zabytkowym często jedynym sposobem na to jest docieplenie od środka, co jest zdecydowanie bardziej skomplikowane od strony technicznej. W dzisiejszych czasach polityka dążenia do zeroemisyjności sprawia, że przywrócenie wartości użytkowej istniejących budynków pozostaje rozwiązaniem kosztochłonnym.

Spektrum istniejących wymagań formalnych i ekonomicznych obliguje, aby przed podjęciem decyzji o realizacji inwestycji dokonać szczegółowej analizy, czy planowane działania przyniosą oczekiwaną funkcjonalność dla przyszłego użytkownika i czy przyjęte metody są finansowo uzasadnione. Służby logistyczne Policji, odpowiedzialne za procesy budowlane, w pierwszej kolejności dokonują weryfikacji uwarunkowań istotnych z punktu widze-

Fot. 1–2. V Komisariat Policji w Krakowie – budowa nowej siedziby – lata 2020–2025. Źródło: KWP w Krakowie.



1



2

nia opłacalności i oczekiwanych efektów przyszłej inwestycji. To moment, w którym podejmowana jest decyzja o modernizacji, przebudowie istniejącego już obiektu bądź o konieczności budowy nowego.

Niejednokrotnie za utrzymaniem dotychczasowego budynku przemawia jego lokalizacja, która tak istotnie przekłada się na czas reakcji w działaniach Policji, jak i na dostępność dla obywatela. Nowe obiekty to często wynik rachunku ekonomicznego, jak również braku możliwości dostosowania istniejących budynków do oczekiwanych funkcji z uwagi na niemożność ich rozbudowy, co wyklucza sama konstrukcja lub uwarunkowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jak też zbyt mała powierzchnia działki.

W przypadku decyzji o budowie nowej siedziby pojawia się oczywisty aspekt związany z pozyskaniem nieruchomości na ten cel. Najczęściej działki przekazywane są nieodpłatnie od władz samorządowych. Jest to przeważnie kilkumiesięczny proces związany z wyborem odpowiedniej lokalizacji, sprawdzeniem stanów prawnych, jak również przeprowadzeniem badań gruntowych w celu uniknięcia nieuzasadnionych kosztów przyszłej inwestycji. W ostatnim czasie niejednokrotnie decydowano również o zakupie istniejącego budynku, co przy uwzględnieniu kosztów ewentualnej adaptacji okazywało się być rozwiązaniem opłacalnym i mniej czasochłonnym.

I tak, od potrzeby, pomysłu przechodzimy do etapu właściwej realizacji. W pierwszej kolejności służby inwestycyjne, w celu uzyskania możliwości finansowania, muszą


3



4

Fot. 3–4. Przebudowa Stacji Kontroli Pojazdów Wydziału Transportu KWP w Rzeszowie z siedzibą w Zaczerniu – lata 2024–2025. Źródło: KWP w Rzeszowie.



5


6


7

Fot. 5–7. Przebudowa budynku internatowego nr 4 na terenie Centrum Szkolenia Policji w Legionowie – lata 2017–2024. Źródło: Centrum Szkolenia Policji w Legionowie.

sporządzić program inwestycji zawierający wszystkie elementy planowanego zadania. Dokument ten określa między innymi oczekiwane efekty zamierzenia, jego uzasadnienie oraz szacunkową wartość kosztorysową wraz z planowanymi źródłami finansowania przedsięwzięcia. Nie stanowi on etapu domysłów, lecz jest potwierdzeniem przyjętych rozwiązań, zawiera uwierzytelnienie stanów prawnych nieruchomości, wycenę kosztorysową inwestycji w oparciu o cenniki budowlane, potwierdzenie gestorów sieci o możliwości i sposobie przyłączenia, wymagania konserwatorskie czy decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Wszystkie elementy są niezbędne do prawidłowej wyceny i przygotowania procesu budowlanego. Jest to etap czasochłonny i niezwykle istotny z punktu widzenia dalszej realizacji zadania.

Dopiero po uzyskaniu jego akceptacji i zakwalifikowania zamierzenia do planu inwestycyjnego Policji, inwestor przystępuje do przygotowania i przeprowadzenia procedury przetargowej, której przebieg – zakończony wyborem wykonawcy – w zależności od wartości zamówienia, trwa średnio kilka miesięcy.

Większość przedsięwzięć budowlanych wiąże się z koniecznością opracowania dokumentacji technicznej wraz z uzyskaniem niezbędnych pozwoleń, bez których realizacja nie jest możliwa. Inwestor może zlecić jej opracowanie indywidualnie bądź razem z robotami budowlanymi w tzw. systemie „zaprojektuj i wybuduj".

W pierwszym przypadku skutkuje to koniecznością odrębnych postępowań przetargowych na opracowanie projektu i wybór wykonawcy robót budowlanych. W trybie „zaprojektuj i wybuduj" optymalizuje się czas poświęcony na postępowania przetargowe, ale nie zawsze jest to rozwiązanie preferowane, między innymi podczas konieczności uzyskania skomplikowanych projektów technicznych dotyczących na przykład budowy laboratoriów kryminalistycznych.

W dalszej kolejności służby logistyczne podczas właściwej realizacji odpowiadają za nadzór nad uzgodnieniami dotyczącymi projektu technicznego, a następnie nad samym przebiegiem i odbiorem robót budowlanych oraz dopuszczeniem obiektu do użytkowania, po uzyskaniu wszystkich wymaganych pozwoleń. Równolegle realizowane są również zakupy pierwszego wyposażenia. Uzgodnienia z użytkownikami, zamówienia publiczne, projekty umów, współpraca z wykonawcą, odbiory, rady budowy, roboty dodatkowe i zamienne, wadliwe wykonanie, a wreszcie zabezpieczenia bankowe, pozwolenia, gwarancje, atesty, faktury i rozliczenia płatności, ewidencjonowanie środków trwałych – to codzienność w pracy służb logistycznych odpowiadających za zamierzenia inwestycyjno-remontowe.

Okres realizacji typowej inwestycji dotyczącej budowy nowego obiektu trwa najczęściej od 3 do 4 lat. W przypadku modernizacji bądź przebudowy istniejącej siedziby czas realizacji bywa zróżnicowany, w zależności od zakresu planowanych robót i wielkości obiektu, a także kwestii związanych z dyslokacją pracowników bądź prowadzeniem robót w czynnym obiekcie.

Rzeczywistość niejednokrotnie weryfikuje przyjęte na wstępie założenia. Kondycja finansowa i jakość oferowanych usług przez wykonawcę często wpływają na koniecz-



8



9

Fot. 8–9. Budowa budynku koszarowego dla potrzeb: Oddziału Prewencji Policji w Lublinie, Samodzielnego Pododdziału Kontrterrorystycznego Policji w Lublinie, Zarządu Centralnego Biura Zwalczania Cyberprzestępczości w Lublinie – lata 2023–2026. Źródło: KWP w Rzeszowie.

ność podejmowania trudnych decyzji związanych z przerwaniem procesu inwestycyjnego, co przekłada się na jego wydłużenie. Zjawiska nieprzewidywalne, takie jak konflikty zbrojne, pandemie, mające bezpośredni wpływ na gospodarkę, dostępność siły roboczej, łańcuchy dostaw i przede wszystkim ceny mogą diametralnie zmienić oblicze zakładanych przedsięwzięć inwestycyjnych.

Proces inwestycyjny finansowany ze środków budżetu państwa realizowany przez poszczególne jednostki Policji to niezwykle złożony cykl, któremu na każdym etapie partneruje Biuro Logistyki Policji KGP, które monitoruje realizację procesów inwestycyjnych całej Policji, odpowiada za kształt, przebieg i finansowanie setek procesów budowlanych.

Kluczowym zadaniem we wstępnej fazie przedinwestycyjnej jest sprawdzenie stanów prawnych, istniejących obciążeń i roszczeń, formalnego przeznaczenia nieruchomości, optymalnej powierzchni terenu, dostępności sieci uzbrojenia, stanu dróg dojazdowych czy warunków gruntowych. Weryfikacja zaproponowanych przez poszczególne jednostki Policji nieruchomości na cele budowlane ma newralgiczne znaczenie dla przyszłych kosztów planowanych zamierzeń.

W kolejnym etapie procesu przygotowania inwestycji do właściwej realizacji, za nadzór i weryfikację koncepcji odpowiada Biuro Logistyki Policji KGP, które opiniuje i przekazuje do uzgodnienia programy inwestycyjne stanowiące trzon przyszłego przedsięwzięcia budowlanego. W tym momencie określana jest wartość kosztorysowa inwestycji, szczegółowy zakres rzeczowy zadania i harmonogram finansowania. Szlifowany jest ostateczny kształt, a uzgodnienie na tym etapie daje jednostkom Policji zielone światło do dalszego działania.

Ostateczna faza związana jest z procesem finansowania, w którym każda złotówka zaplanowana i wydatkowana na inwestycje budowlane w Policji pozostaje pod czujnym okiem Biura. Odpowiada ono za wszystkie korekty finansowe planu inwestycyjnego Policji, harmonogramy wieloletnie, planowanie wydatków w tym zakresie, sprawozdawczość oraz ostateczne rozliczenie każdego wykonanego przedsięwzięcia budowlanego.

Przyjęta perspektywa finansowa na lata 2026–2029 zakłada realizację przez jednostki Policji ponad 200 zamierzeń inwestycyjnych o charakterze budowlanym, w tym powstanie blisko 100 nowych obiektów. To najbliższe wyzwania, których realizacji współtowarzyszyć będzie Biuro Logistyki Policji KGP. Jest to kolejny krok na drodze poprawy warunków funkcjonowania i wizerunku Policji.

Summary

A new lease of life for old buildings. Modernizing police facilities

The article examines investment projects involving the Polish Police facilities. It highlights the diverse roles of more than 4300 police facilities, including administrative buildings, barracks, accommodation facilities, workshops, warehouses, fuel stations, laboratories, facilities for minors, detention centers, sports halls, canteens, shooting ranges, kennels and helipads. The technical and functional requirements for these facilities vary considerably, and one of the greatest challenges in their modernization is ensuring that the buildings comply with current regulations at every stage, from design and construction to use. These regulations cover areas such as structural solutions, fire safety, occupational health and safety, environmental protection, energy efficiency and thermal insulation, as well as the safety of users and surrounding infrastructure. Additional requirements also apply to historic buildings. The article then outlines the successive stages of the complex investment process, from the initial investment program through to the final completion and settlement of the project. All projects carried out by individual Police units are monitored by the Logistics Bureau of the National Police Headquarters, which oversees both their progress and financing.

Tłumaczenie: Joanna Łaszyn