



PARTNERSKA  
INICJATYWA MIAST

# Konferencja podsumowująca

8-9 kwietnia  
2026 r.

## MID i PU SIECI MDM

Bank Światowy



Fundusze  
Europejskie  
Pomoc Techniczna



Rzeczpospolita  
Polska



Ministerstwo  
Funduszy  
i Polityki Regionalnej



WORLD BANK GROUP

Unia Europejska  
Fundusz Spójności



# Charakter MID w miastach Sieci MDM

W ramach Sieci MDM **10 miast realizowało zróżnicowane MID**, które miały różny poziom operacyjności i zakres:

## 1. MID jako impuls do zmian systemowych

- ✓ projekty obejmujące całość polityki mieszkaniowej lub jej kluczowe elementy
- ✓ formułowanie założeń do długofalowych zmian (zarządzanie zasobem, polityka czynszowa, rozwój inwestycji)
- ✓ oparte na pogłębionej diagnozie sytuacji i problemów

## 2. MID jako działania ukierunkowane skoncentrowane na konkretnych obszarach

- ✓ inwentaryzacja i katalogowanie zasobu
- ✓ cyfryzacja i systemy danych
- ✓ przygotowanie wybranych inwestycji



PARTNERSKA  
INICJATYWA MIAST

Official Use Only

# Zakres tematyczny MID w Sieci MDM

## Zakres działań MID obejmował trzy poziomy:

1. działania programowe (polityki, strategie, założenia)
2. działania systemowe (dane, zarządzanie)
3. działania inwestycyjne (projekty inwestycyjne/modele finansowania)

## W praktyce

- ✓ porządkowano wiedzę o zasobie i czynszach
- ✓ analizowano potrzeby mieszkaniowe
- ✓ identyfikowano tereny pod rozwój mieszkalnictwa
- ✓ tworzono ramy strategiczne służące rozwojowi mieszkalnictwa dostępnego w miastach
- ✓ przygotowywano dalsze plany inwestycyjne (gmina, TBS/SIM)

👉 MID obejmowały **pełne spektrum od konkretnych działań diagnostycznych, inwestycyjnych po założenia kompleksowej polityki mieszkaniowej**



# MID jako okazja do zmian małych i dużych

## WSPÓLNY MIANOWNIK:

- ✓ przejście od działań ad hoc → do myślenia strategicznego
- ✓ poszukiwanie nowych rozwiązań i modeli działania
- ✓ wykorzystywanie MID jako przestrzeni do uporządkowania wiedzy → rosnąca rola danych i analiz w podejmowaniu decyzji

## MID stawały się narzędziem:

- ✓ konfrontacji z realnymi ograniczeniami
- ✓ porządkowania rozproszonych działań
- ✓ testowania kierunków zmian

👉 **MID nie były tylko opisem działań, ale stały się punktem wyjścia do szerszych zmian systemowych**



# Najważniejsze efekty prac MID w miastach

## 1. WZMOCNIENIE LOKALNEGO SYSTEMU

zebranie i ustrukturyzowanie danych o zasobie, czynszach i potrzebach;  
uporządkowanie procesów zarządzania mieszkalnictwem;  
lepsz dostępność informacji do podejmowania decyzji

## 2. WZMOCNIENIE ZDOLNOŚCI DECYZYJNEJ

większa gotowość do podejmowania trudnych zmian (np. czynsze, zasady najmu)

## 3. LEPSZA KOORDYNACJA WEWNĘTRZNA

wzmocnienie współpracy urząd – spółki – jednostki organizacyjne;  
większa spójność działań w obrębie miasta

## 4. PRZYGOTOWANIE DO DALSZYCH DZIAŁAŃ

przygotowanie projektów inwestycyjnych;  
identyfikacja terenów i możliwości rozwoju

## 5. EFEKT SIECI – WSPÓŁPRACA MIĘDZY MIASTAMI

zbudowanie trwałych relacji między samorządami;  
bieżąca wymiana informacji i doświadczeń;  
wykorzystanie dobrych praktyk innych miast



# PU – 1. Stabilność finansowania

## PROBLEM SYSTEMOWY

- ✓ brak przewidywalności finansowania (zmiennie limity, nieregularne nabory)
- ✓ częste zmiany zasad i brak jasnych harmonogramów
- ✓ niedopasowanie systemu do długiego cyklu inwestycyjnego

## KONSEKWENCJE

- ✓ ograniczenie skali i tempa inwestycji
- ✓ brak możliwości planowania wieloletniego
- ✓ działanie w warunkach niepewności

## KIERUNEK ZMIANY

- ✓ stabilne, wieloletnie programy finansowania
- ✓ przewidywalność zasad i ciągłość wsparcia
- ✓ lepsze dopasowanie do realiów inwestycji mieszkaniowych

👉 **ważne jest nie tylko „ile środków”, ale też stabilność systemu**



PARTNERSKA  
INICJATYWA MIAST

Official Use Only

# PU – 2. Integracja instrumentów wsparcia

## PROBLEM SYSTEMOWY

- ✓ fragmentaryczny system instrumentów (dotacje, kredyty, programy)
- ✓ różne zasady kwalifikowalności i rozliczania
- ✓ brak spójności między mechanizmami

## KONSEKWENCJE

- ✓ konieczność składania wielu wniosków dla jednej inwestycji
- ✓ wysoka pracochłonność i ryzyko formalne
- ✓ zniechęcenie do podejmowania nowych projektów

## KIERUNEK ZMIANY

- ✓ uproszczenie i integracja instrumentów
- ✓ ujednoczenie zasad i procedur
- ✓ ograniczenie liczby równoległych mechanizmów

👉 **system powinien wspierać inwestycje, a nie zwiększać ich złożoność**



PARTNERSKA  
INICJATYWA MIAST

Official Use Only

# PU – 3. Regulacje i zarządzanie najmem

## PROBLEM SYSTEMOWY

- ✓ ograniczone możliwości weryfikacji dochodów najemców
- ✓ trudności w reagowaniu na zaległości czynszowe
- ✓ nadmierna formalizacja procedur

## KONSEKWENCJE

- ✓ ograniczona mobilność mieszkaniowa
- ✓ nieefektywne wykorzystanie zasobu
- ✓ rosnące obciążenia dla gmin

## KIERUNEK ZMIANY

- ✓ wzmocnienie narzędzi zarządzania najmem
- ✓ większa elastyczność regulacyjna
- ✓ lepsze powiązanie najmu z sytuacją dochodową

👉 **potrzebna równowaga między ochroną lokatora a efektywnym zarządzaniem zasobem**



PARTNERSKA  
INICJATYWA MIAST

Official Use Only

# PU – 4. Standardy i warunki prowadzenia inwestycji

## PROBLEM SYSTEMOWY

- ✓ brak jednolitych zasad planowania, finansowania i oceny efektywności inwestycji
- ✓ ograniczona przejrzystość metodologii np. w zakresie ustalania wskaźnika odtworzeniowego
- ✓ niekorzystne regulacje fiskalne (np. VAT od aportów do TBS/SIM)

## KONSEKWENCJE

- ✓ nierówne warunki realizacji inwestycji
- ✓ trudności w skalowaniu i planowaniu
- ✓ większa niepewność inwestycyjna

## KIERUNEK ZMIANY

- ✓ ujednoczenie zasad i metodologii
- ✓ większa przejrzystość systemu
- ✓ uporządkowanie regulacji fiskalnych

☞ **potrzebne są spójne i przewidywalne warunki dla inwestycji mieszkaniowych**



PARTNERSKA  
INICJATYWA MIAST

Official Use Only

# PU – 5. System informacji o mieszkalnictwie

## PROBLEM SYSTEMOWY

- ✓ rozproszenie danych i brak jednolitych definicji
- ✓ ograniczona dostępność danych (w tym rynkowych)
- ✓ problemy ze sprawozdawczością i jakością danych

## KONSEKWENCJE

- ✓ utrudnione analizy i porównania
- ✓ ograniczona ocena efektywności polityk
- ✓ decyzje podejmowane przy niepełnej informacji

## KIERUNEK ZMIANY

- ✓ standaryzacja danych i raportowania
- ✓ integracja systemów informacyjnych
- ✓ rozwój źródeł danych o rynku najmu

👉 **brak spójnego zaplecza informacyjnego dla polityki mieszkaniowej**



PARTNERSKA  
INICJATYWA MIAST

Official Use Only



PARTNERSKA  
INICJATYWA MIAST

# Konferencja podsumowująca

8-9 kwietnia  
2026 r.

**Dziękujemy!**



Fundusze  
Europejskie  
Pomoc Techniczna



Rzeczpospolita  
Polska



Ministerstwo  
Funduszy  
i Polityki Regionalnej



WORLD BANK GROUP

Unia Europejska  
Fundusz Spójności

