

**Standardy dotyczące mieszkań ze wsparciem
i usługami realizowane w projektach
współfinansowanych ze środków programu
Fundusze Europejskie dla Mazowsza 2021-
2027**

Wersja zaktualizowana – wrzesień 2026 r.

Standardy dotyczące mieszkań ze wsparciem i usługami przygotowane przez Instytucję Zarządzającą programem Fundusze Europejskie dla Mazowsza 2021-2027 oraz Mazowieckie Centrum Polityki Społecznej na podstawie aktualizacji materiału przygotowanego przez ekspertów ds. rozwoju usług społecznych i zdrowotnych Polskiego Komitetu Europejskiej Sieci Przeciwdziałania Ubóstwu EAPN z 2026 roku

Cecha mieszkania	Mieszkania ze wsparciem	Mieszkania z usługami
Najem lokalu	Wymagany	Fakultatywny
Podmioty prowadzące	Szerszy katalog podmiotów uprawnionych do prowadzenia mieszkań niż w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej 1) Każda JST lub jej jednostka organizacyjna (w praktyce oznacza to, że mogą mieszkania prowadzić także jednostki spoza systemu pomocy społecznej) 2) Każda organizacja pozarządowa (art. 3 ust 2 i 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i wolontariacie) samodzielnie lub w partnerstwie	Szerszy katalog podmiotów uprawnionych do prowadzenia mieszkań niż w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej 1) Każda JST lub jej jednostka organizacyjna (w praktyce oznacza to, że mogą mieszkania prowadzić także jednostki spoza systemu pomocy społecznej) 2) Każda organizacja pozarządowa (art. 3 ust 2 i 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i wolontariacie) samodzielnie lub w partnerstwie
Grupa docelowa	Przede wszystkim: - osoby w kryzysie bezdomności, dotknięte wykluczeniem z dostępu do mieszkań lub zagrożone bezdomnością; - osoby z niepełnosprawnością; - osoby potrzebujące wsparcia w codziennym funkcjonowaniu, w tym wymagające całodobowej opieki; - osoby wychodzące i opuszczające system pieczy zastępczej lub instytucje dla dzieci i młodzieży;	Szerszy katalog osób uprawnionych niż w pozostałych rodzajach mieszkań, obejmujący także: Osoby pełnoletnie lub rodziny, które ze względu na trudną sytuację życiową, wiek, niepełnosprawność lub chorobę potrzebują wsparcia, w tym osoby wymagające usług w zakresie opieki całodobowej, w szczególności osoby z zaburzeniami psychicznymi, osoby w kryzysie bezdomności, dotknięte wykluczeniem z dostępu do mieszkań lub zagrożone bezdomnością, osoby opuszczające pieczę zastępczą w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i

	- osoby starsze; - osoby z problemami zdrowia psychicznego; - osoby objęte ochroną międzynarodową lub ochroną krajową.	systemie pieczy zastępczej, młodzieżowy ośrodek wychowawczy, okręgowy ośrodek wychowawczy, zakład poprawczy, schronisko dla nieletnich, a także cudzoziemcowi, który uzyskał w Rzeczypospolitej Polskiej status uchodźcy, ochronę uzupełniającą lub zezwolenie na pobyt czasowy udzielone w związku z okolicznością, o której mowa w art. 159 ust. 1 pkt 1 lit. c lub d ustawy z dnia 12 grudnia 2013 r. o cudzoziemcach osoby niepełnoletnie, które wymagają opieki całodobowej osoby niepełnoletnie między 15 a 18 rokiem życia przebywające w systemie pieczy zastępczej, które potrzebują trenować samodzielność i niezależność przed opuszczeniem systemu pieczy zastępczej na stałe. Wsparcie powinno uwzględniać współpracę z opiekunem prawnym dziecka.
Funkcje	Główną potrzebą, na którą odpowiadają mieszkania ze wsparciem jest docelowo zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych oraz integracja społeczna osób/rodzin zagrożonych wykluczeniem społecznym i potrzebujących wsparcia poprzez ich włączenie społeczne z wykorzystaniem zasobów lokalnej społeczności. Główne cele dla realizacji mieszkań ze wsparciem to zapewnienie stabilności i bezpieczeństwa mieszkaniowego, niezależne życie, zdrowienie i dobrostan, a także integracja społeczna.	Mieszkania z usługami mogą pełnić w szczególności następujące funkcje: 1) treningową, 2) wspomagającą, 3) wytchnieniową, 4) interwencyjną, 5) rehabilitacji społecznej.
Minimalny standard usług	Zgodnie z Wytycznymi EFS+ W ramach minimalnego standardu usług zapewnia się usługi obejmujące pomoc w wykonywaniu czynności niezbędnych w codziennym funkcjonowaniu np.:	Zgodnie z Wytycznymi EFS+ W ramach minimalnego standardu usług zapewnia się usługi obejmujące pomoc w wykonywaniu czynności niezbędnych w codziennym funkcjonowaniu np.:

	- usługi opiekuńcze (np. pomoc w przemieszczaniu, utrzymaniu higieny osobistej, ubierania się, prania i sprzątania, zakupów, przygotowywania posiłków); - praca socjalna (np. efektywne zarządzanie czasem, nauka prowadzenia gospodarstwa domowego, pomoc w podjęciu i utrzymaniu zatrudnienia – jeśli jest zdolna do wykonywania pracy); - wsparcie w realizacji kontaktów społecznych; - asystent osoby z niepełnosprawnością; - asystent osoby usamodzielnianej opuszczającej system pieczy zastępczej.	- usługi opiekuńcze (np. pomoc w przemieszczaniu, utrzymaniu higieny osobistej, ubierania się, prania i sprzątania, zakupów, przygotowywania posiłków); - praca socjalna (np. efektywne zarządzanie czasem, nauka prowadzenia gospodarstwa domowego, pomoc w podjęciu i utrzymaniu zatrudnienia – jeśli jest zdolna do wykonywania pracy); - wsparcie w realizacji kontaktów społecznych; - asystent osoby z niepełnosprawnością; - asystent osoby usamodzielnianej opuszczającej system pieczy zastępczej.
Minimalny standard pomieszczeń	Zgodnie z Wytycznymi EFS+ Oprócz pomieszczeń mieszkalnych, mieszkanie składa się z: ogólnodostępnej kuchni lub aneksu kuchennego; łazienki; wydzielonego ustępu lub miski ustępowej w łazience; przestrzeni komunikacji wewnętrznej. W sprawach nieuregulowanych w powyższym standardzie stosuje się zapisy odnoszące się do tej formy wsparcia, wynikających z: – ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej, – Rozporządzenia Ministra Rodziny i Polityki Społecznej z dnia 30 października 2023 r. w sprawie mieszkań treningowych i wspomaganych, – aktów wykonawczych prawa miejscowego, wydanych na podstawie uchwały, rozporządzenia lub zarządzenia.	Zgodnie z Wytycznymi EFS+ Oprócz pomieszczeń mieszkalnych, mieszkanie składa się z: ogólnodostępnej kuchni lub aneksu kuchennego; łazienki; wydzielonego ustępu lub miski ustępowej w łazience; przestrzeni komunikacji wewnętrznej. W sprawach nieuregulowanych w powyższym standardzie stosuje się zapisy odnoszące się do tej formy wsparcia, wynikających z: – ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej, – Rozporządzenia Ministra Rodziny i Polityki Społecznej z dnia 30 października 2023 r. w sprawie mieszkań treningowych i wspomaganych, – aktów wykonawczych prawa miejscowego, wydanych na podstawie uchwały, rozporządzenia lub zarządzenia.
Maksymalna liczba osób w mieszkaniu	Liczba osób w mieszkaniu nie może być wyższa niż 3, chyba, że większa liczba miejsc wynika z faktu bycia rodziną w rozumieniu ustawy z 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej.	Liczba osób w mieszkaniu nie może być wyższa niż 3, chyba, że większa liczba miejsc wynika z faktu bycia rodziną w rozumieniu ustawy z 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej.

Maksymalna liczba osób w pokoju	Pokoje w mieszkaniu powinny być 1 osobowe. W przypadku rodzin mogą być to pokoje rodzinne 2-3 osobowe.	Pokoje w mieszkaniu powinny być 1 osobowe. W przypadku rodzin mogą być to pokoje rodzinne 2-3 osobowe.
Zasady dot. rozproszenia mieszkań	Zgodnie z Wytycznymi EFS+	Zgodnie z Wytycznymi EFS+
Okres pobytu	Pobyt w mieszkaniu jest udzielany każdorazowo po przeprowadzeniu wywiadu środowiskowego/rozpoznania przez pracownika socjalnego oraz analizy potrzeb osób w nim przebywającym, w zakresie udzielanego wsparcia, rodzaju usług i ich wymiaru godzinowego, a także okresu przebywania w mieszkaniu.	Pobyt w mieszkaniu jest udzielany każdorazowo po przeprowadzeniu wywiadu środowiskowego/rozpoznania przez pracownika socjalnego oraz analizy potrzeb osób w nim przebywającym, w zakresie udzielanego wsparcia, rodzaju usług i ich wymiaru godzinowego, a także okresu przebywania w mieszkaniu.
Sposób skierowania	Nie obowiązuje decyzja ani kontrakt, podstawą świadczenia usług w mieszkaniu jest umowa cywilno-prawna (nie dotyczy osób niepełnoletnich w ramach wsparcia z zakresu usamodzielnienia). Ze względu na specyfikę tej formuły jednocześnie z mieszkańcem podpisywana jest umowa najmu, aby uzyskać pełnię praw lokatorskich i to ona jest kluczowa.	Nie obowiązuje skierowanie lub decyzja administracyjna, podstawą świadczenia usług w mieszkaniu jest umowa cywilno-prawna (nie dotyczy osób niepełnoletnich w ramach wsparcia z zakresu usamodzielnienia). Możliwe i rekomendowane jest zastosowanie w następnej kolejności umowy najmu.
Obowiązek zgłoszenia do rejestru wojewody	Nie	Nie

I. Mieszkania ze wsparciem

Mieszkania ze wsparciem co do zasady to inna forma usług realizowanych w lokalnych społecznościach niż mieszkania treningowe i mieszkania wspomagane zdefiniowane w ustawie z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej.

Mieszkanie ze wsparciem to forma usługi realizowanej w lokalnej społeczności w zakresie zapewnienia lub utrzymania mieszkania oraz zapewnienia usług towarzyszących umożliwiających prowadzenie niezależnego życia, samodzielne funkcjonowanie lub wspierających osoby w codziennym funkcjonowaniu.

W mieszkaniach ze wsparciem oferowane są usługi społeczne, a w razie potrzeby również zdrowotne (świadczone na zasadach ogólnych wynikających z *Umowy Partnerstwa dla realizacji Polityki Spójności 2021-2027 w Polsce* i Wytycznych EFS+) oraz wsparcie osób je zamieszkujących.

Mieszkania ze wsparciem to przede wszystkim **usługa zapewnienia mieszkania i wsparcia w zamieszkiwaniu na podstawie umowy najmu**. Oznacza to, że osoba korzystająca z mieszkania ze wsparciem **zawiera lub posiada standardową umowę najmu zapewniającą prawa i obowiązki lokatorskie**. Umowa najmu określona jest w oparciu o następujące przepisy prawne m.in.:

- ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny,
- ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. 2023 poz. 725 z późn. zm.),
- oraz w oparciu o przepisy prawa miejscowego.

Jednocześnie na podstawie ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej lub innych ustaw i programów mieszkańcy mogą być objęci wsparciem, które zapewnia jednostka samorządu terytorialnego lub organizacja pozarządowa. Na usługi i wsparcie realizowane w mieszkaniu ze wsparciem możliwe jest zawarcie oddzielnego kontraktu lub programu.

Mieszkania ze wsparciem mogą mieć różną formę własności m.in. mogą to **być mieszkania publiczne w tym gminne mieszkania komunalne lub mieszkania Skarbu Państwa, mogą to także być mieszkania prywatne osób fizycznych**.

Mieszkania ze wsparciem mogą być wynajmowane zarówno przez jednostki samorządu terytorialnego jak i organizacje pozarządowe, a także przez inne podmioty, w tym Społeczne Agencje Najmu.

Mieszkania ze wsparciem to usługi w społeczności lokalnej, które polegać mogą na wynajęciu lokalu mieszkalnego i zapewnieniu niezbędnego wsparcia jak i wsparciu w zamieszkiwaniu wraz z zapewnieniem usług społecznych i zdrowotnych (na zasadach ogólnych). W praktyce oznacza to, że możliwe jest zawieranie umów najmu i udostępnianie mieszkań, jak i wspieranie osób, które mają już umowy najmu i korzystają z mieszkań, jednak potrzebują wsparcia (np. osoby wcześniej doświadczające bezdomności).

Grupami docelowymi mieszkań ze wsparciem mogą być przede wszystkim:

- osoby w kryzysie bezdomności, dotknięte wykluczeniem z dostępu do mieszkań lub zagrożone bezdomnością;
- osoby z niepełnosprawnością;
- osoby potrzebujące wsparcia w codziennym funkcjonowaniu, w tym wymagające całodobowej opieki;
- osoby wychodzące i opuszczające system pieczy zastępczej lub instytucje dla dzieci i młodzieży;
- osoby starsze;
- osoby z problemami zdrowia psychicznego;
- osoby objęte ochroną międzynarodową lub ochroną krajową.

Główną potrzebą, na którą odpowiadają mieszkania ze wsparciem jest docelowo zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych oraz integracja społeczna osób/rodzin zagrożonych wykluczeniem społecznym lub osób potrzebujących wsparcia poprzez ich włączenie społeczne z wykorzystaniem zasobów lokalnej społeczności.

Główne cele dla realizacji mieszkań ze wsparciem to zapewnienie stabilności i bezpieczeństwa mieszkaniowego, niezależne życie, zdrowienie i dobrostan, a także integracja społeczna.

W mieszkaniach ze wsparciem nie obowiązuje skierowanie i decyzja administracyjna stosowane w systemie pomocy społecznej.

Mieszkania z ze wsparciem mogą mieć formułę długoterminową, a nawet docelową, jak również tymczasową i przejściową.

Przykłady grup korzystających z mieszkań ze wsparciem:

- Osoba doświadczająca bezdomności wspierana zgodnie z metodą Najpierw Mieszkanie powinna trafić do mieszkania ze standardową umową najmu (wymóg metody). Nie ma takiej możliwości w mieszkaniu treningowym czy wspomagany - wymagane jest wprowadzenie i prowadzenie mieszkań ze wsparciem.
- Osoba z niepełnosprawnością intelektualną z wyższym zakresem niezależności i samodzielności życiowej, które zgodnie z konwencją chce korzystać z pełni praw — opcją dla takich osób jest mieszkanie ze wsparciem ze standardową umową najmu, która wspomaga realizację miękkich kryteriów usług w lokalnych społecznościach czyli: zindywidualizowanie wsparcia, ciągłość wsparcia, nie zmuszanie do zamieszkiwania wspólnego, brak izolacji i integracja ze społecznością sąsiedzką, własny wybór i samostanowienie.

Mieszkania ze wsparciem muszą realizować wszystkie zasady ich dotyczące określone w Wytycznych EFS+.

II. Mieszkania z usługami

To mieszkania, których formuła funkcjonowania jest oparta o rozwiązania dotyczące mieszkań treningowych i wspomaganych, ale otwiera się na nowe podmioty prowadzące i nowe grupy odbiorców wsparcia. **Wprost wskazuje także istotne funkcje tych mieszkań (np. interwencyjne, ochronne, opiekuńcze, wytchnieniowe, readaptacyjne), które nie wynikają bezpośrednio z rozwiązań ustawowych. Mogą być zatem znacznie bardziej elastyczne w kontekście dostarczanych usług dopasowując je do indywidulanych potrzeb. Dotyczy to w szczególności osób będących odbiorcami mieszkań z usługami oraz określenia, iż liczba godzin wsparcia oraz rodzajów wsparcia powinna być stosowania elastycznie i być zindywidualizowana zgodnie z potrzebami.**

Mieszkania z usługami kierowane są do osób, które potrzebują bardziej intensywnego wsparcia i pośrednictwa w administrowaniu i korzystaniu z mieszkania. Jednocześnie usługa ta wypełnia luki mieszkań treningowych i wspomaganych np. szersze są funkcje np. interwencyjne (gdzie nie trzeba prowadzić treningu, bo osoby są z interwencji), ochronne (np. dla osób doświadczających przemocy albo ofiar handlu ludźmi, gdzie mieszkania muszą być ukryte i tajne) czy opiekuńcze (dla osób potrzebujących całodobowego wsparcia).

Przykłady grup korzystających z mieszkań z usługami:

- Osoba doświadczająca bezdomności, starsza, z niepełnosprawnościami, ubezwłasnowolniona. Najczęściej uznaje się będzie, że to osoba wymagająca całodobowej opieki, która nie ma możliwości korzystania z mieszkania wspomaganego, a jedyną opcją jest placówka całodobowa. Tymczasem takie osoby są w stanie odnaleźć się i funkcjonować w mieszkaniu z usługami, w tym np. opiekuńczymi.
- Osoba doświadczająca przemocy — na potrzeby interwencji, gdzie nie ma uzasadnienia i potrzeby realizacji treningu samodzielności wymaganego w mieszkaniach treningowych (mieszkania o charakterze interwencyjnym, ochronnym i ukrytym).
- 16-letni wychowanek pieczy zastępczej który powinien testować i uczyć się samodzielności w mieszkaniach treningowych już w tym wieku, a nie dopiero od 18 roku życia.

Wszystkie pozostałe elementy standardu powinny być stosowane zgodnie z Wytycznymi EFS+.

III. Mieszkania z usługami/ze wsparciem a organizacje społeczeństwa obywatelskiego

Kwestia prowadzenia mieszkań z usługami/ze wsparciem przez organizacje społeczeństwa obywatelskiego jest istotna z uwagi na fakt, iż mieszkania wspomagane oraz mieszkania treningowe mogą być zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej prowadzone przez:

- 1) każdą jednostkę organizacyjną pomocy społecznej;
- 2) organizację pozarządową, o której mowa w art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, oraz podmiot, o którym mowa w art. 3 ust. 3 tej ustawy, prowadzące działalność w zakresie pomocy społecznej, pieczy zastępczej lub integracji i reintegracji zawodowej i społecznej osób zagrożonych wykluczeniem społecznym – na zasadach określonych w art. 25.

Przywołany przepis nie jest jednak jedyną regulacją ustawy o pomocy społecznej dotyczącą prowadzenia mieszkań treningowych i wspomaganych przez organizacje pozarządowe. Zgodnie z art. 53 ust. 15 ustawy korzystanie ze wsparcia w mieszkaniach prowadzonych przez podmioty inne niż gmina, powiat lub podmioty działające na ich zlecenie odbywa się na podstawie umowy cywilnoprawnej zawartej z osobą korzystającą z pobytu w takim mieszkaniu lub jej przedstawicielem ustawowym. Z kolei art. 53 ust. 22–23 ustawy wprost dotyczą mieszkań

treningowych i wspomaganych prowadzonych przez organizacje pozarządowe z wyłączeniem trybu określonego w art. 25: organizacja ma obowiązek zgłoszenia takiego mieszkania wojewodzie, a wojewoda publikuje listę tych mieszkań.

Z łącznego odczytania art. 53 ust. 3, ust. 15 oraz ust. 22–23 wynika możliwość prowadzenia mieszkań treningowych i wspomaganych przez organizacje pozarządowe w dwóch trybach:

- na zlecenie administracji publicznej, na zasadach określonych w art. 25 ustawy o pomocy społecznej – wsparcie jest wówczas przyznawane w drodze decyzji administracyjnej, wydawanej po uzgodnieniu kontraktu mieszkaniowego;
- samodzielnie, poza trybem art. 25 – podstawą korzystania ze wsparcia jest wówczas umowa cywilnoprawna zawierana z mieszkańcem, a mieszkanie podlega zgłoszeniu wojewodzie w celu ujęcia go na odrębnej liście (art. 53 ust. 15 oraz ust. 22–23).

W konsekwencji wsparcie ze środków Europejskiego Funduszu Społecznego Plus w ramach programów regionalnych jest możliwe również w ramach bezpośredniego naboru dotyczącego mieszkań treningowych i wspomaganych, skierowanego do organizacji społeczeństwa obywatelskiego. Wytyczne EFS+ definiują te formy poprzez rodzaj świadczonych usług i standardy, nie uzależniając udziału organizacji pozarządowych od trybu zleceńowego. Niezależnie od tego nadal możliwa jest realizacja mieszkań jako zadania zleconego przez jednostkę samorządu terytorialnego oraz realizacja projektów o charakterze partnerskim pomiędzy jednostką samorządu terytorialnego a organizacją pozarządową, o której mowa w art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, lub podmiotem wymienionym w art. 3 ust. 3 tej ustawy (na zasadach określonych w art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 28 kwietnia 2022 r. o zasadach realizacji zadań finansowanych ze środków europejskich w perspektywie finansowej 2021–2027, Dz. U. poz. 1079).

Załącznik dotyczący porównania mieszkań wspomaganych, treningowych oraz mieszkań z usługami i mieszkań ze wsparciem został dołączony do dokumentacji konkursowej, jako materiał pomocniczy.