Habitatge en cessió d'ús

Habitatge al carrer Occident, L'Hospitalet de Llobregat

Document informatiu

SOSTRE CÍVIC

1. Introducció

Sostre Cívic impulsa el model d'habitatge cooperatiu des de fa 15 anys, i ho fa fent difusió del model, incidència política i promoció de projectes d'habitatge cooperatiu, entre d'altres. Una de les fórmules que des de l'any 2019 s'han iniciat per seguir consolidant el model i afavorint-lo, és a partir de l'adquisició d'immobles a través de l'exercici del dret a tanteig i retracte. En el segon apartat d'aquest document s'explica amb més precisió les característiques d'aquest dret.

A continuació presentem, doncs, l'habitatge situat al carrer Occident de l'Hospitalet de Llobregat, amb la descripció de les seves característiques principals, condicions d'accés i tota la informació relativa al procés d'incorporació.

2. El dret a tanteig i retracte i la seva concreció en el model d'habitatge cooperatiu

Que és el dret de tanteig?

El DECRET LLEI 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària estableix el dret de tanteig per a la Generalitat, ajuntaments i promotors socials. Això vol dir el dret preferent d'adquirir habitatges que les entitats financeres han adquirit en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària. Sostre Cívic és declarada promotor social per part de la Generalitat l'any 2017 i per tant des de llavors rebem informació dels habitatges que les entitats financeres es venen a tercers i sobre els que podem exercir aquest dret preferent.

A més a més, el Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, preveu a l'article 5 a) *ajuts públics en la modalitat de préstecs protegits per a l'adquisició d'habitatges, concedits per entitats de crèdit en l'àmbit de convenis de col·laboració subscrits entre la Generalitat de Catalunya i les entitats financeres*. L'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) i l'Institut Català de Finances (ICF) col·laboren en la creació d'una línia de préstecs bonificats per a la l'adquisició d'habitatges en exercici del dret de tanteig i retracte previst al Decret llei 1/2015 per destinar a lloguer social.

La propietat temporal d'aquests habitatges es constitueix per un termini màxim de 75 anys, transcorreguts els quals l'habitatge passarà a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, que adquirirà la propietat successiva, tal i com es preveu a l'article 547 del Codi Civil de Catalunya.

Quin procés s'ha seguit des de Sostre Cívic?

L'assemblea de Sostre Cívic celebrada el 22 de febrer de 2019 va acordar iniciar el procés d'adquisició d'immobles amb l'objectiu de poder incorporar a l'economia solidària aquest patrimoni i impulsar nous projectes d'habitatge cooperatiu d'una manera més senzilla que els projectes d'obra nova, ja que la majoria d'immobles es troben en bones condicions.

L'adquisició d'habitatges es duu a terme en dues direccions: tant pel que fa a edificis amb més d'un habitatge on desplegar el model d'habitatge cooperatiu en totes les seves dimensions, com pel que fa a habitatges dispersos, on Sostre Cívic té la titularitat d'un únic habitatge.

Els habitatges dispersos

L'adquisició d'habitatges dispersos respon a la voluntat de poder disposar d'una limitada borsa d'habitatges per, en cas de necessitat, reallotjar persones sòcies usuàries de la cooperativa i membres d'un projecte d'habitatge cooperatiu que es troben en situació o risc d'impagament sever per dificultats econòmiques. Aquest reallotjament evita tant haver d'afrontar situacions de desnonament com, en cas contrari, impagaments perllongats en el temps que posin en dificultats el projecte o obliguin a majors aportacions per la resta de persones sòcies del projecte.

Aquests habitatges, doncs, són habitatges de rotació (al contrari que els projectes d'habitatge convencionals) i han d'estar disponibles en cas de necessitat. Per això, mentre no siguin necessaris, se cedeixen a persones sòcies de la cooperativa durant períodes de 3 anys.

L'assignació es fa per antiguitat de sòcia a la cooperativa, prioritzant les sòcies que pertanyen a projectes en desenvolupament:

1) Projectes en promoció propers al territori
2) Projectes en promoció de qualsevol territori
3) Sòcies expectants no pertanyents a cap projecte en promoció

3. Condicions dels habitatges provinents del dret a tanteig

El finançament de l'adquisició i rehabilitació es realitza generalment amb finançament de l'Institut Català de Finances d'acord amb l'acord marc signat amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i les condicions que aquest estableix i amb unes condicions de finançament preferents.
Algunes de les característiques i condicionants dels habitatges adquirits són:

- Destinar els habitatges a lloguer o cessió d'ús onerosa per a unitats de convivència amb ingressos no superiors a 3,5 vegades l'IRSC.
- Instar la qualificació dels habitatges com a habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer pel període equivalent a la vigència del préstec bonificat
- L'existència d'una línia de subvencions que cobreix el diferencial entre la quota prevista i la quota justa, per a unitats de convivència amb menys ingressos (per sota d'1,86 IRSC). Se n'analitzarà la idoneïtat posteriorment a l'adjudicació.

Requisits d'accés per a les persones sòcies de Sostre Cívic

Per tal d'accedir a l'habitatge, cal que la Unitat de Convivència compleixi els següents requisits:

- La Unitat de Convivència ha de tenir uns ingressos no superiors a 3,5 vegades l'IRSC *(Zona A).* En aquest enllaç es pot consultar la Taula d'ingressos. No obstant, especifiquem aquí els topalls:

3,50 vegades IRSC - règim general - lloguer amb ajuts a la promoció - promoció privada

	1 membre	2 membres	3 membres	4 membres o més
Zona A	37.182,74	38.332,72	39.981,44	41.314,16

- Cal complir els requisits d'Habitatge de Protecció Oficial
- Es prioritzaran les Unitats de Convivència que formen part de grups impulsors de Projecte d'Habitatge Cooperatiu en desenvolupament. En cas que no hi hagi persones interessades, s'obrirà tal i com es descriu a l'apartat 2 d'aquest document.

4. Característiques de l'habitatge

Direcció Carrer Occident, 2n 2a

Municipi 08904 L'Hospitalet del Llobregat **Estat** Segona mà (construït al 2005)

Referència cadastral 6208909DF2860G0012ZE

Descripció de l'edifici

Edifici de planta baixa i 2 plantes construït l'any 2005. Ubicat al carrer Occident número 70 al barri de Collblanc de l'Hospitalet del Llobregat. Situat entre la carretera de Collblanc, el carrer Mas . A 350m (5 minuts caminant) de l'estació de metro de Collblanc (L5, L9S, L10S) i a 600m (7 minuts caminant) de l'estació de metro de Torrassa (L1, L9S, L10S).

Instal·lacions

L'habitatge té subministrament d'aigua i electricitat.

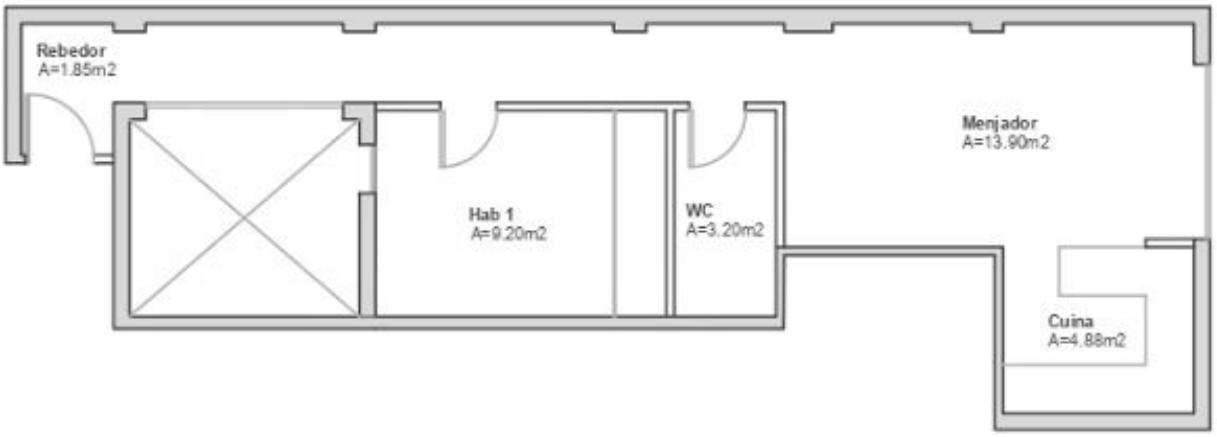
Dades generals

Sup. útil 44 m^2

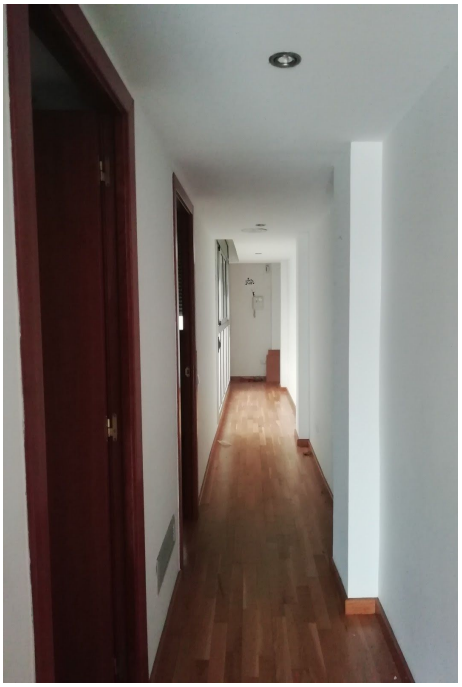
Estança	**superfície**
Rebedor	1.85 m2
Sala d'estar/menjador	13.90 m2
Cuina	4.88 m2
Habitació 1	9.20 m2
Bany	3.20 m2
Circulacions	10,97 m2

Descripció de l'habitatge

L'habitatge es situa a la planta segona i és de segona mà, construït l'any 2005. Té una superfície de 44m2 i consta d'una habitació doble amb armari empotrat, menjador-sala, cuina i lavabo. L'habitatge es troba orientat a l'illa interior amb molt llum natural, ventilant a més per un pati/galeria. La cuina està equipada amb forn i cuina completa. No disposa d'electrodomèstics.



Imatges



Passadís

Menjador - cuina

Bany

Habitació

5. Dades econòmiques

Les persones sòcies fan dos tipus d'ingressos: una **aportació d'ús** (capital social de la cooperativa) i unes **quotes mensuals.** En cas de marxar del projecte, la sòcia que entraria a continuació faria l'ingrés de l'aportació inicial, de manera que la que marxa recuperaria els seus diners. Les quotes mensuals no es retornen.

En el cas de l'habitatge d'Occident, l'aportació d'ús prevista i quotes mensuals previstes són les següents:

Aportació d'ús	**3.800€**

En el cas que la unitat de convivència que s'incorpori a Occident, formi part d'un grup impulsor d'un projecte d'habitatge cooperatiu de Sostre Cívic, aquesta UC deixarà de posar 3.800€ al seu projecte d'habitatge cooperatiu. Aquest import es traspassarà al projecte corresponent en el moment en que la UC causi baixa d'Occident, s'hi incorpori una nova UC i l'anterior passi a incorporar-se a l'habitatge del Projecte d'Habitatge Cooperatiu del que forma part.

En el cas que la Unitat de Convivència que s'incorpori a Occident, no formi part de cap grup impulsor, sino sigui sòcia de la cooperativa, aquesta UC haurà de posar 3.800€ al projecte d'Occident.

Quotes mensuals: les quotes mensuals es divideixen en la quota d'ús, la quota de serveis, la quota de solidaritat i la de sòcia usuària. Els imports previstos són els següents:

Quota d'ús de l'habitatge	410,00€
Quota de serveis	108,90€
Quota de solidaritat	12,30€
Quota de soci usuari	10,00€
Total quota mensual prevista	**541,20€**

6. Procés d'incorporació

Per formar part del procés d'incorporació i d'adjudicació de l'habitatge situat al carrer Occident de l'Hospitalet de Llobregat cal seguir els passos següents:

1. **Omplir el formulari** d'interessades disponible a La Interna des de **l'1/12 fins al 9/12.** Si estàs interessada en fer una visita a l'immoble, el mateix formulari permet apuntar-se a les diferents franges de **visites que es realitzaran del 10/12 - 20/12.**

Només podran apuntar-se a les visites les persones inscrites al procés d'incorporació.

2. **Confirmar l'interès** d'accedir a l'habitatge responent el correu que es farà arribar a totes les persones inscrites per la Interna.
3. Un cop revisats els requisits d'accés, Sostre Cívic **comunicarà a les persones que han confirmat el seu interès**, l'ordre d'assignació de l'habitatge. En cas de més d'una persona interessada, es seguirà l'ordre descrit en aquest document informatiu.
4. La signatura del contracte de cessió d'ús i l'entrada a viure a l'habitatge està prevista a 1 de febrer 2021. D'acord amb el calendari que es concreti entre ambdues parts.
5. L'aportació de capital social establert (aportació d'ús), es farà un 50% a mode de confirmació en el moment d'assignació de l'habitatge, i el restant 50% en el moment de la signatura del contracte de cessió d'ús.
6. Les quotes mensuals es pagaran a partir del primer mes d'accés a l'habitatge. Es cobraran mensualment entre els dies 1 i 7 de cada mes mitjançant domiciliació bancària al número de compte de la sòcia.

En cas que finalitzat el procés d'inscripció no hi hagi persones inscrites, o bé les inscrites desestimin accedir a l'habitatge, el període d'inscripció quedarà obert fins a adjudicar l'habitatge. Els requisits per l'adjudicació seguiran sent els mateixos que s'han descrit en aquest document.

Per consultes concretes sobre el procés d'incorporació d'aquest habitatge, contacteu al correu: **mireia@sostrecivic.cat**