

Projecte Mur

Habitatge Cooperatiu a Martorell

Edifici de 14 habitatges a Martorell
Document informatiu de l'habitatge 1r 2a



1. El model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús

El model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús està molt estès en països com Dinamarca o Uruguai, i a Catalunya és impulsat des del 2004 per diferents entitats com Sostre Cívic. Aquest model alternatiu d'accés i tinença a l'habitatge té dues característiques bàsiques que el diferencien d'altres tipus d'habitatge cooperatiu: **la propietat col·lectiva i el dret d'ús**.

Aquestes característiques estan vinculades a l'**interès social**, ja que les cooperatives en cessió d'ús es constitueixen, en essència, sense ànim de lucre, així, són les pròpies persones residents les qui en són propietàries. A més, integren la iniciativa pública i privada en un mercat no especulatiu.

Propietat col·lectiva

La cooperativa sempre és la titular dels habitatges i es crea amb voluntat de durada indefinida. No és possible, doncs, transformar el model per obtenir habitatges de propietat privada. La propietat col·lectiva evita l'especulació, ja que **impossibilita el lucre individual** a partir del lloguer o la venda de l'habitatge. A la vegada permet i fomenta la participació de les persones sòcies de la cooperativa, que en són també propietàries, a diferència d'un model en que la propietat és pública.

En una cooperativa de cessió d'ús totes les persones residents formen part d'una **organització democràtica i participativa**.

Cessió d'ús

Els habitatges es consideren un bé d'ús i les persones sòcies de la cooperativa poden gaudir-ne indefinidament o per un període molt llarg. Requereix **una aportació inicial i el pagament de quotes mensuals** que deriven dels costos d'adquisició, manteniment i funcionament del projecte d'habitatge cooperatiu, i no de la situació del mercat immobiliari.

Com la cessió d'ús s'estableix per un període de temps indefinit, les persones sòcies de la cooperativa hi poden viure al llarg de tota la vida. Això permet disposar d'un **habitatge estable** on desenvolupar un projecte de vida propi a llarg termini amb vincles al territori.

En projectes en què la propietat del sòl o l'edifici no és de la cooperativa, el període de la cessió d'ús pot estar limitat. Al llarg d'aquest document exposarem les característiques concretes d'aquest projecte d'habitatge a Martorell, entre les quals hi trobarem la durada del contracte de cessió d'ús.

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.

En aquest cas, el finançament per fer possible aquest Projecte d'Habitatge Cooperatiu a Martorell, prové de l'Institut Català de Finances i de Fiare Banca Ètica.

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 és el cas el projecte Mur a Martorell, com pel que fa a habitatges dispersos, on Sostre Cívic té la titularitat d'un únic habitatge.

3. Procés d'incorporació al Projecte Mur

Al Projecte Mur hi viuen a dia d'avui 13 unitats de convivència, que van començar a viure-hi durant el primer semestre del 2020. L'edifici disposa de 14 habitatges, per tant, queda un habitatge vacant. Les unitats de convivència son diverses:

- 8 habitatges formats per persones que viuen soles
- 3 habitatges formats per parelles o una persona amb una criatura
- 1 habitatge format per una família formada per un adult i dues criatures
- 1 habitatge format per una família formada per 5 persones

L'assemblea del projecte Mur ja ha començat a funcionar i ha escollit la seva junta, que s'ocupa de diverses qüestions que afecten al dia a dia de l'edifici i la comunitat. Les persones que no formen part d'aquesta junta, també participen de la dinàmica habitual, a través de les assemblees i sessions de treball. En aquest sentit, s'han planificat diverses formacions que s'efectuaran quan sigui possible reunir a tot el grup i poder fer-les de forma presencial:

- Formació en Economia Social i Solidària i Habitatge Cooperatiu en cessió d'ús (una sessió)
- Formació sobre processos de treball de grup, cohesió interna i normes de convivència (diverses sessions)

És imprescindible la participació en aquestes sessions formatives i les que es planificaran en un futur.

4. 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.
- La necessitat de reservar com a mínim el 15% dels habitatges per a casos derivats de la mesa d'emergències de la Generalitat de Catalunya.
- La constitució d'una propietat temporal a favor de Sostre Cívic i de l'AHC l'any 75 o bé, anticipadament, en cas d'impagament.

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 B). 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
Zona B	34.858,82	35.936,93	37.482,60	38.732,02
Zona C	32.808,30	33.822,99	35.277,74	36.453,67
Zona D	27.887,06	28.749,54	29.986,08	30.985,62

- Cal complir els requisits d'Habitatge de Protecció Oficial i estar inscrit/a al registre.
- Tenir uns ingressos regulars per Unitat de Convivència superiors al 40% de la quota mensual de l'habitatge.
- Les Unitats de Convivència que s'incorporin, s'han de comprometre a participar de les sessions formatives proposades al Pla de Formació de Sostre Cívic, sobre el model d'habitatge cooperatiu en totes les seves dimensions.

Procés d'incorporació i adjudicació

Per formar part del procés d'incorporació i d'adjudicació de l'habitatge 1r 2a del projecte Mur de Martorell cal seguir els passos següents:

1. **Omplir el formulari** d'interessades disponible a La Interna.
2. **Confirmar l'interès** d'accedir a l'habitatge responent el correu que es farà arribar a totes les persones inscrites per la Interna. Si es vol realitzar una visita prèvia, es concretarà un cop omplert el formulari d'inscripció.
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 es farà 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.

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.

5. Característiques de l'edifici

Direcció Carrer Sant Antoni 4, carrer Mur 39 i carrer Llorelles 42 i 44

Municipi 08760 Martorell **Estat** obra nova (construït al 2008)

Referència cadastral (parcel·la) 0620226DF1902S

Descripció de l'edifici

Edifici de planta baixa i 3 plantes construït l'any 2008. L'entrada principal està ubicada al carrer Sant Antoni 4, a excepció de tres habitatges l'accés dels quals es fa des del carrer Mur 39 i carrer Llosetles 42 i 44. Situat al barri de la Vila de Martorell, a 950m (13 minuts caminant) de l'estació de tren de ferrocarril i renfe de Martorell (R4, R5, R6, R8, R50, R60, S4 i S8) i a un minut caminant de l'Ajuntament i la Plaça de la Vila.

Disposa de 5 trasters en planta baixa, que seran d'ús comunitari per a totes les sòcies usuàries de l'edifici. Pel que fa al local dels baixos de l'edifici, no s'ha comprat, serà decisió de les usuàries finals dels habitatges decidir la seva compra. L'edifici compta amb ascensor per accés als habitatges d'entrada del carrer Sant Antoni, i accés directe als habitatges d'accés propi pel carrer mur i pel carrer llosetles. L'edifici compta amb habitatges de diferents tipologies i habitacions, tal i com es podrà veure en el següent document. **Per a tots els habitatges, a excepció dels dos de dimensions més grans, les usuàries que hi accedeixin, hauran de complir requisits de protecció oficial.** Els dos amb la superfície major (1r 3a i el 3r 1a) no hauran de complir aquests requisits.

Instal·lacions

L'edifici té subministrament d'aigua i electricitat, compta amb plaques solars per a l'aigua calenta sanitària. Cada habitatge disposa de termo i acumuladors d'aigua, així com de radiadors per a la calefacció.

Dades generals

Estança	sup. útil*	nº hab.	observacions
Habitatge baixos 1a	40 m2	1	
Habitatge baixos 2a	33,26 m2	1	
Habitatge baixos 3a	35,80 m2	1	
Habitatge baixos 4a	35,80 m2	1	
Habitatge baixos 5a	40,55 m2	1	accés carrer Mur 39
Habitatge baixos 1a	35,20 m2	1	accés carrer Llosetles 42
Habitatge baixos 2a	37 m2	1	accés carrer Llosetles 44
Habitatge 1r 1a	41,30 m2	1	
Habitatge 1r 2a	68 m2	2	dúplex amb terrassa
Habitatge 1r 3a	72,35 m2	2	No té condicions de HPO
Habitatge 1r 4a	36,15	1	
Habitatge 2n 1a	40 m2	1	
Habitatge 2n 2a	50,30 m2	2	

Habitatge 3r 1a	80,20 m2	3	No té condicions de HPO
Trasters		5	d'ús comunitari

*segons cèdula habitabilitat

Imatges exteriors de l'edifici



Façana - accés carrer Mur 39



accés carrer Llorelles 42 i 44



accés carrer Sant Antoni 4

6. Característiques de l'habitatge

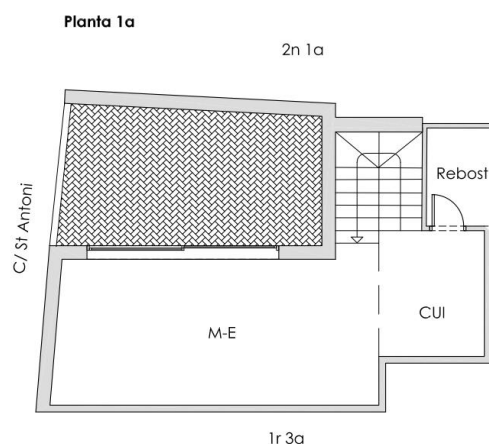
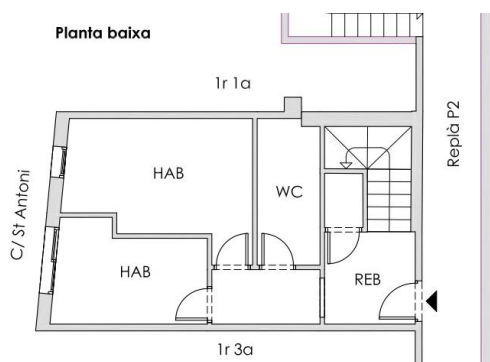
Direcció Carrer Sant Antoni 4, 1r 2a

Municipi 08094 Martorell **Estat** obra nova (construït al 2008)

Referència cadastral 0620226DF1902S0011AU

Descripció habitatge

L'habitatge es situa a la planta primera i és d'obra nova. Té una superfície útil de 68 m² i consta a la planta baixa de 2 habitacions i un bany complet. A la planta superior la sala d'estar/menjador amb la cuina integrada i rebost. L'habitatge consta també de terrassa exterior de 15.60m2. Totes les estances tenen ventilació exterior. La cuina està equipada amb forn i cuina completa. No disposa d'electrodomèstics. té subministrament d'aigua i electricitat.



Sostre Cívic

c.Casp, 43, baixos. 08010 Barcelona | info@sostrecivic.cat | www.sostrecivic.cat

Dades generals

Sup. útil 68 m²



7. 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, i es divideixen en la quota d'ús, la quota de serveis, la quota de solidaritat i la de sòcia usuària.

En el cas del 1r 2a del projecte Mur de Martorell, l'aportació d'ús prevista i quotes mensuals aproximades previstes són les següents:

Aportació d'ús	6.000€
Quota d'ús de l'habitatge	499,91
Quota de serveis	70,99€
IVA	14,91€

Quota de solidaritat	15,76€
Quota de soci usuari	10,00€
Total quota mensual prevista	611,57€

L'aportació de capital social (aportació d'ús) establert s'efectuarà en dues parts:

- El 50% en el moment de confirmar l'accés a l'habitatge
- El 50% durant el primers 6 mesos d'estar vivint a l'habitatge.

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.

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