

CASES

BUSQUEN

PERSONES

a Valls

Per a relació
estable

Nou projecte de **13 habitatges**
cooperatius a preu estable
per a tota la vida

Més informació a
valls.sostrecivic.cat



Index

Nova promoció d'habitatges cooperatius a Valls	3
Què és la cessió d'ús?	4
Com són els habitatges?	5
Quines aportacions s'han de fer?	13
3.1 Aportació inicial	13
3.2 Quotes mensuals	14
Quins requisits s'han de complir?	15
Com serà el procés d'incorporacions?	16
Per saber-ne més	17

Nova promoció d'habitatges cooperatius a Valls

La cooperativa Sostre Cívic^{*1} impulsem el primer projecte d'habitatge social en règim cooperatiu en cessió d'ús del municipi, un edifici fins ara en desús i propietat d'una entitat financera que hem recuperat per oferir accés a l'habitatge digne i assequible a la localitat des d'una gestió col·lectiva, de vocació pública i no-especulativa.

Es tracta d'un edifici construït el 2009 i acabat de reformar, situat al límit del casc antic i a 10 minuts de l'estació d'autobusos, i que consta de 15 habitatges, dels quals **13 són habitatges cooperatius d'entre 39 i 86 m²** en règim de cessió d'ús, un model d'accés a l'habitatge alternatiu a la compra i el lloguer. La resta i l'escala B pertanyen a l'ajuntament de Valls i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.



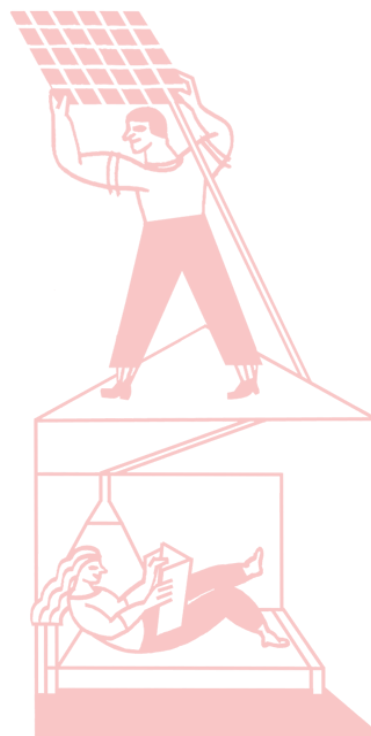
Ubicació de la finca al casc antic



Exterior de l'edifici

Què és la 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.



Amb el model de cessió d'ús, les persones que hi viuen tenen el **dret d'utilitzar l'habitatge indefinidament**, i les quotes mensuals són estables i no depenen del mercat immobiliari. A més, es garanteix el dret a l'habitatge a llarg termini amb un **model no especulatiu** i que entén l'habitatge com un bé d'ús i no d'inversió, posant les persones i les seves necessitats al centre.

Això s'aconsegueix gràcies a les dues característiques bàsiques d'aquest model:

- **Propietat col·lectiva:** La propietat dels habitatges és de la cooperativa, evitant l'especulació i el lucre individual al no ser possible el lloguer o la venda de l'habitatge. A més, es fomenta la participació de les persones sòcies mitjançant una organització democràtica i participativa.
- **Dret d'ús:** Les persones sòcies de la cooperativa hi poden viure al llarg de tota la vida, per temps indefinit. 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 que són estables i no depenen de la situació del mercat immobiliari.

>> [per saber-ne més](#)

Com són els habitatges?

L'edifici es situa al carrer **Paborde número 6 (Valls)** i està format per una planta baixa i tres plantes. És un edifici d'obra nova de 2009 que vam adquirir per tanteig i retracte^{*2}, i que el 2022 vam començar a rehabilitar^{*3} per recuperar les condicions d'habitabilitat i d'ús i dotar l'edifici d'instal·lacions i elements comunitaris, per una major eficiència energètica.



Tots els habitatges compten amb una, dues o tres habitacions, i alguns d'ells compten també amb pati o terrassa, o ambdós.

A més, cal tenir en compte que alguns dels habitatges segueixen certs criteris de preferència d'inscripció que s'indiquen a continuació:

- 2 habitatges s'adrecen a pisos d'emergència social de la Mesa d'Emergència i seran assignats per part de l'Ajuntament de Valls.
- 5 habitatges són d'accés preferent pels següents col·lectius específics: persones joves fins a 30 anys, persones grans majors de 65 anys i famílies monoparentals.

Actualment queda 1 habitatge vacant:

HABITATGE	Sup. útil interior	Nº hab.	Tipologia	Observacions
Habitatge 2n 3a	78,79 m²	3	XL	Terrassa



Direcció Carrer Paborde, 4-6. Escala A. Valls. Segon 3a.

Referència cadastral (parcel·la) 3420701CF5732A

Descripció habitatge

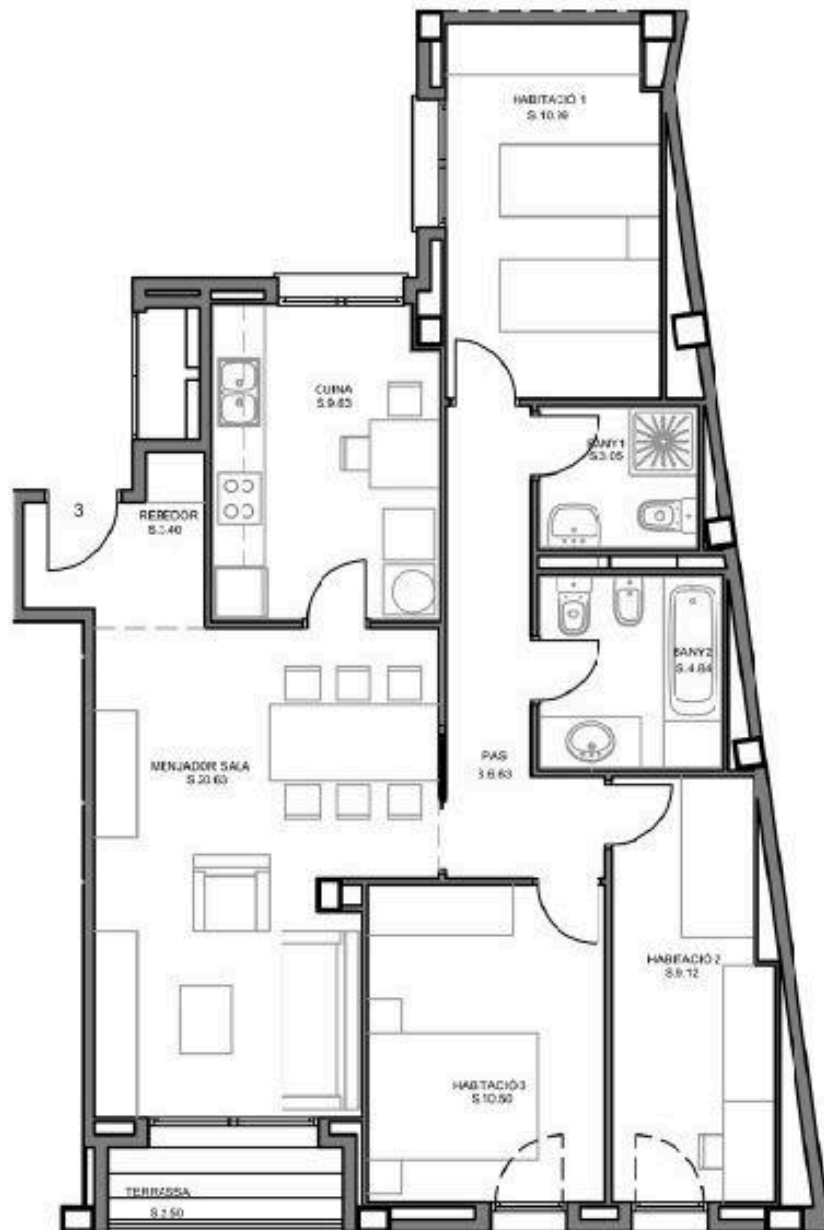
L'habitatge es situa a la planta segona i és d'obra nova. Té una superfície útil de 78,79 m² i consta de dues habitació dobles, una habitació individual, dos lavabos complets, cuina i menjador-sala d'estar. Totes les estances tenen ventilació exterior, excepte els lavabos. La cuina està equipada amb forn i cuina completa. No disposa d'electrodomèstics. L'habitatge té aire condicionat tipus inverter, per refredar o calentar, senyal de TV i internet, subministrament d'aigua i electricitat.

Aquest habitatge té una ocupació màxima de 6 persones.

Dades generals

Sup. útil 78,79

Tipologia: XL



Quines aportacions s'han de fer?

Amb el model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús es fan dos tipus d'ingressos: l'aportació inicial i les quotes mensuals.

3.1 APORTACIÓ INICIAL

Formada per la **quota d'ingrés**, que abona tota persona sòcia a qui se li adjudica un habitatge de la cooperativa, i l'**aportació de capital social**, que és retornable en cas de baixa .

El pagament de l'**aportació inicial** es farà de la següent manera:

- En el moment de l'adjudicació de l'habitatge s'abonarà 3.000 € com a primera aportació de capital.
- Els 1000 € restants de l'aportació s'abonaran durant els 6 mesos posteriors a la firma del contracte de cessió d'ús. S'acordarà la calendarització del pagament al moment de la signatura.

Habitatges	APORTACIÓ INICIAL		
	Capital social (retornable)	Quota d'ingrés	TOTAL
2n 3a (3 hab.)	3000 €	1000 €	4000 €

3.2 QUOTES MENSUALS

No són retornables, i inclouen la quota d'ús de l'habitatge i altres despeses. Les altres despeses són:

- Impostos: Taxa d'escombraries, IBI i IVA.
- L'aportació al fons pel manteniment de l'edifici.
- L'aportació al fons de solidaritat de la cooperativa.
- Despeses comunitàries: ascensor, manteniments instal·lacions centralitzades, assegurança de tots els habitatges, subministraments comunitaris...
- Servei d'internet col·lectiu per cable i wifi per a tots els habitatges.

Habitatge (habitacions)	QUOTA MENSUAL						
	Quota ús	Despeses comunitàries	Impostos	Quota solidaritat	IVA	Fons manteniment	TOTAL
2n 3a (3)	400 €	34,77 €	73,19 €	12,00 €	7,30 €	10 €	537,27 €

Les **quotes mensuals** es pagaran a partir de la signatura del contracte i es cobraran entre els dies 1 i 7 de cada mes mitjançant domiciliació bancària.

Per accedir els pisos és imprescindible ser sòcia de Sostre Cívic. La **quota trimestral** és de **30 euros**, no inclosos a la taula de quotes anterior. Els pisos destinats a la Mesa d'Emergència Social queden exempts de pagar quota de sòcia.

Quins requisits s'han de complir?

1. Cal ser soci de Sostre Cívic. En cas de no ser-ho, cal fer-se soci/a ([enllaç](#)) per participar.

2. Cal complir els requisits d'Habitatge de Protecció Oficial (HPO) i estar inscrit/a al registre. Els requisits d'HPO fixats per la Llei són:

- Tenir **necessitat d'habitatge**, és a dir, si no es té habitatge en propietat, amb dret de superfície o usdefruit. Hi ha [alguns supòsits](#) en que es considera que hi ha necessitat d'habitatge tot i tenir-ne.
- **Residir en un municipi de Catalunya:** la residència s'acredita mitjançant l'empadronament.
- Complir el **límit d'ingressos** que estableix la normativa sobre habitatges amb protecció oficial per als adjudicataris d'aquests habitatges. En aquest cas, 3,5 vegades l'IRSC per la Zona B, on es troba el municipi de Valls:

3,5 IRSC: Límit d'ingressos brut anual de la Unitat Efectiva de Convivència, segons n° de persones

1 membre	2 membres	3 membres	4 o més membres
37.182,74 €	38.811,89 €	40.481,22 €	41.314,16 €

3. Assumir els imports del projecte. Cal tenir capacitat econòmica per assumir les quotes mensuals que s'han previst: s'ha de disposar d'uns ingressos regulars superiors al 40% de la quota mensual de l'habitatge.

4. Participar a les formacions bàsiques previstes sobre el model d'habitatge cooperatiu i cooperativisme. Les persones que s'incorporin al projecte, s'han de comprometre a participar a les sessions formatives que es duren a terme.

Com serà el procés d'incorporacions?



1. Omplir el **formulari d'inscripció al web del projecte laredolta.sostrecivic.cat**. Per fer la inscripció efectiva, caldrà haver presentat la documentació sol·licitada en el procés d'incorporació.
2. L'adjudicació dels habitatges es realitza segons l'ordre d'inscripció. En el cas de coincidir varies inscripcions a la vegada, es seguirà el següent ordre de preferència: primer, l'antiguitat a Sostre Cívic; segon, estar empadronat/da a Valls; i per últim, formar part dels col·lectius preferents (majors de 65 anys, joves fins a 35 i famílies monoparentals).
3. En el termini de 7 dies de la confirmació de l'adjudicació, les persones adjudicatàries hauran d'efectuar la **primera aportació de capital** a mode de confirmació.
4. El restant de l'aportació inicial es pagarà durant **els següents 6 mesos** després de la signatura del contracte de cessió d'ús, acordant abans la calendarització del pagament.
5. Les despeses d'habitatge s'han d'abonar a partir de la signatura del contracte de cessió d'ús.

Per a més informació, pots escriure'ns a incorporacionsprojectes@sostrecivic.cat

Per saber-ne més

*1 Què és Sostre Cívic?

Sostre Cívic som una cooperativa sense ànim de lucre amb **més de 1.300 socis i sòcies** i 18 anys de trajectòria que promou un model alternatiu d'accés a l'habitatge a través de l'impuls i gestió de projectes d'habitatge cooperatiu en règim de cessió d'ús.

Treballem per una forma alternativa d'accés i tinença d'habitatge més justa i accessible, no especulativa i transformadora; alhora que una convivència d'acord amb els valors de l'economia social i solidària: igualitària, solidària, equitativa, democràtica i autoorganitzada.

Actualment hem desenvolupat **22 projectes** arreu del territori català i que pots consultar en [aquest mapa](#).

*2 Què és el dret de tanteig i retracte?

Aquest projecte d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús és el cinquè bloc recuperat del patrimoni privat per part de Sostre Cívic i ha estat adquirit mitjançant el dret de tanteig vigent des de l'aprovació del **Decret Llei 1/2015** de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària. Amb l'aprovació d'aquest decret es dona preferència a la Generalitat, ajuntaments i promotors socials com Sostre Cívic per la compra d'aquests habitatges que les entitats financeres van adquirir en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària.

A més a més, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Institut Català de Finances 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. És el cas del projecte d'habitatge cooperatiu a Terrassa, que ha estat **finançat per l'Institut Català de Finances**.

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.

*³ En què va consistir el projecte de reforma realitzat?

- Revisió completa de les instal·lacions de fontaneria, electricitat, clima i telecomunicacions. S'ha millorat i renovat les instal·lacions que no estaven finalitzades.
- Revisió completa i posada en marxa de l'ascensor.
- S'ha instal·lat una nova xarxa comunitària de dades.
- Execució de repassos de manteniment de tota la finca: repassos de paleta (tapat d'esquerdes, pulit del terra, fals sostre, etc), repassos de fusteria (persianes, finestres, mobles de cuina, etc.), repassos d'electricitat (instal·lació de nous punts de llum)
- Instal·lació de plaques fotovoltaïques.
- Incorporació d'un sistema de monitoratge de la instal·lació fotovoltaica.
- Neteja i pintat de les zones comunes, habitatges i baranes.

Les instal·lacions de subministraments s'han fet amb l'objectiu d'afavorir l'autoconsum, sobretot quan parlem de l'electricitat:

- **Electricitat:** S'instal·laran 26 plaques fotovoltaïques per cobrir part de la demanda elèctrica de l'edifici. En cas que la demanda energètica sigui inferior a la producció, es vendran els excedents i es repercutirà a la factura en forma de compensació.
- **Calefacció i aigua calenta:** La producció d'aigua calenta sanitària és centralitzada. L'escalfament de l'aigua es fa a través de les 12 plaques solars tèrmiques situades a la coberta, quan no és suficient, té el suport d'una caldera elèctrica connectada amb les plaques fotovoltaïques. Amb el sistema centralitzat i les plaques solars s'aconsegueix una reducció de la factura elèctrica del conjunt.

Aquesta combinació d'instal·lacions permetrà a les usuàries fer un ús d'energia renovable autoproduïda. A més, es farà un monitoratge que servirà per optimitzar l'ús i funcionament de les instal·lacions, i que permetrà la implicació i empoderament de les veïnes sobre el seu consum energètic.