



PRINCESA49

Document informatiu d'habitatge vacant

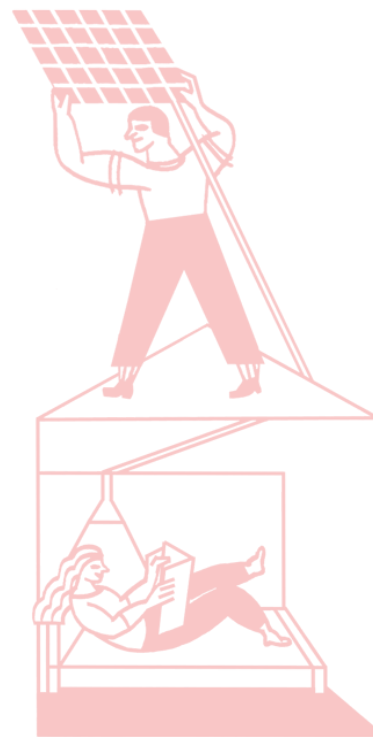
Juliol de 2023

Index

Què és la cessió d'ús?	3
El projecte de Princesa49	4
Característiques de l'habitatge	8
Quines aportacions s'han de fer?	11
Quins requisits s'han de complir?	13

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](#)

El projecte de Princesa49

Princesa49 és el **primer projecte d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús a la ciutat de Barcelona**. Iniciativa impulsada des de l'any 2016 per la cooperativa en col·laboració amb l'Ajuntament de Barcelona que va constituir un dret de superfície de 75 anys a favor de l'entitat a canvi de la rehabilitació i gestió de l'edifici, situat al c.Princesa, 49, de Barcelona (barri de Sant Pere, Santa Caterina i La Ribera a Ciutat Vella). Les obres de rehabilitació es van dur a terme entre l'abril de 2017 i el maig de 2018 i el mes de juliol d'aquell any es va iniciar l'etapa de convivència.

Princesa49 és un edifici de 5 pisos, amb 1 habitatge per planta. A l'habitatge que queda lliure fins ara hi vivia una parella amb la seva filla, i en els 4 habitatges restants vivim persones soles.



Disposem d'una **zona comuna** al segon pis que utilitzem per fer reunions, que realitzem puntualment per debatre temes d'organització o de diferents temes que sorgeixin, i totes les decisions les prenem per consens, i si no és possible per majoria. A més de reunions, aquest espai comú també serveix per teletreballar o qualsevol altre ús que se'ns acudeixi com a usuaris. També és d'ús comú el terrat de l'edifici.

Ens organitzem en grups de treball de neteja i de manteniment de l'edifici, però si és necessari participem totes en totes les tasques que necessitin suport.

Ens recolzem i donem suport en els moments difícils i ens ajudem sempre que ens necessitem, "**Som una petita però gran família**" aquí no predomina el "**jo**" sinó "**el nosaltres**". És una forma de viure diferent on la solidaritat, la implicació i l'empatia entre altres coses són les que predominen en la convivència.

Característiques de l'edifici

Direcció Carrer de la Princesa, 49 **CP i Municipi** 08003 Barcelona **Estat** rehabilitació

Referència cadastral: 1622704DF3812B0001KX

Qualificació urbanística: 12c-hs

Superfície del solar:	95'60m2	Nombre d'habitatges segons cadastre:	5
Sostre edificat segons cadastre:	510 m2st	Nombre de locals segons cadastre:	1
Nombre de plantes:	PB + 5		

L'edifici es va construir a mitjans del s.XIX i la seva rehabilitació ha permès recuperar els paviments hidràulics originals i els embigats, que estaven ocults, a més de reutilitzar les fusteries interiors. El projecte disposa de 5 habitatges de 45m2 i 65m2 i 3 espais d'ús comunitari repartits en les diferents plantes, al vestíbul, a la segona planta i a la coberta.

Les distribucions interiors originals es van veure afectades per la introducció del nou ascensor que ha garantit l'accessibilitat a tots els habitatges de l'edifici. La nova distribució proposada en les plantes va permetre també la integració de les modificacions suggerides per les veïnes de cadascun dels habitatges.

Instal·lacions

La característica més rellevant de la rehabilitació feta a l'edifici, va ser apostar per unes instal·lacions centralitzades, que redueixen els costos i les emissions de gasos amb efecte hivernacle, augmentant així la seva eficiència. Les instal·lacions de que disposa el projecte són les següents:

- Caldera de pellets (Biomasa) + Acumulador d'inèrcia per calefacció i ACS¹.
- Panells solars de tubs al buit + grups hidràulics per calefacció i ACS.
- Mur radiant per calefacció.

Dades generals

Habitatges	sup. útil*	nº hab.	observacions
Entresòl	65 m2	2	4 balcons i pati interior
1r	65 m2	2	4 balcons
2n	45 m2	1	3 balcons
3r	65 m2	2	4 balcons
4r	65 m2	2	4 balcons

¹ Aigua Calenta Sanitària

Imatges de l'edifici



Façana c/Princesa



Espais comuns de l'edifici. Terrat



Espais comuns de l'edifici. Terrat.



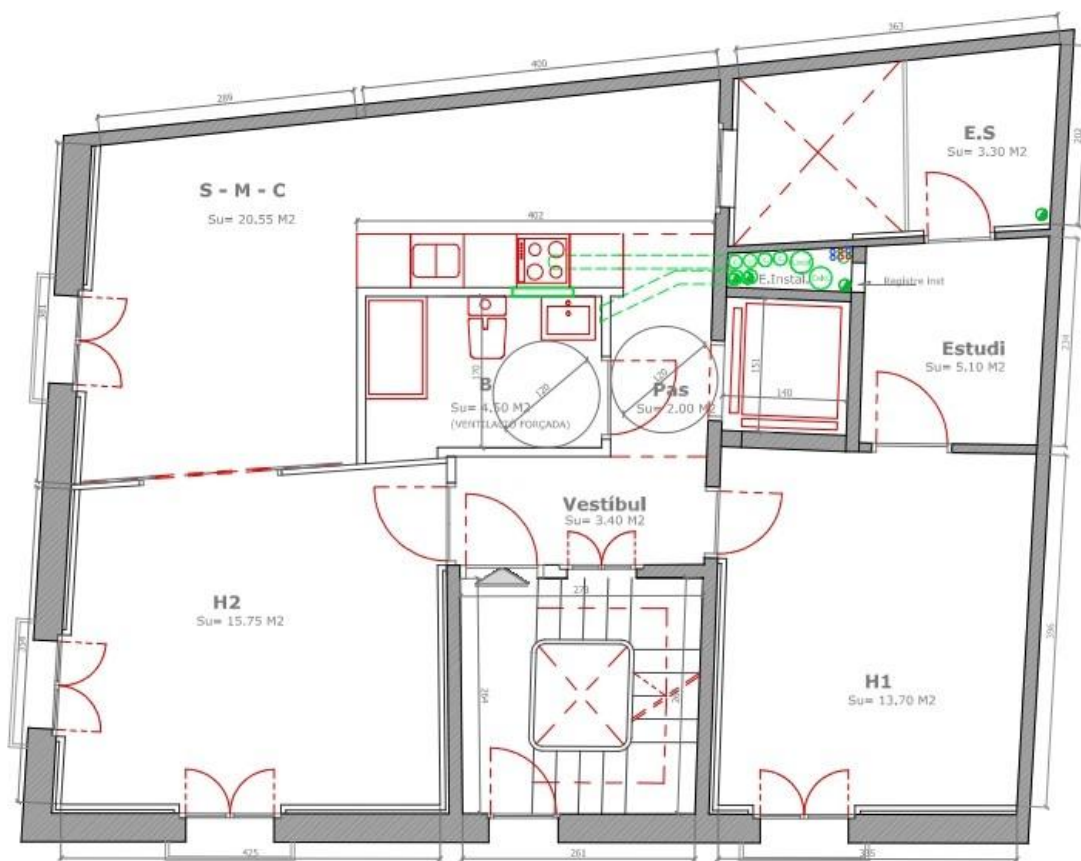
Espais comuns de l'edifici. Sala de reunió i treball de la 2a planta

Característiques de l'habitatge

Habitatge situat a la 4a planta, de 65 m² útils de superfície interior i 5,62 m² de superfície exterior (4 balcons). Consta de 2 habitacions, una sala menjador, cuina, lavabo complet, despatx i pati/galeria interior. És un Habitatge de Protecció Oficial en règim de cessió d'ús.

La disponibilitat de l'habitatges serà efectiva **a partir de l'octubre de 2023**, condicionada a la sortida de la baixa voluntària produïda.

Espais	Superfície útil (m2)	Espais	Superfície útil (m2)
Sala - Menjador	20,55	Vestíbul	3,40
Habitació 1	13,70	Passadís	2,00
Habitació 2	15,75	Safareig	3.30
Estudi	5,10	Balcons	5.62
Bany	4,50		



PLANTA QUARTA





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.

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 .

En el cas del 4rt pis del projecte Princesa49 de Barcelona, l'**aportació inicial és de 9.900€**, i es compona del Capital Social (9.000€) i la Quota d'ingrés (900€).

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

- 1.500€ de la confirmació d'incorporació al Projecte d'habitatge cooperatiu.
- El 50% (3.600€) en el moment d'incorporar-se a l'habitatge.
- El 50% restant (4.800€) en un termini inferior a 6 mesos des de la signatura del contracte de cessió d'ús.

QUOTES MENSUALS

Són aportacions mensuals que tota persona sòcia usuària d'un projecte d'habitatge cooperatiu ha de satisfer obligatòriament i tenen per objectiu cobrir totes les despeses vinculades al projecte, el seu finançament i serveis vinculats.

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

- Quota serveis: Inclou les despeses comunitàries de l'ascensor, manteniments instal·lacions centralitzades, assegurança de l'edifici, i subministraments comunitaris.
- Tributs: Els impostos com la Taxa d'escombraries, IBI ...
- IVA: De la quota de serveis
- L'aportació al fons de solidaritat de la cooperativa.
- L'aportació al fons pel manteniment de l'edifici.

En el cas del 4rt pis del projecte Princesa49 de Barcelona, les quotes mensuals previstes per l'ús de l'habitatge són les següents:

Habitatge	Útil int. (m2)	Balcons (m2)	QUOTA MENSUAL						TOTAL
			Quota ús	Quota serveis	IVA	Tributs i altres	Fons manteniment	Quota solidaritat	
4rt	65	5,62	311,07	212,68	44,66	20,42	16,00	9,33	614,17 €

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 als habitatges és imprescindible ser sòcia de Sostre Cívic. La **quota trimestral** és de **30 euros**, no inclosos a la taula de quotes anterior.

Quins requisits s'han de complir?

1. Cal ser soci de Sostre Cívic.

2. Cal complir els requisits d'Habitatge de Protecció Oficial (HPO) i estar inscrit/a en el [Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial de Barcelona](#). Els **límit d'ingressos** que estableix la normativa sobre habitatges amb protecció oficial per als adjudicataris d'aquests habitatges són:

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
57.367,67 €	59.141,92 €	61.685,66 €	63.741,85 €

3. Assumir els imports del projecte. Cal tenir capacitat econòmica per assumir les despeses previstes: s'ha de disposar d'uns ingressos regulars que assegurin que la quota mensual de l'habitatge no suposa més del 40% del total mensual dels ingressos. Cal assumir el compromís d'abonament de les despeses de l'habitatge a partir de la incorporació, previsiblement a l'octubre / novembre 2023.

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.

Per tal de sol·licitar formar part del procés d'incorporació de l'habitatge vacant del projecte de Princesa 49, caldrà també fer-nos arribar:

- Carta de motivació. Caldrà adjuntar-la al formulari d'inscripció.
- Entrevista personal per part de la comissió d'acollida i incorporacions del projecte d'habitatge cooperatiu per validar l'adhesió i encaix en el projecte.

El projecte estableix un període de prova de convivència, de 6 mesos des de la incorporació, per validar l'encaix entre ambdues parts.

Com serà el procés d'incorporacions?

1. Omplir el **formulari d'inscripció** disponible a La Interna des del **20/07 fins al 30/07**, adjuntant la documentació que es requereix: una carta de motivació i el registre d'hpo.
2. Un cop revisats els requisits d'accés es **comunicarà** l'ordre d'incorporació al projecte **a les persones inscrites**. El criteri utilitzat per establir l'ordre serà segons antiguitat de sòcia a la cooperativa.
3. Les 10 primeres persones de la llista hauran de **confirmar el seu interès** per correu electrònic, fent arribar la documentació que acredita la capacitat econòmica de les UC per entrar a formar part del projecte en un termini de 7 dies.
4. Entrevista i visita a l'edifici (1a quinzena d'agost).
5. Un cop realitzada l'entrevista personal, es **confirmarà l'assignació de l'habitatge**, i llavors caldrà realitzar l'**aportació** inicial establerta, de 1.500€ a mode de confirmació en el moment de la incorporació al projecte.
6. 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. 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.

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 omplir la vacant del projecte. 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: [**incorporacionsprojectes@sostrecivic.cat**](mailto:incorporacionsprojectes@sostrecivic.cat)