

Mur

Habitatge cooperatiu en cessió d'ús a Martorell

Document informatiu de l'habitatge:

1r 4a (Sant Antoni, 4)

Abril 2024



Índex

Què és la cessió d'ús?	3
El dret a tanteig i retracte i la seva concreció en el model d'habitatge cooperatiu	4
Què és el dret de tanteig?	4
Quin procés s'ha seguit des de Sostre Cívic?	4
Condicions dels habitatges provinents del dret a tanteig	6
Requisits d'accés per a les persones sòcies de Sostre Cívic	6
Procés d'incorporació i adjudicació	7
Característiques de l'edifici	8
Descripció de l'edifici	8
Instal·lacions	8
Dades generals	8
Imatges exteriors de l'edifici	9
Característiques de l'habitatge	10
Descripció habitatge	10
Dades generals	10
Dades econòmiques	12

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 així l'especulació i el lucre individual, ja que no és 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. Aquestes quotes són estables i no depenen de la situació del mercat immobiliari.

>> [Per saber-ne més](#)

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

Què 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 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 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.

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 als habitatges, cal que la Unitat de Convivència compleixi els següents requisits:

- Ser sòcia de Sostre Cívic i complir els requisits de condició de persona usuària segons els Estatuts.
- 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 això, 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	42.325,87	43.634,92	45.511,69	47.028,75
Zona B	39.680,51	40.907,74	42.667,21	44.089,45
Zona C	37.346,36	38.501,40	40.157,38	41.495,95
Zona D	31.744,41	32.726,19	34.133,77	35.271,56

- 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.

L'assignació dels habitatges, i per tant la incorporació de noves sòcies dins el projecte de Mur, es farà per **antiguitat de sòcia a la cooperativa**.

Procés d'incorporació i adjudicació

Per formar part del procés d'incorporació i d'adjudicació de l'habitatge **1r 4a** (Sant Antoni, 4) del projecte Mur de Martorell cal seguir els passos següents:

1. **Omplir el formulari** d'interessades disponible a [la pàgina web del projecte](#).
2. Un cop revisats els requisits d'accés, Sostre Cívic **comunicarà a les persones inscrites l'ordre d'assignació** de l'habitatge. En cas que més d'una persona hi estigui interessada, se seguirà l'ordre d'antiguitat de soci de la cooperativa.
3. **L'aportació de capital inicial** es farà de la següent manera:
 - a. 3.000 € abans de la signatura del contracte de cessió d'ús
 - b. Els 1.300 € restants s'hauran d'aportar dins un termini de 6 mesos des de la signatura
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, previsiblement durant el mes de maig, amb el compromís d'abonament de les despeses de l'habitatge a partir de la incorporació.

En cas de voler fer una visita a l'immoble, es concretarà un cop omplert el formulari d'inscripció.

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 continuaran sent els mateixos que s'han descrit en aquest document.

Característiques de l'edifici

Direcció Carrer Sant Antoni 4, carrer Mur 39 i carrer Llosetles 42 i 44
Municipi 08760 Martorell **Estat** obra nova (construït el 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 950 m (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 disposa d'habitatges de diferents tipologies i nombre d'habitacions, tal com es podrà veure en la taula següent. **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.**

Instal·lacions

L'edifici té subministrament d'aigua i electricitat, disposa de 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 Llorelles 42
Habitatge baixos 2a	37,35 m2	1	accés carrer Llorelles 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

Característiques de l'habitatge

Direcció Carrer Sant Antoni 4 Primer 4a

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

Referència cadastral 0620226DF1902S0013DO

Descripció habitatge

L'habitatge es situa a la planta primera i és d'obra nova. Té una superfície útil de 36,15 m² i consta de sala d'estar/menjador amb la cuina integrada, una habitació doble i un lavabo complet. Totes les estances tenen ventilació exterior. La cuina està equipada amb forn i cuina completa nova. No disposa d'electrodomèstics. L'habitatge té subministrament d'aigua i electricitat.

Dades generals

Sup. útil 36,15 m²



Dades econòmiques

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 4.300€

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:

- 3.000 € en mode de confirmació en el moment de l'adjudicació de l'habitatge.
- 1.300 € restants durant els 6 mesos posteriors a la firma del contracte de cessió d'ús.

QUOTES MENSUALS

Les quotes mensuals no es retornen, i es divideixen en diferents conceptes com la quota d'ús, la quota de serveis, l'IVA, la quota de solidaritat, tributs i altres, fons de manteniment o la de sòcia usuària.

Les aportacions inicials i quotes mensuals previstes són les següents:

APORTACIÓ INICIAL			QUOTA MENSUAL							
Capital social (retornable)	Quota d'ingrés	TOTAL	Quota ús	Fons de reserva obligatori	Quota serveis	IVA	Tributs i altres	Fons manteniment	Quota solidaritat	TOTAL
3.500€	800€	4.300€	185,89€	106,17€	34,87€	7,32€	55,93€	8,00€	8,76€	406,94€

Les quotes mensuals es pagaran a partir del primer mes d'accés a l'habitatge. Es cobraran mensualment entre els dies 1 i 7 mitjançant domiciliació bancària al número de compte de la sòcia.

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.

Per consultes concretes sobre el procés d'incorporació al projecte d'habitatge cooperatiu de Mur a Martorell, contacteu al següent correu:

incorporacionsprojectes@sostrecivic.cat