



El Rusc



**Projecte d'habitatge cooperatiu
en cessió d'ús a Manresa**

Setembre de 2024

00— Índex

00— Índex	1
01— Introducció	2
02— Una alternativa d'accés a l'habitatge	3
02.1— Què és la cessió d'ús?	3
02.2— Qui som Sostre Cívic?	4
Els nostres projectes	4
Som una cooperativa per projectes	4
03— L'habitatge	5
03.1— L'edifici	5
03.2— L'habitatge	6
03.2.1— 2n 1a	7
04— Quines aportacions s'han de fer?	8
04.1— Aportació inicial	8
04.1— Quotes mensuals	8
05— Quins requisits s'han de complir?	10
06— Quins són els criteris de preferència d'accés?	11
07— Com serà el procés d'incorporacions?	12
Per saber-ne més...	13
→ Ideari del Projecte El Rusc	13

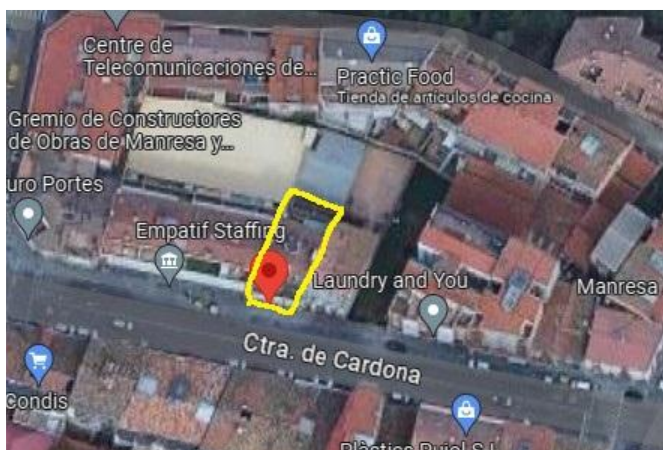
01— Introducció

La cooperativa [Sostre Cívic](#)¹ impulsem El Rusc, un projecte d'habitatge cooperatiu en un edifici en desús i fins ara propietat d'una entitat financera que hem recuperat **amb la col·laboració de l'Ajuntament** 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 acabat de reformar, situat a prop del centre de Manresa en un eix comercial important, la carretera de Cardona, i que consta de **12 habitatges cooperatius d'entre 30 i 35 m²** en règim de cessió d'ús, un model d'accés a l'habitatge alternatiu a la compra i el lloguer.

Els habitatges es destinaran preferentment a joves menors de 30 anys i persones de més de 65 anys, amb l'objectiu de **respondre a la dificultat per accedir a l'habitatge d'aquests col·lectius específics**.

A més a més, es donarà prioritat d'accés a grups ja existents al municipi que busquin viure en aquest format cooperatiu i comunitari. Un dels valors principals del model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús és la creació de vincles comunitaris i la gestió col·lectiva dels recursos, per aquest motiu, **es prioritzarà l'entrada de grups** d'unitats de convivència que aportin aquests valors i contribueixin a l'enfortiment del model des de l'inici



Ubicació d'El Rusc al nucli urbà de Manresa



Vista de l'exterior del projecte

02— Una alternativa d'accés a l'habitatge

02.1— 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**. És una alternativa al lloguer i la compra. 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, sense ànim de lucre** 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, ja que no és possible llogar o vendre 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...](#)

→ [Preguntes freqüents](#)

02.2— Qui som Sostre Cívic?

Sostre Cívic som una entitat amb **més de 1.400 socis i vint anys de trajectòria** que promou un model alternatiu d'accés a l'habitatge més just i accessible. Ho fem a través de la divulgació, l'assessorament, la cerca de finançament, i la **promoció i gestió d'habitatge cooperatiu en règim de cessió d'ús**. Som una cooperativa sense ànim de lucre i, també, promotora social d'habitatge.

Els nostres projectes

En l'actualitat tenim **24 projectes** en fase de convivència o promoció arreu del territori català: cinc a Barcelona (Princesa 49, La Balma, Cirerers, Can 70, Sant Andreu), Sant Cugat del Vallès (Clau Mestra), Cardedeu (Cal Paler Nou), Sant Feliu de Guíxols (Walden XXI), Martorell (Mur), Palafrugell (Ponent), Argelaguer (El Turrós), Sant Joan de Vilatorrada, Palamós, Calonge, Terrassa, Manresa, Valls, Lleida i Olesa de Montserrat (La Xicoira).

→ [Aquí pots consultar tots els nostres projectes](#)

Som una cooperativa per projectes

Sostre Cívic és una cooperativa d'habitatges on cada projecte d'habitatge cooperatiu pot tenir **la seva pròpia forma de funcionament i d'organització interna amb autonomia** en tot allò que afecta les decisions relatives al propi projecte. Alhora, tots els projectes comparteixen espais i àmbits de decisió, així com els **valors i principis cooperatius** de Sostre Cívic. Aquesta fórmula permet evitar l'especulació i enforteix els valors i objectius comuns.

03— L'habitatge

03.1— L'edifici

DADES BÀSIQUES	
Situació	Carretera de Cardona 54 08242 Manresa
Estat	Reforma (2023)
Referència cadastral	1903522DG0210A0019ZS
Superfície útil	589,4 m ²
Superfície espais comuns	39,40 m ²
Nombre d'habitatges	12 habitatges (HPO)

L'edifici se situa a la carretera de Cardona núm. 54 i està format per **planta baixa, quatre plantes i àtic**. Es va iniciar amb la construcció d'una planta baixa l'any 1880. Posteriorment, es van addicionar dues plantes amb una distribució de dos habitatges per planta. L'any 1996 un promotor va adquirir la finca i va construir la quarta planta i l'àtic.

Abans de l'esclat de la crisi el promotor va vendre tots els habitatges a un grup inversor, a excepció del seu propi. Aquest grup van remodelar l'edifici, i van dividir els habitatges en dos per obtenir **4 habitatges a cada replà**.

A la primera planta trobem un **espai comú** amb un espai interior i un exterior, pensat per a ús intern de les veïnes d'El Rusc.





**Imatges de diferents habitatges.*

03.2— L'habitatge

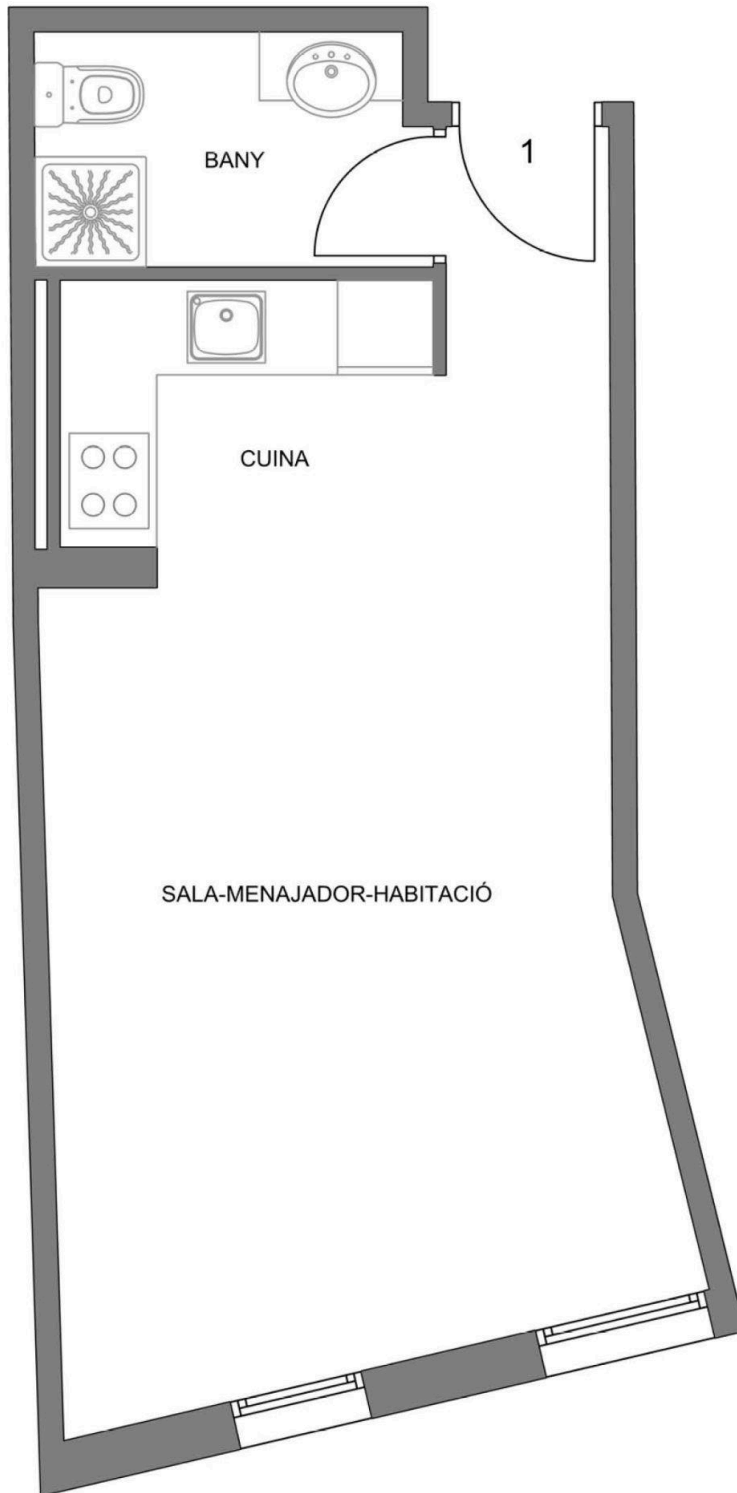
En aquests moments hi ha **un habitatge disponible** a la **segona planta**. Té una superfície útil interior de **30 m²** i consta d'un espai obert sala-menjador, habitació, i cuina integrada. També compta amb un bany complet. La cuina està equipada amb forn i cuina completa. No disposa d'electrodomèstics. L'habitatge té calefacció i subministrament d'aigua, gas, electricitat i internet.

Aquest habitatge té **capacitat per a dues persones**.

La disponibilitat dels habitatges serà efectiva a **principis d'octubre de 2024**.

Habitatge	Sup. total	Núm. hab.	Observacions
2n 1a	30 m ²	1	Espai obert sala-menjador, habitació i cuina

03.2.1— 2n 1a



Estança	Sup. útil
Espai obert	34,44 m ²
Bany	3,15 m ²

04— 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.

04.1— 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. En canvi, la quota d'ingrés **no** és retornable.

Habitatge	Aportació Inicial		
	Capital social(retornable)	Quota d'ingrés (No retornable)	TOTAL
2n 1a	1.400 €	500 €	1.900 €

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

- El 50% previ al moment de la signatura de contracte i entrada al projecte.
- El 50% restant en un termini inferior a 6 mesos des de la signatura del contracte de cessió d'ús.

04.1— 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:

- 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 de les instal·lacions centralitzades, assegurança de tots els habitatges, subministraments comunitaris...

- Servei d'ínternet col·lectiu per cable i wifi per a tots els habitatges.
- Els consums de cada unitat de convivència no s'inclouen dins les quotes mensuals (70 € + IVA regularitzables cada any).

En el cas de l'habitatge disponible al projecte El Rusc, les quotes mensuals previstes pel seu ús són les següents:

Habitatge	QUOTA MENSUAL					TOTAL
	Quota ús	Quota serveis	Tributs i altres	Fons manteniment	Quota solidaritat	
2n 1a	197,45 €	75,46 €	45,28 €	10 €	5,92 €	334,11 €*

*Els consums de cada unitat de convivència no s'inclouen dins les quotes mensuals (70 € + IVA regularitzables cada any).

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 en la taula de quotes anterior.

05— Quins requisits s'han de complir?

1. Ser soci o sòcia de Sostre Cívic. En cas de no ser-ho, cal fer-se'n per participar.

→ [Associa-t'hi!](#)

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 què 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 Manresa:

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

1 membre	2 membres	3 membres	4 o més membres
39.680,51 €	40.907,74 €	42.667,21 €	44.089,45 €

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 inicis de novembre de 2024.

4. Participar en 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 en les sessions formatives que es duren a terme.

06— Quins són els criteris de preferència d'accés?

Com s'endreça la llista de persones que han sol·licitat accedir al Projecte d'Habitatge Cooperatiu en cessió d'ús?

D'acord amb un conveni de col·laboració amb l'Ajuntament de Manresa pel destí dels habitatges s'estableix el següent criteri de preferència d'accés al projecte:

1r ordre de preferència:

Estar empadronat al municipi de Manresa i ser menor de 30 anys, o bé major de 65 anys.

2n ordre de preferència:

Estar empadronat al municipi de Manresa, qualsevol edat.

3r ordre de preferència:

Persones amb la condició de soci de la cooperativa Sostre Cívic segons antiguitat o ordre de soci.

07— Com serà el procés d'incorporacions?

1. Omplir el formulari d'inscripció disponible a La Interna **de l'1 al 13 d'octubre**, adjuntant la documentació que es requereix.
2. A partir del dia 13 d'octubre, i un cop revisats els requisits d'accés, es comunicarà l'ordre d'incorporació al projecte a les persones inscrites.
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 tall de confirmació, el 50% de la quantitat total corresponent. L'entrada a viure prevista és a inicis de novembre.
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 consultes concretes sobre el procés d'incorporació d'aquest habitatge, contacteu al correu incorporacionsprojectes@sostrecivic.cat

Per saber-ne més...

→ Ideari del Projecte El Rusc

"El Rusc som un grup divers: és intergeneracional i som d'orígens diferents, parlem diferents idiomes. Les experiències que ens han portat fins aquí som molt diferents i ens uneix que tots teníem necessitat d'habitatge, per això som aquí. En la convivència, no volem forçar res, cadascú té la seva vida i, a la vegada, tenim ganes de compartir i que cadascú proposi el que li agrada.

Quan pensem en el futur tenim clar que volem ser una comunitat respectuosa, on hi hagi lloc per a tothom. A El Rusc tots estem aprenent dels altres i la base és el respecte. Volem donar-nos suport en la quotidianitat i compartir coses que ens agraden. Conèixer-nos ens fa sentir tranquils, i per això volem fer coses que ens apropin més. Som diferents i volem que això ens aporti!"

També comptem amb uns acords convivència i un protocol d'acollida i sortida de sòcies. El projecte s'organitza per comissions i ens reunim un cop al mes.