



La Mola

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

Novembre de 2024



00— Índex

00— Índex	2
01— Introducció	3
02— Una alternativa d'accés a l'habitatge	4
02.1— Què és la cessió d'ús?	4
02.2— Qui som Sostre Cívic?	5
Els nostres projectes	5
Som una cooperativa per projectes	5
03— L'habitatge	6
03.1— L'edifici	6
2n 2a	6
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— Com serà el procés d'incorporacions?	11
Per saber-ne més...	12
→ Què és el dret de tanteig i retracte?	12
→ En què consisteix el projecte de reforma realitzat?	12

01— Introducció

La cooperativa Sostre Cívic impulsem la Mola, el primer projecte d'habitatge cooperatiu del municipi, en 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 2015 i acabat de reformar, situat al barri de Ca N'Anglada de Terrassa, i que consta de 8 habitatges cooperatius d'entre 30 i 57 m² en règim de cessió d'ús, un model d'accés a l'habitatge alternatiu a la compra i el lloguer.



Ubicació de La Mola al nucli urbà de Terrassa



Exterior de l'edifici de La Mola

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

L'edifici de la Mola se situa al carrer Mare de Déu del Socors número 77 (Terrassa) i està format per una planta baixa i tres plantes. És un edifici d'obra nova de 2015 que vam adquirir [per tanteig i retracte](#), i que el 2021 vam començar a [rehabilitar](#) per recuperar les condicions d'habitabilitat i d'ús i dotar l'edifici d'instal·lacions i elements comunitaris, per una major eficiència energètica.

2n 2a

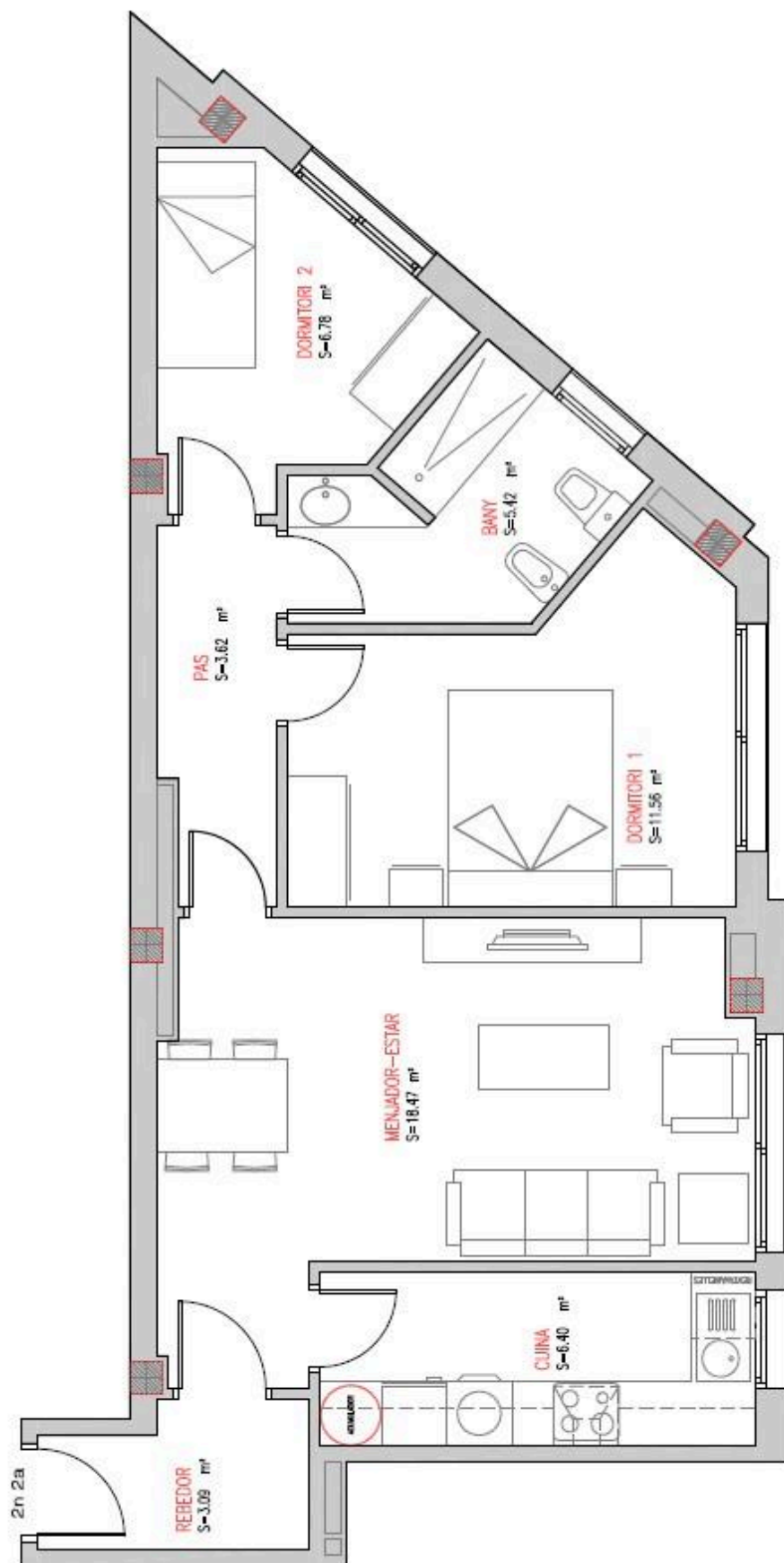
Direcció carrer Mare de Déu del Socors, 77, Terrassa

Referència cadastral (parcel·la) 9319144DG1091B0001YA

Superfície útil interior: 55,34 m²

Nombre d'habitacions: 2

L'habitatge se situa a la planta segona i és d'obra nova. Té una superfície útil de 55,34 m² i consta d'una habitació doble, una habitació individual, un lavabo complet, cuina i un menjador-sala d'estar. Totes les estances tenen ventilació exterior. La cuina està equipada amb forn i cuina completa. No disposa d'electrodomèstics. L'habitatge té aire condicionat, calefacció i subministrament d'aigua, gas i electricitat.



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.

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

- 50% en mode de confirmació en el moment de l'adjudicació de l'habitatge.
- 50% restant 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.

Habitatge	APORTACIÓ INICIAL		
	Capital social (retornable)	Quota d'ingrés	TOTAL
2n 2a	2.100 €	1.400 €	3.500 €

04.1— Quotes mensuals

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

Les altres despeses són:

- Despeses comunitàries: ascensor, internet dels espais comuns i privatis, assegurança de tots els habitatges, subministraments comunitaris, contractes de manteniment...
- Impostos: Taxa d'escombraries, IBI i altres.
- L'aportació al fons de solidaritat de la cooperativa.
- L'IVA de les despeses comunitàries.
- L'aportació al fons pel manteniment de l'edifici.

És important saber que els serveis col·lectius proposats i el fet que l'edifici té certificació energètica A contribuiran a un menor cost dels consums individuals.

Habitatge	QUOTA MENSUAL						TOTAL
	Quota ús	Despeses comunitàries	Impostos	Quota solidaritat	IVA	Fons manteniment	
2n 2a	379,85 €	133,89 €	28,1 €	38,64 €	12 €	7,60 €	600,10 €

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.

A més a més, per accedir els pisos és imprescindible ser sòcia de Sostre Cívic. La **quota trimestral és de 30 euros**. També hi ha una despesa fixa de **70 € per als consums** (20 € llum, 30 € aigua i 20 € gas).

05— Quins requisits s'han de complir?

1. Ser soci/a 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 A, on es troba el municipi de Terrassa:

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

1 membre	2 membres	3 membres	4 o més membres
42.325,87 €	43.634,92 €	45.511,69 €	47.028,75 €

3. Assumir els imports del projecte. Cal tenir capacitat econòmica per assumir les quotes mensuals que s'han previst: la quota mensual no pot suposar més del 40% dels ingressos mensuals regulars de la unitat de convivència. Per justificar aquests ingressos caldrà aportar la següent documentació:

- 3 últimes nòmines.
- Contracte laboral o justificant d'ingressos.
- Última declaració de la renda o certificat d'imputacions (AEAT).

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 duran a terme.

06— Com serà el procés d'incorporacions?

1. **Omplir el formulari d'inscripció abans de l'1 de desembre** del 2024. Per fer la inscripció efectiva, caldrà haver presentat la documentació sol·licitada en el procés d'incorporació.
2. Per ordre d'antiguitat de soci, Sostre Cívic realitzarà l'adjudicació de l'habitatge entre les persones inscrites i que compleixin els requisits dels projecte. Al final d'aquest procés, es publicarà la persona adjudicatària.
3. En el termini de 7 dies de l'adjudicació dels habitatges, la persona adjudicatària haurà d'efectuar la primera aportació de capital, el 50% de la quantitat total corresponent. En cas de renúncies o manca d'aportació, actuarà la llista d'espera.
4. La signatura del contracte de cessió d'ús es preveu durant els mesos de desembre i gener, amb el compromís d'abonament de les despeses de l'habitatge a partir de la incorporació. El 50% restant de l'aportació inicial es pagarà durant els següents 6 mesos posteriors a la signatura de contracte, acordant abans la calendarització del pagament.

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

Per saber-ne més...

→ Què és el dret de tanteig i retracte?

Aquest projecte d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús és un dels blocs recuperats 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 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 com es preveu a l'article 547 del Codi Civil de Catalunya.

→ En què consisteix el projecte de reforma realitzat?

- Reparació de les filtracions d'aigua.
- Substitució de l'ascensor.
- Revisió i reparació de totes les instal·lacions i els seus conductes.
- Instal·lació d'una nova xarxa comunitària d'internet.
- Manteniment de tota la finca: revisió de finestres, persianes, parquet, i zones comunes.
- Instal·lació de plaques fotovoltaiques.
- Instal·lació d'un comptador elèctric comunitari.
- Incorporació d'un sistema de monitoratge de la instal·lació fotovoltàica.



Foto del nou ascensor



Després de la rehabilitació

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

- **Electricitat:** S'han instal·lat 10 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. A més a més, la comunitat compta amb un únic comptador elèctric, que permet reduir la despesa elèctrica de tots els habitatges.
- **Calefacció i aigua calenta:** Es disposa d'un sistema de producció d'aigua calenta sanitària amb plaques solars tèrmiques que permetrà reduir la factura de gas.

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