



IDAPA

Institut per al Desenvolupament
i la Promoció de l'Alt Pirineu i Aran
*Institut entath Desvolopament
e era Promocion deth Naut Pirenèu e Aran*



MOBILITZACIÓ D'HABITATGES BUI TS A TRAVÉS DE LA MASOVERIA URBANA

Caixa d'eines
per acompanyar
projectes de masoveria
urbana des de
l'administració local

Aquest material ha estat elaborat en el marc de la **Taula d'habitatge de l'Alt Pirineu i Aran**, coliderada per l'Institut de Desenvolupament i Promoció de l'Alt Pirineu i Aran i l'Ateneu Cooperatiu de l'Alt Pirineu i Aran



Taula d'Habitatge
de l'Alt Pirineu i Aran



IDAPA
Institut per al Desenvolupament
i la Promoció de l'Alt Pirineu i Aran
*Institut entath Desenvolopament
e era Promocion deth Naut Pirenèu e Aran*



**economia
social**
Ateneu Cooperatiu
Alt Pirineu i Aran

Generalitat de Catalunya

Institut per al Desenvolupament i la Promoció de l'Alt Pirineu i Aran

Passatge de l'Alsina, núm. 3

25700 La Seu d'Urgell

Tel. 973 35 55 52

idapa@gencat.cat

www.idapa.cat

Redacció

Cooperativa d'arquitectura Coop d'Era, SCCL | www.coopdera.org

Suport:

Sílvia Rodríguez Busqué i Obrint Portes, SCCL

Disseny i maquetació

Anna Solans | www.creativadisseny.cat

Edició

Institut per al Desenvolupament i la Promoció de l'Alt Pirineu i Aran

Data d'edició

Desembre 2024

Índex

Introducció

1. Què és la masoveria urbana?	7
1.1. Marc legal	8
2. Com acompanyar des de les administracions locals	9
2.1. Difusió del model i del servei ofert	10
2.2. Captació d'habitatges buits que necessiten obres	12
2.3. Valoració de la intervenció	14
2.4. Selecció de les persones masoveres	16
2.5. Determinació de la renda i durada del contracte	17
2.6. Seguiment de les obres i compliment del contracte	23
2.7. Inclusió del contracte dins la borsa i incentius a la propietat	24

Bibliografia	25
---------------------	----

Introducció

La “Caixa d’eines per acompanyar projectes de masoveria urbana des de l’administració local” s’ha creat en el marc de la Taula d’Habitatge de l’Alt Pirineu i Aran, un espai de coordinació liderat per l’Institut de Desenvolupament de l’Alt Pirineu i Aran i l’Ateneu Cooperatiu de l’Alt Pirineu i Aran. La taula, formada per representants públics i privats de les comarques pirinenques, treballa per abordar els reptes d’accés a l’habitatge en el territori i, en particular, per impulsar noves fórmules adaptades a les necessitats locals.

Als entorns rurals i de muntanya, el problema dels habitatges buits i deteriorats, sumat a la manca d’una oferta de lloguer assequible, posa en relleu la necessitat de mobilitzar aquests immobles, incloent-hi no només els estocs de grans tenidors, sinó també els dels propietaris privats.

Davant d’aquesta realitat, la masoveria urbana emergeix com una solució alternativa per revitalitzar habitatges buits i facilitar-ne l’accés, on les persones usuàries rehabiliten i mantenen els immobles a canvi de viure-hi. Aquest model ofereix una solució especialment adequada per a entorns rurals i de muntanya, on sovint hi ha habitatges desocupats que podrien tenir un ús social i comunitari.

Els models alternatius de tinença i ús de l’habitatge, com la masoveria urbana, no són una solució completa per revertir les dinàmiques de despoblament ni per generar arrelament de manera autònoma; no obstant això, poden establir una base des d’on impulsar aquests processos. La seva capacitat per facilitar la fixació de població estable en un territori ofereix oportunitats per desenvolupar projectes productius i fomentar la dinamització social i econòmica en l’entorn.

Aquest document té com a finalitat oferir un marc de coneixement i eines de treball a les Oficines Locals d’Habitatge, els Consells Comarcals i Ajuntaments de l’Alt Pirineu i Aran que vulguin promoure la masoveria urbana com a instrument per mobilitzar habitatges desocupats que requereixen actuacions de reforma o rehabilitació. Tenint en compte que ja existeixen guies i manuals de masoveria urbana, en aquest document es presenta breument el funcionament i marc legal de la masoveria urbana, es fa una proposta de passes a seguir i s’ofereixen eines pràctiques i accessibles per l’acompanyament d’aquests projectes.



Volem fer un especial agraïment a les cooperatives Obrint Portes SCCL i Celobert arquitectura, enginyeria i urbanisme SCCL, al Consell Comarcal de l’Urgell i a Ajuntament de Torelló per aportar la seva experiència i facilitar informació que ha permès nodrir aquest document.



1.

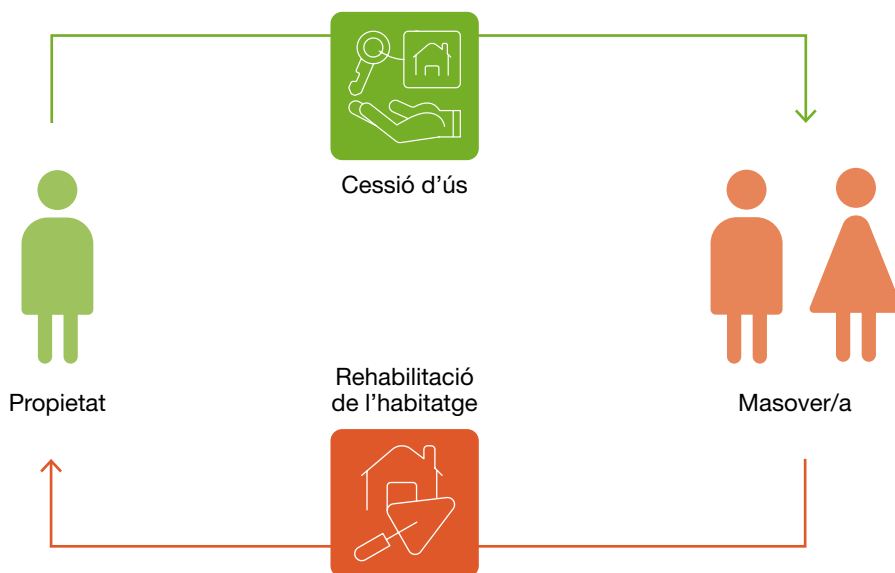
Què és la masoveria urbana?

La masoveria urbana és un **model alternatiu d'accés i tinença d'habitatge** a través del qual es fomenta la rehabilitació d'immobles, **promovent valors socials i pràctiques que justifiquen el seu interès i el suport de l'administració.**

Antigament, la masoveria era la cessió d'ús que feia la propietat d'una finca agrícola a una altra persona, per tal que es fes càrrec de l'immoble i l'explotació a canvi d'una part de la collita.

Avui dia, coneixem per masoveria urbana la **cessió d'un habitatge**, pel termini que s'acordi, **a canvi de la seva rehabilitació i manteniment.**

El seu funcionament és similar al d'un contracte de lloguer convencional, amb la diferència que **la part arrendatària es compromet a realitzar obres de rehabilitació o reforma, de manera que no pagarà una renda en diners o en pagarà menys.**



Alguns dels valors que promou la masoveria urbana són:

- **Mobilitzar i recuperar habitatges buits** i en males condicions.
- Evitar i **prevenir l'ocupació il·legal.**
- **Diversificar les formes d'accés a l'habitatge**, més enllà del lloguer o la compra.
- La corresponsabilització en la millora i manteniment de l'habitatge i, per tant, l'**apoderament de les usuàries.**
- La possibilitat de **disposar d'un habitatge assequible**, on el cost es pot assumir amb temps i, en conseqüència, requereix **menys recursos econòmics.**
- L'estabilitat, en **possibilitar terminis més llargs de contracte** en funció de l'amortització de les obres.

Totes aquestes qualitats faciliten l'**arrelament al territori** per part de les persones masoveres.

1.1. Marc legal

La masoveria urbana està recollida com a model d'accés a l'habitatge a la **Llei 18/2007**, de 28 de desembre, **del dret a l'habitatge**. Hi trobem la següent definició:

Article 3

*k) El contracte oneros en virtut del qual **el propietari d'un immoble el cedeix al masover urbà perquè faci les obres de reparació, manteniment i millorament necessàries per tal que l'immoble sigui habitable o per a mantenir-lo en condicions d'habitabilitat**. Es regeix pel que hagin convingut les parts i, si no hi ha pacte, la durada del contracte és de cinc anys. Les obres han de constar en el contracte i el propietari el pot resoldre si el masover no les fa en el termini acordat, que, si no hi ha pacte, és de cinc anys.*

La mateixa llei recull el suport públic a contractes de masoveria urbana com una actuació per evitar la desocupació permanent dels habitatges:

Article 42

Actuacions per a evitar la desocupació permanent dels habitatges

*3. S'han d'impulsar polítiques de foment de la rehabilitació dels habitatges que estiguin en mal estat per a ésser llogats, mitjançant subvencions directes als propietaris, oferta de subrogació de l'Administració en l'execució de les obres i **suport públic a contractes de masoveria urbana**.*

També inclou **els habitatges cedits en règim de masoveria urbana com a habitatges destinats a polítiques socials**.

Article 74

Definició d'habitatges destinats a polítiques socials

*Als efectes del que estableix l'article 73, **es consideren habitatges destinats a polítiques socials** tots els acollits a qualsevol de les modalitats de protecció establertes per aquesta llei o pels plans i els programes d'habitatge, els quals poden incloure, a més dels habitatges amb protecció oficial de compra o de lloguer o d'altres formes de cessió d'ús, els habitatges de titularitat pública, els habitatges dotacionals públics, els allotjaments d'acollida d'immigrants, els habitatges cedits a l'Administració pública, els habitatges d'inserció, els habitatges de copropietat, els habitatges privats de lloguer administrats per xarxes de mediació social, els habitatges privats de lloguer de pròrroga forçosa, **els habitatges cedits en règim de masoveria urbana**, els habitatges d'empreses destinats a llurs treballadors i altres habitatges promoguts per operadors públics, de preu intermedi entre l'habitatge amb protecció oficial i l'habitatge del mercat lliure però que no es regeixen per les regles del mercat lliure.*

Paral·lelament, la **Llei d'arrendaments urbans, 29/1994** (actualitzada el 2013), preveu que es pugui **substituir la renda dinerària per obres de rehabilitació o reforma**.

Article 17

*5. En els contractes d'arrendament les parts poden acordar lliurement que, **durant un termini determinat, l'obligació del pagament de la renda es pugui reemplaçar totalment o parcialment pel compromís de l'arrendatari de reformar o rehabilitar l'immoble en els termes i condicions pactats**. En finalitzar l'arrendament, l'arrendatari no pot demanar en cap cas una compensació addicional pel cost de les obres realitzades a l'immoble. L'incompliment per part de l'arrendatari de la realització de les obres en els termes i condicions pactats pot ser causa de resolució del contracte d'arrendament i és aplicable el que disposa l'apartat 2 de l'article 23.*

Aquest fet és significatiu, ja que **permet acollir els contractes de masoveria urbana dins del marc jurídic de la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU)** a partir de la **figura** de la rehabilitació per renda. Es considera beneficiós perquè redactar un contracte LAU és més senzill i pot donar més garanties, tant a la propietat com a les usuàries, que un contracte regit pel Codi Civil.

2. Com acompanyar des de les administracions locals

A continuació, trobareu una **proposta oberta** per fer un programa d'**acompanyament de projectes de masoveria urbana**, pensada perquè es faci servir per part de les Oficines Locals d'Habitatge, els Consells Comarcals i Ajuntaments. També hi trobareu eines de treball pràctiques per facilitar l'acompanyament dels projectes. Cada ens local pot **adaptar la proposta a la seva realitat, necessitats i recursos disponibles**.

Caixa d'eines per acompanyar
projectes de masoveria urbana
des de l'administració local





2.1. Difusió del model i del servei ofert

La primera acció per impulsar el programa de masoveria urbana des de les administracions locals serà la **difusió d'aquest model de tinença i accés a l'habitatge** per tal que la informació arribi a persones propietàries d'habitatges desocupats i en mal estat, i també a persones de la zona que vulguin accedir a un habitatge mitjançant la masoveria urbana.

Per a realitzar aquesta difusió es proposen diverses accions:

1. Difondre un **tríptic informatiu**. **AQUÍ**  us el podreu descarregar.
2. **Informar del model de masoveria urbana al web** de l'OLH, el Consell Comarcal o l'Ajuntament.
3. Si s'ha realitzat algun **cens d'habitatges buits**, fer arribar a la seva propietat la informació sobre la masoveria urbana per facilitar que **incloguin el seu habitatge al programa**.
4. Elaborar una **nota de premsa** i difusió a través de mitjans locals.
5. **Crear una notícia** als webs de l'ens local i també al web d'IDAPA, dins l'apartat de la Taula d'Habitatge de l'Alt Pirineu i Aran.
6. Difondre el programa a través de diferents **butlletins i revistes de la comarca**.
7. Difondre el programa a través d'una **campanya de comunicació** sobre l'accés a l'habitatge a l'Alt Pirineu i Aran.
8. També es recomana que es realitzin **sessions de difusió**:
 - a. Sessions adreçades a **públic específic**, com per exemple:
 - Administradores de finques i agents de la propietat immobiliària
 - Associacions veïnals
 - Entitats de gent gran
 - Persones propietàries identificades que disposin d'habitatges buits
 - b. Sessions adreçades a futures persones masoveres. Es proposa fer contacte amb col·lectius de joves i persones amb baixos ingressos que podrien estar interessades en aquest programa, així com amb el públic general:
 - Fer contacte amb entitats juvenils
 - Fer contacte amb altres entitats com associacions veïnals, sindicats d'habitatge, Plataforma d'Afectades per la Hipoteca, etc.
 - Realitzar sessions de difusió obertes a la ciutadania

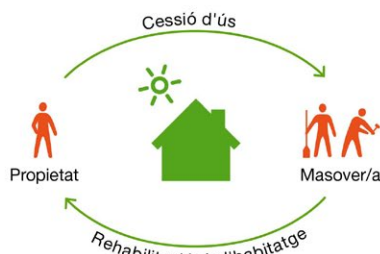
QUINES OPORTUNITATS T'OFEREIX LA MASOVERIA URBANA SI TENS UN IMMOBLE BUIT PERQUÈ S'HA DE REHABILITAR?

- Rehabilitar i mantenir l'immoble en mal estat durant la cessió/lloguer.
- Reduir els costos de rehabilitació de l'habitatge.
- Evitar la degradació de l'habitatge.
- Millorar l'eficiència energètica de l'immoble.
- Prevenir l'ocupació il·legal de l'immoble.

Mobilitzant el teu habitatge buit estàs facilitant l'arrelament de població al Pirineu



DONEM VIDA ALS HABITATGES BUI TS I DEFENSEM EL DRET A L'HABITATGE DIGNE



Demana més informació a:

Nom ens local

- Adreça
- Telèfon de contacte
- Correu electrònic



www.idapa.cat

www.sompirineu.cat

TENS UN HABITATGE BUIT PERQUÈ S'HA DE REHABILITAR?

T'ajudem a rehabilitar-lo i llogar-lo!

Descobreix la masoveria urbana

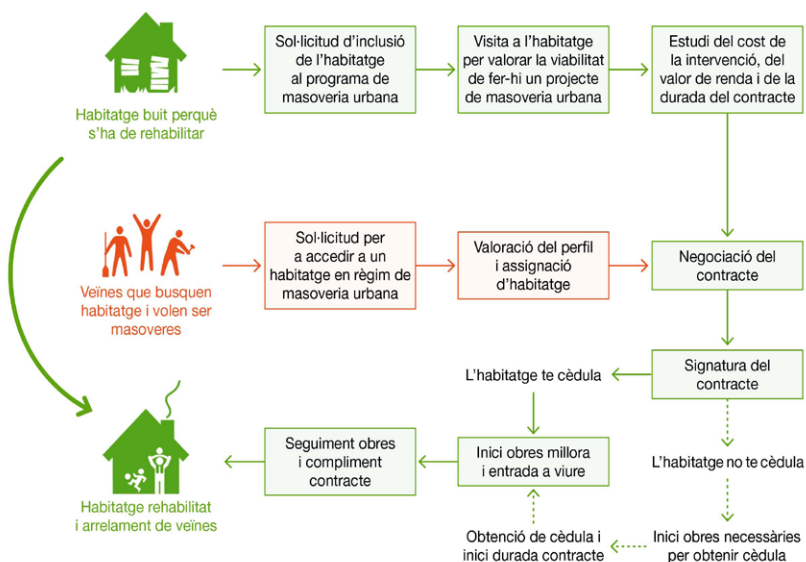


SAPS QUÈ ÉS LA MASOVERIA URBANA?

La masoveria, antigament, era la cessió d'ús que feia la propietat d'una finca agrícola a una altra persona, per tal que es fes càrrec de l'immoble i l'explotació a canvi d'una part de la collita.

Avui dia, coneixem per masoveria urbana la cessió d'un habitatge, pel termini que s'acordi, a canvi de la seva rehabilitació i manteniment.

El seu funcionament és similar al d'un contracte de lloguer convencional, amb la diferència que la part arrendatària es compromet a realitzar obres de rehabilitació o reforma, de manera que no pagarà una renda en diners o en pagarà menys.



QUÈ T'OFERIM?





2.2. Captació d'habitatges buits que necessiten obres

Per aconseguir que el programa funcioni, primer **caldrà aconseguir captar habitatges**. Més enllà de la campanya de difusió, es pot oferir un **servei d'informació i acompanyament per resoldre dubtes i generar confiança amb el model** per part de la propietat.

Per centralitzar les **sol·licituds de propietaris/àries** que vulguin incloure el seu habitatge buit al programa, proposem que siguin les Oficines Locals d'Habitatge les responsables de rebre-les, amb el suport d'Ajuntaments que facin de punt d'informació i atenció.

Per incloure habitatges al programa, es proposa seguir els següents passos:

1. **Sol·licitud d'inclusió de l'habitatge** al programa per part de la propietat. **AQUÍ**  us podreu descarregar un "Model d'inscripció al programa per a persones propietàries". *Adapteu-lo segons les vostres necessitats.*

Es podrà sol·licitar la documentació dels registres necessaris i també es verificarà la situació urbanística i jurídica per tal de garantir que l'habitatge no disposa de càrregues civils, fiscals o urbanístiques que puguin comportar un risc per a la part masovera i comprometre la intervenció a realitzar.

2. Fer una **primera visita** a l'habitatge per part de l'ens local que impulsi el projecte amb la presència d'una persona arquitecta.

Un cop verificat que l'habitatge podria complir els requisits per incloure'l al programa, se'n farà una primera visita. Aquesta visita permetrà **validar que les obres de millora de l'habitatge es poden realitzar amb un assabentat** (règim de llicència de comunicació prèvia sense documentació) i que, per tant, és viable que la intervenció la desenvolupin les persones masoveres.

Es recomana que els projectes de masoveria urbana acompanyats des de l'administració es tractin de projectes de **reformes petites que es puguin tramitar amb un "assabentat"**, sense obres de gran envergadura que requereixen projecte i pressupostos elevats. Així i tot, si algun ens local té la voluntat d'acompanyar un projecte de masoveria amb una rehabilitació gran i, per tant, un contracte d'una durada més llarga, també serà possible fer-ho.

AQUÍ  hi trobareu una "Fitxa d'inspecció" (primer full). A la Fitxa d'inspecció es podran anotar les actuacions previstes per millorar l'immoble, separant quines són necessàries per obtenir la cèdula d'habitabilitat i quines són complementàries. *Adapteu-lo segons les vostres necessitats.*

En aquesta primera visita també **es prendran mesures i realitzaran fotografies** per poder comptar amb la **informació necessària per estimar el cost de les actuacions**.

3. **Formalització de col·laboració i document d'adhesió** i aportació de documentació per part de la propietat:

- a. Títol que acrediti la propietat i possessió.
- b. Cèdula d'habitabilitat en cas de tenir-ne.
- c. Certificat d'eficiència energètica en cas de tenir-ne.



A més a més de captar habitatges buits que necessiten millores, **també es pot plantejar que els habitatges captats no siguin exclusivament habitatges desocupats** i que el model de masoveria urbana serveixi perquè persones llogateres que viuen en habitatges en mal estat puguin continuar vivint en el seu habitatge, encarregar-se de fer les obres de millora necessàries i reduir la renda monetària.

FITXA D'INSPECCIÓ DE L'IMMOBLE			
ACTUACIONS NECESSÀRIES (vinculades a l'habitabilitat)			
Estabilitat	Caldrà garantir la seguretat de l'immoble. Inclourà les actuacions que afectin elements estructurals dels habitatges: problemes a bigues, pilars, murs de càrrega, balcons, etc.		
Estanquitat i salubritat	Caldrà garantir la no-entrada d'aigua a l'immoble. Inclourà les actuacions a coberta, façanes, finestres, baixants, etc.		
Habitabilitat	Caldrà garantir que l'habitatge compleix les condicions mínimes i pot obtenir la cèdula d'habitabilitat.		
ACTUACIONS COMPLEMENTÀRIES			
Millores interiors de l'habitatge: cuina i bany, revestiments (paret, terres, falsos sostres), instal·lacions.			
Millores exteriors de l'habitatge: intervencions en façana			
Millores generals: actuacions per adaptar l'habitatge a les necessitats dels nous residents, als interessos de la propietat o garantir-ne el correcte manteniment.			
DADES GENERALS DE L'HABITATGE - inspecció visual			
	SI	NO	OBSERVACIONS
L'edifici on està l'habitatge és sòlid, sense traspuar humitat, estanc a aigües pluvials i vent.	X		
El sòl és trepitjable, pavimentat i no implica perill	X		
Disposa com a mínim, d'una sala, cambra higiènica, equip de cuina i permet la instal·lació directa d'un equip de rentar roba	X		
Compleix el valor mitjà de l'altura lliure de peces principals	X		
L'alçada lliure de les cambres higièniques, cuina, distribuïdors, passadissos i rebedor és igual o superior a 2,10m.	X		
Els desnivells que puguin representar un perill per a les persones estan protegits per elements o baranes resistents	X		
Té instal·lació d'aigua freda i calenta en bon estat i serveix com a mínim a la pica de cuina, un lavabo i una dutxa o banyera		X	La caldera d'ACS no està en bon estat.
Disposa d'un dipòsit de reserva d'aigua de, almenys 200 l., si té subministrament per captació pròpia o per aforament	X		
DETERMINACIÓ DE LES ACTUACIONS (inspecció visual)			
Accessos a la finca i pis (escala)	-		
Estructura de l'edifici	-		
Tancaments horitzontals i verticals	Enderroc paviment actual. Enguixat i pintat d'envans i murs.		
Obertures a l'exterior	Substitució de dues finestres per unes de més eficients.		
Acabats	Anivellat del paviment actual i col·locació de paviment ceràmic.		
Cuina	-		
Bany	-		
Aigua	Substitució caldera ACS.		
Electricitat	-		
Calefacció	Instal·lació estufa calefacció i pas de xemeneia.		
Ventilacions	-		
Actuacions necessàries per obtenir cèdula d'habitabilitat (en cas que l'habitatge no en tingui)	Caldera ACS perquè l'actual no funciona.		
Actuacions complementàries	Totes les actuacions restants.		
Requisits tècnics	Assabentat		



2.3. Valoració de la intervenció

Per poder elaborar una proposta temporal i econòmica que defineixi l'import de la renda, la durada del contracte i els mesos de carència, caldrà que una **persona tècnica faci una proposta d'accions a realitzar a l'habitatge i realitzi una valoració econòmica de les obres**.

AQUÍ  hi trobareu el document “Estimació_cost_actuacions” (segon full).
Adapteu-lo segons les vostres necessitats.

Aquest document és orientatiu i recomanem que es demanin pressupostos externs per contrastar la informació. Caldrà fer uns amidaments, en aquest mateix document o a part, per aconseguir una valoració realista i poder fer, posteriorment, una proposta de renda i contracte justos. En aquest document trobareu que per comptabilitzar obres petites ja hi ha una “Base_dades”  (cinquè full) amb preus orientatius que es poden anar actualitzant. També veureu que es poden definir quines actuacions es realitzaran amb la masoveria i quines s'externalitzaran. Aquestes informacions s'hauran d'ajustar quan hi hagi persones masoveres interessades i es valoraran les seves capacitats tècniques per a fer obres.



DADES HABITATGE							
Titular de la propietat:		Tipus d'habitatge (pis, casa unifamiliar...):		Referència cadastral:			
Part masovera:		Superfície construïda:		Cèdula d'habilitat:			
Adreça:		Situació urbanística:		Certificat energètic:			
Any de construcció:		Situació registral i càrregues:		Qualificació energètica:			

PRESSUPOST							
PARTIDA	CATEGORIA	NOM ELEMENT	UT	QUANTITAT	PREU MATERIAL	PREU MÀ D'OBRA	IVA MATERIAL
1			0		- €	- €	- €
2			0		0,00 €	0,00 €	- €
3			0		0,00 €	0,00 €	- €
4			0		0,00 €	0,00 €	- €
5			0		0,00 €	0,00 €	- €
6			0		0,00 €	0,00 €	- €
7			0		0,00 €	0,00 €	- €
Afegir partida							
TOTAL					- €	- €	- €

ALTRES DESPESES	
Assegurances RC	
Taxes municipals (ICIO)	- €
Assessorament tècnic extern	
Altres	Import amb IVA - €

COST DE LA INTERVENCIÓ (IVA INCLÒS)			
ALTRES DESPESES		TOTAL MATERIAL	TOTAL MÀ D'OBRA
-		- €	- €
		Contractació	Part masovera
		- €	- €

Dinerària - definir durant la negociació del contracte entre la propietat i la masovera qui ho assumeix i en quina proporció

- €

No dinerària - assumida per la part masovera

- €

Aquí podeu veure un exemple de la fitxa per valorar i calcular el cost d'actuacions. Veureu que hi ha comentaris (cantonada vermella ) en algunes cel·les per clarificar informacions.

Aquests preus són orientatius.

Serveixen de referència i recomanem que es contrastin amb pressupostos sol·licitats a industrials.

CATEGORIA	NOM ELEMENT	UT	PREU MATERIAL	PREU MÀ D'OBRA
Coberta	Retirada teula	m²	0,00 €	15,00 €
Coberta	Retirada pissarra	m²	0,00 €	35,00 €
Coberta	Nova cobertura teula	m²	35,00 €	20,00 €
Coberta	Nova cobertura pissarra	m²	55,00 €	20,00 €
Coberta	Substitució puntual teula/pissarra	m²	5,00 €	15,00 €
Coberta	Afegir làmina	m²	3,50 €	6,50 €
Coberta	Aïllament interior 10cm (es recomana doble capa=20cm) + vapor	m²	35,00 €	5,00 €
Enderrocs	Enderrocs (no estructural)	m³	0,00 €	20,00 €
Tancaments_i_façanes	Extradossat interior 70+15 a/aïllament	m²	25,00 €	15,00 €
Tancaments_i_façanes	Increment per cm d'aïllament	m²	1,90 €	1,10 €
Divisòries_interiors	Envà ceràmic 10cm	m²	10,75 €	19,25 €
Divisòries_interiors	Envà cartró-guix 15+70+15 a/aïllament	m²	35,00 €	20,00 €
Fusteria_interior	Portes interiors de fusta 80cm de pas	ut	270,00 €	80,00 €
Fusteria_exterior	Finestra fusta petita (60x60)	ut	400,00 €	50,00 €
Fusteria_exterior	Finestra fusta mitjana (120x120)	ut	725,00 €	75,00 €
Fusteria_exterior	Finestra fusta gran (150x220)	ut	1.200,00 €	100,00 €
Fusteria_exterior	Afegir doble vidre	m²	40,00 €	15,00 €
Fusteria_exterior	Porta accés	ut	600,00 €	150,00 €
Fusteria_exterior	Porta accés blindada	ut	1.000,00 €	250,00 €
Acabats	Pintat	m²	2,25 €	5,75 €
Acabats	Enguixat/Arrebossat	m²	4,00 €	18,00 €
Acabats	Enrajolat/Aplacat	m²	40,00 €	20,00 €
Acabats	Fals sostre	m²	22,00 €	18,00 €
Paviments	Anivellament (entre 4-6cm)	m²	8,50 €	6,00 €
Paviments	Paviment flotant fusta	m²	42,50 €	12,50 €
Paviments	Paviment ceràmic	m²	40,00 €	20,00 €
Cuina	Mobiliari	ml	355,00 €	145,00 €
Cuina	Equipament - taulell	ut	195,00 €	55,00 €
Cuina	Equipament - pica	ut	200,00 €	15,00 €
Cuina	Equipament - aixeta	ut	120,00 €	15,00 €
Cuina	Equipament - coccí (vitro)	ut	235,00 €	15,00 €
Cuina	Equipament - campana extractora	ut	150,00 €	10,00 €
Bany	Equipament - inodor	ut	270,00 €	30,00 €
Bany	Equipament - lavabo	ut	175,00 €	25,00 €
Bany	Equipament - aixeta lavabo	ut	135,00 €	15,00 €
Bany	Equipament - dutxa	ut	200,00 €	25,00 €
Bany	Equipament - banyera	ut	450,00 €	30,00 €
Bany	Equipament - aixeta dutxa/banyera	ut	175,00 €	25,00 €
Inst_calefacció	Estufa (llenya)	ut	1.500,00 €	50,00 €
Inst_calefacció	Estufa (pellets)	ut	3.000,00 €	50,00 €
Inst_calefacció	Pas xemeneia coberta	ut	490,00 €	110,00 €
Inst_calefacció	Radiador elèctric	ut	500,00 €	10,00 €
Inst_ACS	Substitució caldera	ut	2.500,00 €	500,00 €
Inst_Electricitat	Pressupost per pis sencer 100m2	ut	2.000,00 €	1.500,00 €

Aquí podeu veure la base de dades del cinquè full del document.

Estan separats els preus de mà d'obra i els preus dels materials per poder fer una valoració més acurada per un projecte de masoveria urbana.

Els valors són modificables i es poden actualitzar.



2.4. Selecció de les persones masoveres

Perquè les **persones interessades a fer de masoveres puguin sol·licitar-ho**, **AQUÍ**  us podreu descarregar un “Model d’inscripció al programa per a persones masoveres”.

Adapteu-lo segons les vostres necessitats.

Segons com sigui el programa de masoveria, caldrà establir uns **critèris de selecció de les persones masoveres**. Alguns d’aquests podrien ser:

- L’adequació de l’habitatge al nombre de membres de la unitat de convivència.
- L’adequació de la renda de l’habitatge a la capacitat econòmica de la unitat de convivència.
- L’adequació de la intervenció a realitzar a la capacitat tècnica i temps disponible de la unitat de convivència.
- El compliment d’altres necessitats plantejades per la persona sol·licitant, com per exemple la ubicació o la tipologia d’habitatge.





2.5. Determinació de la renda i durada del contracte

Per poder determinar la renda i la durada del contracte, caldrà tenir feta la valoració de la intervenció. **Aquest pas es pot fer abans o després d'haver seleccionat les masoveres.** En cas de fer-ho després, es podran adaptar les actuacions a realitzar segons la capacitat tècnica, la disponibilitat de temps i la capacitat econòmica de la part masovera i de la propietat.

AQUÍ  hi trobareu el document “Determinació_renda” (tercer full) i “Calendari_obres” (quart full).
Adapteu-los segons les vostres necessitats.

El document “Determinació_renda” està vinculat al segon full, on es determina el cost de l'actuació. El primer que caldrà fer serà omplir la cel·la “preu lloguer”. Aquest preu es podrà trobar a la *Calculadora de l'índex estatal de referència del preu del lloguer*, en el cas de zones tensionades, o tenir en compte preus de referència de la zona, en el cas de zones no tensionades. Recomanem agafar el preu més baix de la forquilla, tenint en compte que la part masovera està avançant diners i, per tant, finançant l'obra.

Datos de la vivienda

Superficie construida* ?
80 m²

Certificado energético* ?
F C. energético F

Año de construcción* ?
Entre 1979 y 2007

Estado de conservación* ?
Actualizaciones necesarias

Altura* ?
Primero o segundo

☐ Ascensor ?

☐ Aparcamiento ?

☐ Amueblada ?

☐ Conserjería ?

☐ Vistas especiales ?

☐ Piscina comunitaria, gimnasio, equipamiento análogo ?

☐ Zonas comunitarias de uso compartido, como jardín, azotea o salas comunes ?

Se ha producido un error al obtener la información catastral.

Desde
309,31 €
al mes

Hasta
421,74 €
al mes

 Generar informe

Exemple. Calculadora de l'índex estatal de referència del preu del lloguer.

En aquest document es poden veure les **aportacions que farà la part masovera, tant dineràries com no dineràries**, i també es pot especificar si **la part propietària fa alguna aportació** en cas que tingui la capacitat de fer-ho i així no hagi de recaure tota la despesa sobre la part masovera. En el moment de determinar el preu del lloguer, caldrà decidir si es vol optar per:

- La part masovera fa uns mesos en què no hi ha aportació dinerària i, un cop acabada l'aportació de les obres, passa a pagar el lloguer sencer fins a arribar al final del contracte.
- Es calcula la mitjana de la part dinerària i la no dinerària i es fa la mateixa aportació dinerària i no dinerària durant cada mes de tot el contracte.

1. CONDICIONS GENERALS	
Preu del lloguer	410,00 €
	Calculadora de l'índex estatal de referència del preu del lloguer
Temps total del contracte	5,0 anys
Preu acumulat del lloguer	24.600,00 €

2. COSTOS I APORTACIONS	
Cost total de la intervenció	15.251,28 €
Aportació propietat	5.000,00 €
Aportació part masovera	10.251,28 €
Aportació dinerària a l'obra	5.453,63 €
Aportació no dinerària a l'obra	4.797,65 €

3. CONDICIONS DE LA MASOVERIA					
OPCIÓ A					
	Mesos	Contraprestació no dinerària total	Contraprestació no dinerària mensual	Contraprestació dinerària total	Contraprestació dinerària mensual
Carència	25,0	10.251,28 €	410,00 €	- €	- €
Pagament de lloguer	35,0	- €	- €	14.348,72 €	410,00 €
OPCIÓ B					
	Mesos	Contraprestació no dinerària	Contraprestació no dinerària mensual	Contraprestació dinerària total	Contraprestació dinerària mensual
Pagament de lloguer	60	10.251,28 €	170,85 €	14.348,72 €	239,15 €

Despeses - propietat		Despeses - llogateres/masoveres	
IBI	308,00 €	Escombraries	150,00 €
Comunitat	100,00 €	Subministraments	600,00 €
Clavegueram	- €	-	- €
Assegurança	176,00 €	-	- €
Manteniment	300,00 €	Manteniment	- €
Altres	- €	Altres	- €
Total	884,00 €	Total	750,00 €

Exemple. Determinació de la renda.



IMPORTANT:

Si l'aportació dinerària de la part masovera és major que la que pot assumir, serà necessari:

- Augmentar l'aportació dinerària de la propietat
- O bé, reformular les actuacions que no siguin imprescindibles

Si cap d'aquestes és possible o, tot i fer-ho l'aportació que ha de fer la part masovera és major que la que pot assumir, la masoveria en aquest cas no serà possible.

[illegible]

Caldrà que el **personal definit per l'ens local** pugui fer aquest **suport jurídic i intermediar entre les parts** per arribar a un acord. També s'haurà d'assessorar legalment de les implicacions del contracte tant a la propietat com a les persones masoveres.

AQUÍ  hi trobareu el document “*Contracte masoveria urbana*”

Adapteu-lo segons les vostres necessitats.

Adjunt a aquest contracte **caldrà afegir** tots els documents realitzats prèviament a la redacció de contracte: **la valoració de costos i determinació de la renda, plànols, fotografies, amidaments i calendari d'execució.**

CONTRACTE D'ARRENDAMENT D'HABITATGE

MASOVERIA URBANA

Informació a emplenar

Informació específica d'un contracte de masoveria urbana

Lloc i data del contracte

IDENTIFICACIÓ DE L'HABITATGE OBJECTE DE CONTRACTE

Adreça: *adreça habitatge*

Municipi: *municipi habitatge*

CP: *CP habitatge*

ZMRT: *(Indicar si l'habitatge es troba o no situat en Zona de mercat Residencial Tensat i en base a quina resolució)*

Superfície construïda: *XX m²* Superfície útil: *XX m²*

Núm. Cèdula d'habilitat: *CHBxxxxxx*

Núm. Certificat d'Eficiència Energètica i classificació: *xxxxxxx*

INTERVENEN

D'una banda, el sr./sra. *(llogater/a-masover/a)*, major d'edat, amb DNI número *(DNI llogater/a-masover/a)* amb domicili a l'immoble objecte d'arrendament com a part ARRENDATÀRIA-MASOVERA.

En cas que el propietari sigui una persona física:

I, d'altra banda, el senyor/la senyora *(propietari/s)*, major d'edat, amb DNI número *(DNI propietari/s)*, amb domicili a *(domicili propietari)*, com a PROPIETARI/ÀRIA i ARRENDADOR/A de l'immoble urbà que ha estat identificat a l'encapçalament d'aquest contracte.

En cas que el propietari sigui una persona jurídica:

I, d'altra banda, el senyor/la senyora *(nom representant)*, major d'edat, amb DNI número *(DNI del representant)*, que actua en representació de *(nom propietari persona jurídica)*, amb NIF *(NIF propietari)* i domicili a *(domicili propietari)*, PROPIETARI/ÀRIA i ARRENDADOR/A de l'immoble urbà que ha estat identificat a l'encapçalament d'aquest contracte, en virtut de *(títol que el legitima per actuar en representació del propietari)*

QUARTA.- Renda i actualització

1. La renda estipulada és de (preu de lloguer) euros mensuals. Tanmateix, en el present cas la renda se substitueix parcialment/totalment per les obres a realitzar per la part ARRENDATÀRIA-MASOVERA i que s'especifiquen a continuació en l'apartat de contraprestacions no dineràries.

Contraprestacions no dineràries

La renda prevista quedarà parcialment/totalment substituïda per l'obligació de la part ARRENDATÀRIA-MASOVERA de realitzar les obres següents durant la vigència del contracte, que constituirà/formarà part de la renda total pactada:

Les obres pactades es realitzaran en un període màxim de xx mesos.

En els ANNEXOS (aquí cal adjuntar tota la documentació: Fitxa d'inspecció, informe, càlcul pressupost, calendari obres...) que formen part integrant del present contracte, s'especifica amb detall l'abast i el contingut de les obres.

La part ARRENDATÀRIA-MASOVERA aportarà la mà d'obra, les eines, així com qualsevol altre material necessari per a la realització d'aquestes que no sigui aportat per la part propietària. Aquests es valoren en (quantitat total en euros).

L'ajuntament XX/Consell Comarcal XX, com a ens col·laborador per facilitar la masoveria urbana, aportarà: l'assessorament legal i tècnic. (Afegir si s'aporta alguna cosa més com materials o acompanyament a les obres per part de la brigada municipal, etc.)

L'incompliment de les obres compromeses tindrà la consideració d'impagament de renda i donarà dret a l'acció de desnonament.

En cas que les obres una vegada finalitzades hagin suposat un cost superior al previst, no es podrà sol·licitar una compensació addicional o utilitzar més temps l'habitatge.

L'acreditació de la satisfacció d'aquesta contraprestació es farà a través de l'aixecament de l'acta prevista a la clàusula cinquena del present contracte.

Contraprestacions dineràries (en el cas que n'hi hagi)

La renda establerta en el present contracte és de (preu de lloguer) euros mensuals.

Les hores de mà d'obra dedicades i part/tots els materials per dur a terme les obres per la part ARRENDATÀRIA-MASOVERA han estat valorades en (quantitat total en euros), que dividits pels XX mesos de durada del contracte, suposen una rebaixa de (quantitat d'euros mensuals rebaixats) mensuals.

Així, en resulta una renda mensual dinerària de (preu de lloguer menys la quantitat d'euros mensuals rebaixats per les obres).

2. La renda mensual resultant dinerària es pagarà per avançat durant els set (7) primers dies de cada mes. La renda es pagarà lliure de comissions i despeses, amb càrrec al compte corrent (identificar compte corrent de la part ARRENDATÀRIA-MASOVERA) o mitjançant transferència bancària (identificar número de compte de la part ARRENDADORA).

3. L'incompliment de qualsevol d'aquests pagaments tindrà consideració d'impagament de la renda.

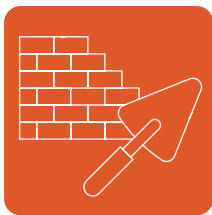
4. Durant la vigència d'aquest contracte, la renda dinerària prevista serà revisada anualment mitjançant l'aplicació de la variació anual de l'índex de Garantia de Competitivitat expressat amb dos decimals, prenent com a mes de referència per a l'actualització el que correspongui a l'últim índex que sigui publicat en la data d'actualització del contracte, i en cas que aquest sigui negatiu, es considerarà que el valor de la revisió és zero.



IMPORTANT:

En el cas que l'habitatge **no disposi de cèdula d'habitabilitat**, caldrà fer un contracte previ al contracte de masoveria/lloguer que permeti a les masoveres executar les obres imprescindibles per obtenir la cèdula i, un cop s'obtingui la cèdula, s'iniciarà el termini de durada del contracte de masoveria urbana. Recomanem seleccionar i prioritzar els habitatges que sí que tinguin cèdula als primers acompanyaments que es realitzin, ja que no tenir-ne afegeix complexitat al procés.





2.6. Seguiment de les obres i compliment del contracte

Un cop signat el contracte, les persones masoveres ja podran entrar-hi a viure i començar a desenvolupar les obres de millora.

L'arquitecte/a de l'ens local, o la persona designada per dur a terme aquesta tasca, s'encarregarà de fer les **visites de seguiment** de les obres acordades al contracte, per tal de verificar que s'estan executant correctament. En el cas que en aquestes visites o a petició de les persones masoveres es **detectin problemes a l'habitatge** no identificats anteriorment, es preveurà la **revisió del contracte** existent en cas que sigui necessari. Aquestes visites estaran relacionades amb el **calendari de seguiment de les obres** i seran la manera de garantir que la rehabilitació per renda s'està executant.

Les persones que podran accedir a l'habitatge seran **les masoveres, la propietat, la persona tècnica i personal designat per l'ens local**.

A cadascuna d'aquestes visites, caldrà que es realitzin: un **rebut de pagament** en espècie i, si s'escau, en metàl·lic; i un **informe de seguiment de les obres i acta** de la visita, on constarà l'estat d'execució, les possibles mancances a resoldre i, en cas necessari, la revisió del que es va establir en el contracte.

Més enllà del seguiment de les obres, des de l'ens local s'intervindrà en possibles **conflictes durant tot el desenvolupament del contracte**. En el cas que durant el desenvolupament de les obres pactades es consideri necessari realitzar alguna intervenció no prevista al contracte signat prèviament, serà necessari **pactar una modificació del contracte** entre les dues parts.

Un cop **la part masovera hagi acabat l'obra**, l'ha de **lliurar a la part propietària**, que verificarà l'obra per veure si s'ajusta a les condicions acordades contractualment: el tipus d'obra i els acabats. Es poden acordar lliuraments parcials (per exemple, que primer es rehabiliti la cuina, a continuació el sistema elèctric, etc.). La part propietària, un cop verificat l'estat de les obres, pot acceptar o denegar l'obra. En cas que fos necessari es pot comptar amb el suport del personal de l'ens local per supervisar el lliurament de l'obra.

Si l'obra s'ajusta a les condicions pactades, la part propietària efectuarà la recepció de l'obra. La recepció és l'acte pel qual la part propietària **accepta l'entrega de l'obra un cop la part masovera l'ha acabat**. La recepció pot ser amb reserves o sense, de manera que si la part propietària rep l'obra sense reserves, està acceptant que l'obra s'ha realitzat correctament en la seva totalitat. Si hi ha reserves, és a dir, aspectes de l'obra que no són exactament els acordats, aquestes s'han de formular expressament en l'acta de recepció, fixant-se un termini per a la seva esmena.

Si l'obra no s'ajusta a les condicions pactades (realització defectuosa) o si aquesta no s'ha dut a terme, estarem davant d'un **incompliment de la part masovera** i l'obra serà **denegada**. Aquest escenari es podrà evitar fent un bon seguiment de les obres des de l'inici del contracte.

Es recomana que, **un cop finalitzat el termini pactat en el contracte**, en el cas que **les parts vulguin continuar**, se **signi un nou contracte** (sigui de masoveria urbana o d'arrendament urbà amb renda dinerària) i no utilitzar les pròrrogues previstes en la LAU, atès que així s'incrementa la seguretat de les parts en el temps que durarà el contracte.



2.7. Inclusió del contracte dins la borsa i incentius a la propietat

Si aquests **contractes de masoveria urbana s'inclouen dins les borses de lloguer social**, es podrà comptar amb els **beneficis** d'estar inclosos dins d'aquesta:

- Assegurances multirisc i de defensa jurídica durant tot el contracte
- Avalloguer (cobertura d'impagament)
- Servei d'assessorament
- Tramitació de contractes
- Seguiment de la relació contractual
- Control del bon ús dels habitatges llogats
- Control del pagament del lloguer
- Mediació de conflictes

Alguns **incentius a la propietat** que es podrien oferir **des dels Ajuntaments** són:

- Oferir un descompte de la quota de l'IBI (Impost sobre béns immobles)
- Oferir un descompte de la quota de l'ICIO (Impost sobre construccions, instal·lacions i obres)
- Oferir subvencions directes per a aquest tipus de projectes
- Subvenció de la Cèdula d'habitabilitat
- Subvenció del Certificat d'eficiència energètica
- Subvenció per a la rehabilitació d'habitabilitat



Bibliografia

Colomé, N., Garcia Teruel, RM., Soler, R., Soler, J., Ezpeleta, I., (2017) “Masoveria Urbana. Guia metodològica”, Col·lecció Eines, Sèrie Urbanisme i Habitatge. Àrea de Territori i Sostenibilitat de la Diputació de Barcelona: [https://llibreria.diba.cat/cat/livre/masoveria-urbana_57962] 

Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge:
[https://portaljuridic.gencat.cat/eli/es-ct/l/2007/12/28/18] 

Llei 29/1994 de 24 de novembre d'Arrendaments Urbans, reformada per la Llei 4/2013, de 4 de juny, de mesures de flexibilització i de foment del mercat de lloguer d'habitatges:
[https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=555965] 
[https://portaljuridic.gencat.cat/eli/es/l/2013/06/04/4] 

Reial decret de 24 de juliol de 1889, del Codi Civil de l'Estat espanyol:
[https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=555958] 

Llei 5/2006, del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya:
[https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=422359] 

Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al Dret a l'habitatge:
[https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=663379] 

Calculadora de l'índex estatal de referència del preu del lloguer:
[https://serpavi.mivau.gob.es/] 





 Taula d'Habitatge
de l'Alt Pirineu i Aran

 **IDAPA**
Institut per al Desenvolupament
i la Promoció de l'Alt Pirineu i Aran
*Institut entath Desenvolupament
e era Promocion deth Naut Pireneu e Aran*

 **economia
social**
Ateneu Cooperatiu
Alt Pirineu i Aran