



COOPERATIVA D'HABITATGES "UNA NOVA LLAR, SCCL."

Pg. de la Zona Franca, 181, xamfrà C/. Foneria, 28, Local 1 – 08038 - Barcelona

Telèfon: 690 821 323 - Email: coopunanovallar@gmail.com

Web: www.coopunanovallar.com



INFORMACIÓ D'INTERÈS GENERAL

PER ALS FUTURS SOCIS DE LA

COOPERATIVA

Abril de 2020



COOPERATIVA D'HABITATGES "UNA NOVA LLAR, SCCL."

Pg. de la Zona Franca, 181, xamfrà C/. Foneria, 28, Local 1 – 08038 - Barcelona

Telèfon: 690 821 323 - Email: coopunanovallar@gmail.com

Web: www.coopunanovallar.com



O.- INFORMACIÓ GENERAL:

Tothom sap el que és una Cooperativa d'habitatges, però ho recordem de nou: Una Cooperativa d'habitatges és una organització, sense ànim de lucre, formada per un grup de persones que, bàsicament, comparteixen la necessitat d'un habitatge i s'uneixen per accedir-hi en les millors condicions possibles de qualitat i cost, per la qual cosa els habitatges es compren a un preu inferior al que permet un altre tipus de promoció. **L'adquirent es converteix, alhora, en el promotor del seu habitatge.**

Si no hi ha urgència en accedir a un habitatge, l'adquisició en una Cooperativa és la decisió més intel·ligent; per estalvi, qualitat i entorn segur.

1.- NOM I DADES DE LA COOPERATIVA:

Cooperativa d'habitatges "UNA NOVA LLAR, sccl", amb NIF. **F-67436220**.
Domicili Social i a efectes de notificacions: Pg. de la Zona Franca, 18, xamfrà amb C/. Foneria, 28, de 08038 Barcelona.

2.- ÀMBIT GEOGRÀFIC DEL QUAL S'ADMETEN SOL·LICITUDS:

Podran inscriure's com a soci de la Cooperativa, per a poder optar, en el seu moment, a l'adjudicació dels habitatges de les promocions, totes aquelles persones o unitats de convivència empadronades en qualsevol àmbit geogràfic de Catalunya i que estiguin, preferentment, inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial corresponent, quan s'escaigui.

3.- TIPUS DE TRANSMISSIÓ DE L'HABITATGE:

El tipus de transmissió de la propietat de l'habitatge serà el d'adjudicació, sota el règim legal de cooperativa d'habitatges, d'acord amb la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives de Catalunya, i es formalitzarà mitjançant escriptura pública i lliurament de l'habitatge, quan els habitatges es trobin finalitzats.

4.- CONDICIONS PER PODER OPTAR A HABITATGES I CALENDARI DE PAGAMENTS:

Les condicions per poder optar a adquirir un habitatge i els seus annexos, seran les següents:

1. Inscriure's al procediment d'adjudicació. Escollir tipus d'habitatge. **Annex A.**
A l'omplir l'imprès de l'**Annex A**, i sol·licitar la inscripció al procediment d'adjudicació, s'obre la possibilitat de ser adjudicatari d'un dels habitatges en promoció de la Cooperativa, rebent tota la informació que de la mateixa es vagi generant. En aquest moment, per tant, l'inscrit no té habitatge adjudicat ni és soci de la Cooperativa, ni té cap obligació amb la mateixa.
Un cop avaluat el projecte amb la informació rebuda, podrà sol·licitar ser soci de la mateixa, omplint l'imprès de l'**Annex B**.
2. Sol·licitar l'ingrés com a soci de la Cooperativa. **Annex B.**
3. Pagar la quota d'ingrés a la Cooperativa, de 100 €.
4. Pagar les quotes mensuals de 20 €.
5. Indicar el compte bancari per a domiciliar els pagaments de les quotes.
6. Permetre que les dades personals es puguin cedir a l'entitat financera que pot finançar l'operació, per a que determini les possibilitats i la solvència del soci.
7. Le pre-reserva de l'habitatge escollida es farà per rigorós ordre d'ingrés del soci a la Cooperativa, per fase de promoció.



COOPERATIVA D'HABITATGES "UNA NOVA LLAR, SCCL."

Pg. de la Zona Franca, 181, xamfrà C/. Foneria, 28, Local 1 – 08038 - Barcelona

Telèfon: 690 821 323 - Email: coopunanovallar@gmail.com

Web: www.coopunanovallar.com



5.- CARACTERÍSTIQUES DELS HABITATGES:

Per regla general, tots els habitatges de la Cooperativa porten, com annex inseparable, una plaça d'aparcament i un traster, tot inclòs en el preu final.

6.- DESTINATARIS DE LA PRE-ADJUDICACIÓ:

Podran optar a la pre-adjudicació dels habitatges, totes aquelles persones o unitats de convivència que:

- Siguin socis de la Cooperativa a la fase que correspongui, sent preferents el socis fundadors.
- Que estiguin inscrites al Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial del municipi de la promoció, amb resolució positiva d'inscripció, o que estiguin inscrites a altres registres de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial de qualsevol altre municipi o de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, quan s'escaigui.

L'adjudicació de l'habitatge quedarà supeditada, en tots els casos, al compliment de l'estàndard de superfície per persona i l'indar màxim d'ocupació previst en el Decret 141/2012 de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat i el que disposin els estatuts i el reglament de règim intern de la Cooperativa.

Sense el compliment d'aquests requisits, l'adjudicació es deixarà sense efecte.

7.- INSCRIPCIÓ EN EL PROCEDIMENT DE SELECCIÓ:

Les persones i unitats de convivència interessades en participar en algun procediment d'adjudicació, podran fer-ho facilitant les seves dades personals i tipologia d'habitatge per al/s qual/s presenten sol·licitud, conforme al model de sol·licitud que s'adjunta com **ANNEX "A"** a la present informació, i pels mitjans següents:

Telemàticament:

Les sol·licituds de participació es podran enviar a la següent adreça de correu electrònic coopunanovallar@gmail.com o al contacte de la pàgina web: www.coopunanovallar.com; facebook.

Presencialment:

Les sol·licituds de participació es podran lliurar a l'oficina de la Cooperativa situada al Pg. de la Zona Franca, 181, xamfrà C/. Foneria, 28, Local 1; 08038 – Barcelona, demanant cita prèvia.

Telefònicament:

No es preveu la formalització de la sol·licitud de participació per via telefònica. Tanmateix es podran facilitar informació per aquest mitjà, al telèfon 690 821 323, si bé no es farà efectiva cap sol·licitud fins que es presti de forma fefaent per algun dels mitjans anteriorment esmentats.



COOPERATIVA D'HABITATGES "UNA NOVA LLAR, SCCL."

Pg. de la Zona Franca, 181, xamfrà C/. Foneria, 28, Local 1 – 08038 - Barcelona

Telèfon: 690 821 323 - Email: coopunanovallar@gmail.com

Web: www.coopunanovallar.com



8.- RELACIÓ DE SOL·LICITANTS:

Conclòs el termini de presentació de sol·licituds, la Cooperativa agruparà en llistes separades les persones o unitats de convivència interessades en funció de la tipologia d'habitatge en el que estiguin interessades.

Cadascuna de les llistes s'ordenarà per estricte ordre de sol·licitud, fent-se constar el número d'ordre de participació, número de sol·licitant que consta al Registre de Sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial, quan n'hi hagi (facilitat pel sol·licitant), data i hora en que ha estat formalitzada la sol·licitud de participació.

Tots els documents de sol·licitud presentats seran degudament arxivats i classificats, i sotmesos a les prerrogatives i garanties recollides a la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals, i d'acord amb els estatuts de la Cooperativa i la Llei de Cooperatives de Catalunya.

9.- ENTREVISTA AMB ELS SOL·LICITANTS:

El sistema de selecció i l'assignació dels habitatges es realitzarà per estricte ordre de llista previst al Punt 12 d'aquestes normes. La Cooperativa decidirà el nombre de sol·licitants del llistat que seran convocats a entrevista per garantir que cap habitatge dels inclosos al procediment resti sense ser adjudicat, podent preveure una llista de reserva.

La Cooperativa es posarà en contacte pel mitjà escollit pel sol·licitant (trucada telefònica o correu electrònic), **amb la finalitat de realitzar una entrevista personalitzada, on es donarà la informació necessària per tal que aquest pugui prendre la decisió d'adquisició de l'habitatge.**

10.- CRITERIS DE SOLVÈNCIA:

Criteris

Els sol·licitants hauran de complir els següents criteris per poder ser adjudicatari de l'habitatge:

- a) **Disposar d'entre el 15% i el 30% (segons promocions) del preu d'adjudicació de l'habitatge, més l'IVA que resulti d'aplicació.** Aquest fet s'haurà d'acreditar mitjançant la presentació d'un document d'entitat financera que certifiqui la disposició actual (ja sigui pròpia o a través d'un avalador o avaladors) d'una quantitat igual o superior a l'anteriorment indicada.
- b) **Disposar d'un rati d'endeutament igual o inferior a un 40%.** Aquest rati d'endeutament serà el resultat (en tant per cent) de dividir la quantitat corresponent al pagament mensual entre el sumatori dels ingressos nets de la persona / persones que hagin d'adquirir l'habitatge. Aquest rati podrà ser superior al 40% de forma excepcional si es disposen d'estalvis suficients per poder compensar-ho o si es disposen d'avaladors o si una entitat bancària certifica la disposició actual (ja sigui pròpia o a través d'un avalador o avaladors) del 20% del preu de adjudicació de l'habitatge més l'IVA que resulti d'aplicació.
- c) **Disposar del 12% del preu de adjudicació de l'habitatge més l'IVA que resulti d'aplicació** que permetin fer front, en el moment de la celebració de l'escriptura de adjudicació al pagament del preu de adjudicació, corresponent a la resta de



COOPERATIVA D'HABITATGES "UNA NOVA LLAR, SCCL."

Pg. de la Zona Franca, 181, xamfrà C/. Foneria, 28, Local 1 – 08038 - Barcelona

Telèfon: 690 821 323 - Email: coopunanovallar@gmail.com

Web: www.coopunanovallar.com



l'IVA de la operació més les despeses de notaria, registre de propietat i gestoria
Aquest fet s'haurà d'acreditar mitjançant la presentació d'un document d'entitat financera

Documentació justificativa

El dia de l'entrevista al que es refereix el punt 9, o en un moment posterior, si així s'acorda amb la Cooperativa, els sol·licitants hauran d'aportar obligatòriament la següent documentació:

- Fotocopia per les dues cares del DNI o NIE de les persones que tenen interès en adquirir l'habitatge.
- Resolució favorable d'inscripció en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial, com a mínim d'un dels adquirents, si s'escau.
- Fotocòpia de la declaració de renda completa del darrer exercici fiscal disponible de tots els adquirents, així com dels membres de la unitat de convivència obligats a presentar-la.

En el supòsit de no haver presentat la declaració de renda del darrer exercici fiscal disponible per no estar-hi obligats d'acord amb la normativa tributària, caldrà presentar els següents documents originals i fotocopies:

- Certificat d'altres i baixes a la Seguretat Social (Informe de vida laboral).
- Certificat/s d'ingressos i retencions a compte de l'IRPF corresponents al darrer exercici fiscal disponible emesos per l'empresa/es en el/s període/s en que s'hagi treballat. Pensionistes: Certificat de la pensió percebuda al darrer exercici fiscal disponible, emès per l'organisme oficial corresponent, amb indicació del seu import. Si s'està o s'ha estat a l'atur, certificat de l'INEM, amb indicació del període d'atur i, si escau, dels imports percebuts durant l'últim exercici fiscal disponible. Fotocopia de contracte laboral.
- Fotocopia de les tres últimes nomines, indicant a més el nombre de mensualitats anuals que es perceben.
- Certificat emès per entitat financera on aparegui relació de dipòsits, fons d'inversió, plans d'estalvi i/o qualsevol altre actiu financer, així com a quantificació dels mateixos, amb la finalitat d'avaluar els fons propis que es té previst destinar a la adquisició de l'habitatge i el compliment dels criteris de solvència relacionats.

Solvència

Examinats els documents justificatius de solvència aportats i en un termini no superior a 30 dies hàbils l'entitat Cooperativa comunicarà als sol·licitants:

- **Solvència positiva:** En aquest cas l'operació d'adjudicació quedarà autoritzada per la Cooperativa, convocant al sol·licitant per a la formalització del document de reserva.



COOPERATIVA D'HABITATGES "UNA NOVA LLAR, SCCL."

Pg. de la Zona Franca, 181, xamfrà C/. Foneria, 28, Local 1 – 08038 - Barcelona

Telèfon: 690 821 323 - Email: coopunanovallar@gmail.com

Web: www.coopunanovallar.com



- **Solvència negativa:** En aquest cas l'operació d'adjudicació quedarà refusada per la Cooperativa, i es farà constar aquesta circumstància, mitjançant diligència, a la seva sol·licitud, i es convocarà a entrevista al següent sol·licitant de la llista.

No obstant, en serà suficient que un banc certifiqui la solvència econòmica per fer front als pagaments durant el transcurs d'obres i per obtenir o subrogar-se als crèdits per a finançar la seva part de de la promoció.

11.- CALENDARI DE PAGAMENTS ESTIMAT:

Les condicions de pagament dels habitatges, inicialment, seran les següents. No obstant, es podrà estudiar la possibilitat de personalitzar-les en cada cas que fora necessari:

a) Contracte privat de reserva i pre-adjudicació de l'habitatge i annexes¹:

- A la **Reserva** de l'Entitat escollida, s'haurà de fer lliurament de **10.000€**, a compte del Contracte privat de Pre-Adjudicació.
- A la formalització del **Contracte privat de Pre-Adjudicació** de l'habitatge i annexes, el sol·licitant seleccionat haurà de fer lliurament de la quantitat equivalent al percentatge del **XX% (segons promoció) del preu d'adjudicació de l'habitatge, més l'IVA vigent**, de la que se'n deduiran els 10.000€ pagats en anterioritat.
- A tots els pagaments s'afegirà els interessos per al finançament de les obres, per part de la entitat bancària.
- Els contractes privats d'adjudicació es formalitzaran a la seu de la Cooperativa d'habitatges "UNA NOVA LLAR sccl", i compliran amb el que disposa la legislació d'HPO i de Cooperatives.

b) **Espectura pública d'adjudicació:**

La resta del preu d'adjudicació de l'habitatge més el seu IVA corresponent, d'haver-ho, es pagarà en el moment de l'atorgament de l'espectura pública d'adjudicació o, en tot cas, es subrogarà al crèdit hipotecari preestablert, anant a càrrec del soci adjudicatari els interessos del finançament de les obres. Es liquidaran, també, les diferències del costos de la promoció, a favor o en contra, concretament l'IVA, així com el diferencial d'interessos a favor de les persones que no hagin necessitat finançament extern.

En cas de no produir-se la formalització de l'espectura d'adjudicació per causes no imputables a la Cooperativa en el termini anteriorment establert, aquesta es reserva el dret de donar per desistit a l'adquirent de la seva decisió de compra, tornant a disposar de l'habitatge, d'acord amb els estatuts de la Cooperativa.

¹ Els percentatges indicats de pagament s'adaptaran a les necessitats de tresoreria i poden repartir-se durant el temps que duri la promoció, a partir de la reserva.



COOPERATIVA D'HABITATGES "UNA NOVA LLAR, SCCL."

Pg. de la Zona Franca, 181, xamfrà C/. Foneria, 28, Local 1 – 08038 - Barcelona

Telèfon: 690 821 323 - Email: coopunanovallar@gmail.com

Web: www.coopunanovallar.com



12.- CRITERIS DE SELECCIÓ:

Com a criteri de selecció es prioritzarà l'ordre d'inscripció a través dels e-mails rebuts i, una vegada inscrits, valorant l'estudi de la situació econòmica dels interessats. Serà requisit indispensable que els sol·licitants estiguin inscrits al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Catalunya, si s'escau.

Per poder participar podran fer-ho facilitant les seves dades personals (nom, cognom, telèfon de contacte i/o adreça d'e-mail) a la següent adreça de correu: coopunanovallar@gmail.com; o bé a través de la pàgina web: www.coopunanovallar.com (a l'apartat de contactar).

13.- INFORMACIÓ DE L'EXISTÈNCIA O NO DE PRÉSTEC PROTEGIT:

Amb el 90% dels socis inscrits, la Cooperativa gestionarà un préstec hipotecari qualificat pel finançament de la promoció, de forma que els adjudicataris hauran de refermar el préstec hipotecari com a consumidor finalista, per la part que li pertorqui pel pis que es pre-adjudiqui, i pel diferencial haurà de comptar amb els recursos suficients de pagament.

La promoció no comptarà amb préstec protegit per part de la Cooperativa. La Cooperativa es reserva la potestat de contractar un préstec hipotecari lliure amb una entitat financera per l'execució de la promoció, al qual l'adjudicatari es podrà subrogar segons els criteris establerts per aquesta entitat.

14.- OCUPACIÓ DELS HABITATGES:

L'habitatge adjudicat s'haurà d'ocupar efectivament en el termini màxim de TRES MESOS a comptar des de la formalització de l'escriptura pública de compra adjudicació i el lliurament de les claus.

15.- ASSEGURANCES:

Tal i com disposen les lleis de l'habitatge a Catalunya, cada soci podrà assegurar els capitals que entregui a la Cooperativa a compte de l'habitatge adjudicat, com a garantia per a la construcció, fent-se càrrec del pagament de les primes i despeses corresponents.

La Cooperativa contractarà totes les assegurances de tot risc de construcció, responsabilitat civil, danys a tercers, decennals, etc. per a la promoció, a excepció del propi dels habitatges una vegada entregats. Les primes i costos de les assegurances no estan incloses en el preu d'adjudicació.

16.- BENEFICIS FISCALS:

La Cooperativa tramitarà pels seus socis, aquells beneficis fiscals, tributaris i subvencions a que tinguin dret, estant sempre a despesa de les administracions actuants.



COOPERATIVA D'HABITATGES "UNA NOVA LLAR, SCCL."

Pg. de la Zona Franca, 181, xamfrà C/. Foneria, 28, Local 1 – 08038 - Barcelona

Telèfon: 690 821 323 - Email: coopunanovallar@gmail.com

Web: www.coopunanovallar.com



ANNEX "A"

1. SOL·LICITUD D'INSCRIPCIÓ AL PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ

HABITATGE/S PER AL/S QUAL/S PRESENTA SOL·LICITUD:

Identificació

- Nom i cognoms:.....
 - DNI/NIE:.....
 - Domicili:.....
 - Localitat:.....
 - Telèfon de contacte:.....
 - Correu electrònic:.....
-
- Habitatges de 1 dormitori, amb plaça d'aparcament i traster
 - Habitatges de 2 dormitoris, amb plaça d'aparcament i traster
 - Habitatges de 3 dormitoris, amb plaça d'aparcament i traster
 - Número de l'Entitat en la que està interessat:.....

SOL·LICITO rebre informació i ser inscrit per a participar en el procediment d'adjudicació d'un dels habitatges de la promoció, amb les condicions bàsiques establertes en aquest anunci.

Barcelona, a ___ de _____ de 202__

Signat _____

*** Advertència:** La present declaració de dades es presenta únicament amb la finalitat de participar en el procediment d'adjudicació d'habitatges de la promoció de la Cooperativa. La Cooperativa es compromet a realitzar el tractament de les dades de caràcter personal d'acord amb el que es disposa en la Llei de Protecció de Dades. Així mateix les dades facilitades no es conservaran una vegada verificada la utilitat per la qual han estat facilitades.



COOPERATIVA D'HABITATGES "UNA NOVA LLAR, SCCL."

Pg. de la Zona Franca, 181, xamfrà C/. Foneria, 28, Local 1 – 08038 - Barcelona

Telèfon: 690 821 323 - Email: coopunanovallar@gmail.com

Web: www.coopunanovallar.com



ANNEX "B"

2. SOL·LICITUD D'INGRÉS COM A SOCI DE LA COOPERATIVA

- Nom i cognoms:.....
- DNI/NIE:.....
- Domicili:.....
- Localitat:.....
- Telèfon de contacte:.....
- Correu electrònic:.....
- Número de l'Entitat en la que està interessat:.....

EXPOSA:

1. Que coneix els estatuts de la societat Cooperativa UNA NOVA LLAR, sccl, així com les obligacions i drets que els mateixos estableixen per als seus socis.
2. Que està en disposició de complir tots els requisits necessaris per a ostentar la condició de soci d'aquesta Cooperativa.
3. Que es compromet a la realització de les activitats regulades estatutàriament i a subscriure i desemborsar l'aportació al capital social que correspongui, així com la quota d'ingrés que s'hagi establert.
4. Que es compromet a romandre a la Cooperativa durant el temps mínim que exigeixen els estatuts.²
5. Que la causa d'ingrés és optar per a un dels habitatges que promociona la Cooperativa, d'acord amb les condicions bàsiques exposades en aquest anunci, a les quals donem conformitat, i causarà baixa d'aquesta en el moment de l'adjudicació de l'habitatge, o en tot cas romandrà en ella sense dret a vot, només a efectes informatius.

Per tant.

SOL·LICITA

Integrar-se com a soci de la Cooperativa "UNA NOVA LLAR sccl".

Barcelona, a ___ de _____ de 202_

Signat _____

² El termini fixat per la promoció, que no podrà ser superior a 5 anys



COOPERATIVA D'HABITATGES "UNA NOVA LLAR, SCCL."

Pg. de la Zona Franca, 181, xamfrà C/. Foneria, 28, Local 1 – 08038 - Barcelona

Telèfon: 690 821 323 - Email: coopunanovallar@gmail.com

Web: www.coopunanovallar.com



La Cooperativa d'habitatges "UNA NOVA LLAR, sccl" podrà, en qualsevol moment, modificar el que aquí s'expressa i no suposa compromís de fer.

Barcelona, a 01 d'abril de 2.020

El President

Rafael Fernàndez i Martínez