



AJUNTAMENT DE TORELLÓ

L'experiència del programa de masoveria urbana a Torelló

13 de maig de 2021



Diputació
Barcelona

Torelló i l'habitatge

Torelló té una població de 14.401 habitants.

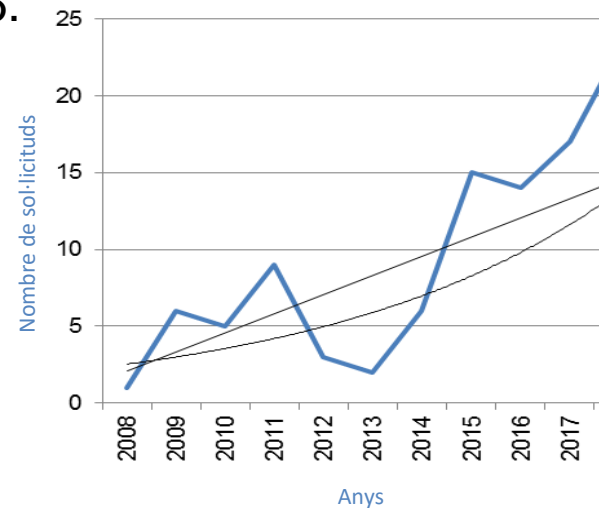
Disposa de l'OLH des de l'any 2008.

Parc d'habitatge públic gestionat per l'AHC: 103.

Parc d'habitatges socials municipals: 12.

Borsa de Mediació per al lloguer social: 25.

Dia a dia augmenta i es cronifica el nombre de famílies que pateixen situacions de pèrdua i/o manca d'habitatge



Projecte “Masoveria Urbana” Torelló

A principis del 2017, arrel de la Jornada:



Jornada d'habitatge

Els ajuntaments i la masoveria urbana, un pas endavant?

sorgeix la iniciativa de crear el Projecte de Masoveria Urbana, com a instrument alternatiu d'accés a l'habitatge.

L' Ajuntament, a través de l'Oficina d'Habitatge, Serveis Socials i Pla de Barris va iniciar el projecte, amb el que es pretenia ajudar a resoldre tres realitats ja conegudes:

GENT SENSE CASA, CASES SENSE GENT I GENT SENSE FEINA.

Objectius específics de l'actuació:

- Facilitar l'accés a l'habitatge a persones en risc d'exclusió, i permetre que persones amb recursos limitats puguin trobar solució a la necessitat d'allotjament no coberta per l'habitatge públic.
- Incentivar la rehabilitació del parc d'habitatges i evitar l'existència d'habitatges buits i en mal estat



Per desenvolupar i coordinar el projecte es va contractar un arquitecte a través d'un pla d'ocupació de la convocatòria de Treball als Barris 2017. (SOC)

Aquest va començar per conèixer altres experiències en Masoveria Urbana: Terrassa, Manresa i Barcelona, i a l'estudi de la Guia metodològica de Masoveria urbana de la DIBA, i junt amb informació d'altre municipis (Olot, Mieres i Sabadell) es va dissenyar la primera proposta.



Es va avaluar quin seria el paper en què podia intervenir l'Ajuntament en el Programa facilitador, col·laborador, impulsor? ➡

Es va decidir actuar com a ens col·laborador. Contactant amb entitats del tercer sector per tal de que lideressin el projecte, finalment no va ser possible. A partir d'aquí es va seguir avançant en el projecte amb l'Ajuntament com a ens impulsor.

Formalització del Projecte

Bases Reguladores



“Reglament d’adjudicació i gestió del funcionament del programa de Masoveria Urbana”

Protocol:

- 1.- Captació d’habitatges buits
- 2.- Aixecament de plànols
- 3.- Elaboració de les actuacions i valoració
- 4.- Elecció del Masover
- 5.- Redacció de la documentació
- 6.- Signatura del contracte
- 7.- Execució i seguiment de les obres
- 8.- Finalització de les obres i acta final d’obres

Desenvolupament Prova Pilot

Seguint el protocol d'actuació, es fa la 1era visita a l'habitatge

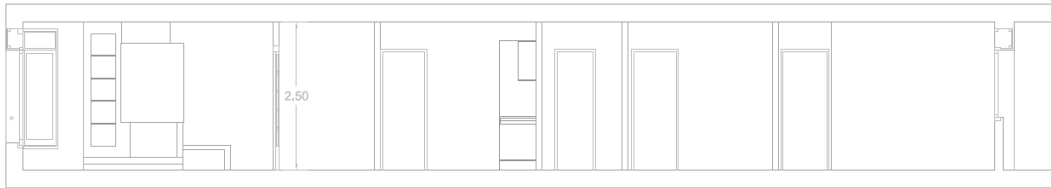
Es determina si és:

No Apte

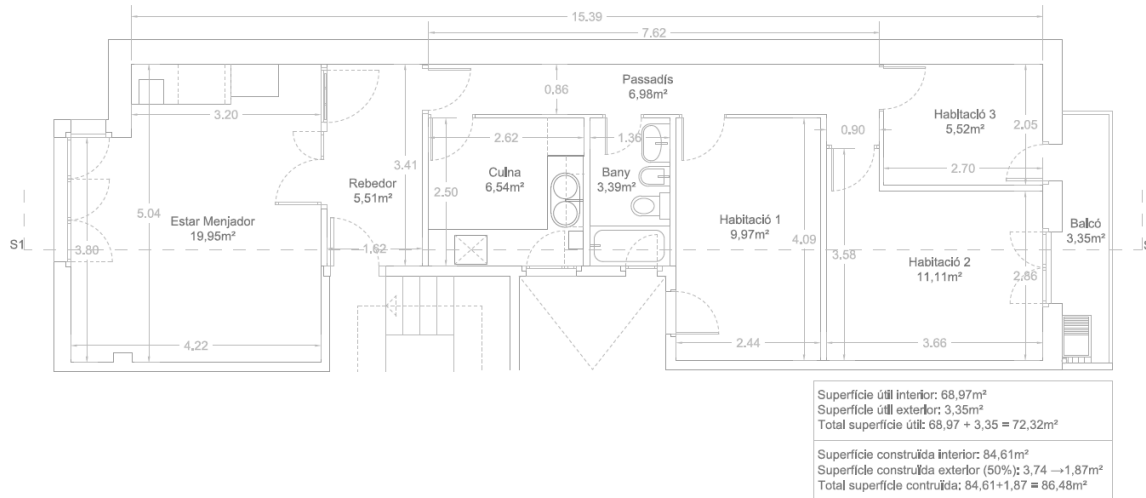
✓ Apte



Es fa l'aixecament de plànols, descripció de l'estat de l'habitatge i inventari:



Secció 1



Oficina
d'Habitatge
de Torelló



AJUNTAMENT DE TORELLÓ

5.4 Descripció i planificació de les obres a realitzar

Previ a l'entrada dels masovers

- Canvi de les fusteries de l'estar-menjador, per part dels industrials contractats per la propietat.
- Canvi d'aixetes i flexos de preses d'aigua al bany per la propietat.

0. Buidat de mobiliari de cuina i neteja interior

- Portar a la deixalleria els electrodomèstics vells i mobles que no s'utilitzaran.

1. Cuina

- 1.1 Retirar el termo de gas per part de la propietat. (Són necessaris taps per tapar les connexions a la instal·lació d'aigua)
- 1.2 Preparar parets i sostre per pintar, rascar per retirar la pintura escrostrada. Neteja de la paret cremada, posar pastes on calgui.
- 1.3 Col·locació del fals sostre de la cuina i bany (per l'empresa contractada per la propietat)
- 1.4 Arrencada de rajoles trencades i del morter sobrant.
- 1.5 Col·locació de les noves rajoles a la paret.
- 1.6 Substitució de les rajoles trencades del frontal sobre el taulell de la cuina.
- 1.7 Pintar parets i sostre
- 1.8 Col·locació Escalfador de gas natural per part de la propietat.
- 1.9 Col·locació i fixació de la campana a la paret. Instal·lació del conducte de connexió de la campana amb la sortida exterior al pati de ventilació, per part de la propietat.
- 1.10 Instal·lació dels fogons de la cuina per part de la propietat
- 1.11 Instal·lació del forn per part de la propietat.

2. Bany

- 2.1 Pintar sostre
- 2.2 Col·locació del fals sostre (per part de l'empresa contractada per la propietat)
- 2.3 Col·locació de les rajoles faltants del ampit de la banyera. (Color blau fosc tant semblants a les existents com sigui possible).

3. Pintar parets i sostre l'habitatge

- 3.1 Preparar habitació 1 per pintar, netejar les humitats (ara ja seques). Retirar la pintura escrostrada al sostre i parets i posar pastes allà on faci falta.
- 3.2 Preparar habitació 2 per pintar. Retirar la pintura escrostrada al sostre i parets i posar pastes allà on faci falta.
- 3.3 Preparar habitació 3 per pintar. Retirar la pintura escrostrada al sostre i parets i posar pastes allà on faci falta.
- 3.4 Fer una primera neteja amb esponja de la pintura que hi ha actualment al sostre (pintura de marques grises). Valorar si es fa de rebaixar-ne la intensitat per després pintar. Sino ens saltaríem aquest pas i pintariem.
- 3.4 Pintar sostres i parets

L'estat de l'habitatge en general era correcte, tot i que calia fer-hi petites obres de millora i condicionament. Es va redactar la proposta d'actuacions, consensuada amb la propietat.



Acordades les obres que duria a terme la propietat i les que faria el Masover es va realitzar la valoració econòmica corresponent.

Desglossant:

- Ma d'obra → Masover
- Gran material → Propietari
- Petit material → Ajuntament

Les valoracions es van fer en base a preus de l'ITEC, altres preus oficials, preus comercials i pressupostos sol·licitats.

	NÚM.	UT.	PARTIDA	UNITATS	PREU	IVA (21%)	COST	%	MAVOSER			ENS COL-LABORADOR			PROPIETAT			
									Mà d'obra	%	Petit Material	%	Petit Material	%	Gran Material	%		
1. PREVIS	1.1	Ut.	Neteja interior	1	25,00 €		25,00 €	100	25,00 €	0	0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €	
	1.2	Ut.	Buidat mobiliari cuines	1	40,00 €		40,00 €	60	24,00 €	40	16,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €	
2. RAM DE PALETA	2.1	m²	Enrajolats bany i cuina	3,5	35,00 €		122,50 €	70	85,75 €		0,00 €	30	36,75 €		0,00 €		30	36,75 €
	2.2	Ut.	Ajudes paletaeria llauneria	1	100,00 €		100,00 €	70	70,00 €		0,00 €	30	30,00 €		0,00 €		30	30,00 €
	2.3	Ut.	Ajudes paletaeria electricitat	1	100,00 €		100,00 €	70	70,00 €		0,00 €	30	30,00 €		0,00 €		30	30,00 €
	2.4	m²	Ajudes paleta evacuació i extracció	1	150,00 €		150,00 €	70	105,00 €		0,00 €	30	45,00 €		0,00 €		30	45,00 €
3. GUIXAIRE	3.1	Ut.	Cel ras cartró guix. Bany	1	199,89 €		199,89 €		0,00 €		0,00 €	100	199,89 €		0,00 €		100	199,89 €
	3.2	Ut.	Cel ras cartró guix. Cuina	1	385,00 €		385,00 €		0,00 €		0,00 €	100	385,00 €		0,00 €		100	385,00 €
4. FUSTERIES	4.1	Ut.	Subministrament i col·locació de finestres de PVC amb persiana i part de baix fixe a la Sala Menjador	1	1.579,32 €	331,66 €	1.910,98 €		0,00 €		0,00 €	100	1.910,98 €		0,00 €		100	1.910,98 €
	4.3	Ut.	Repassar porta entrada	1	90,75 €	19,06 €	109,81 €		0,00 €		0,00 €	100	109,81 €		0,00 €		100	109,81 €
5. INSTAL·LACIÓ ELÈCTRICA	5.1	Ut.	Repàs instal·lació elèctrica i telecos	0			0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €			0,00 €
6. INSTAL·LACIÓ AIGUA	6.1	Ut.	Instal·lació completa aigua	0			0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €			0,00 €
7. REVESTIMENTS	7.1	m²	Pintura paraments verticals i horitzontals	335,63	5,00 €		1.678,15 €	75	1.258,61 €	5	83,91 €	20	335,63 €		0,00 €			335,63 €

ANNEX 6. DESCRIPCIÓ I VALORACIÓ DE LES APORTACIONS PER CADA UNA DE LES PARTS

Lloguer mensual	Preu €/m²	m²	Preu
	4,5	68,97	310,37 €

Durada del contracte	Anys	Mesos
	5	60

Lloguer Total	Preu	mesos	TOTAL
	310,37 €	60	18.621,90 €

Aportació de ma d'obra per part de la part MASOVERA per dur a terme les obres pactades

Valoració ma d'obra:	Preu	Mesos	PP/mes
	2.016,36 €	60	33,61 €

Lloguer Mensual

Càlcul amb una renda mensual constant + taxa deixalles (131,23€/any 2019) + despeses Comunitat de veïns (426,60€/any 2019)

Lloguer/mes	PP/mes	Renda	Escom./mes	Com./mes	TOTAL
310,37 €	33,61 €	276,76 €	10,94 €	35,55 €	323,25 €

Redacció del contracte de lloguer:

Revisat pels serveis jurídics de l'Agència de l'Habitatge, per tal de poder incloure aquest a la **XARXA DE MEDIACIÓ PER AL LLOGUER SOCIAL** i així poder oferir a la propietat les mateixes avantatges de les que disposen els habitatges cedits a la Borsa de Mediació, com són:

- Assegurances multirisc i de defensa jurídica
- Avalloguer.
- Assessorament i tramitació de contractes.
- Seguiment de la relació contractual i mediació entre les parts

Annexes al contracte:

1. Document de compromís Avalloguer
2. Cèdula d'habitabilitat
3. Certificat d'eficiència energètica
4. Informació fotogràfica de l'estat de l'habitatge
5. Documentació tècnica:
 - 5.1 Descripció de l'estat actual
 - 5.2 Inventari de l'habitatge
 - 5.3 Plànol de l'habitatge i quadre de superfícies
 - 5.4 Descripció i planificació de les obres a realitzar
 - 5.5 Valoració econòmica de les obres a realitzar
6. Descripció i valoració de les aportacions per a cadascuna de les parts

Signat el contracte, el Masover va iniciar les obres. Des de l'Ajuntament es va fer el seguiment i l'acompanyament al Masover, tant per part de l'arquitecte com per part de la brigada municipal, en moments puntuals.



Finalitzades les obres, es va fer la inspecció a l'habitatge per validar que s'havia fet tot el pactat en el contracte i dins el termini establert i es va signar l'acta de finalització de les obres.

 
Oficina d'Habitatge de Torelló AJUNTAMENT DE TORELLÓ

ACTA DE FINALITZACIÓ DE LES OBRES

Núm: _____

IDENTIFICACIÓ DE L'HABITATGE OBJECTE DE CONTRACTE:

Adreça: _____ núm. _____ pis: _____ porta: _____
Població: _____ Província: _____

Referència Cadastral: _____
Sup. construïda: _____m²
Sup. útil: _____m²
Núm. Cèdula d'habilitat: _____
Núm. Certificat d'Eficiència Energètica i classificació: _____

COMPAREIXEN:

D'una part, el/la senyor/a _____, major d'edat, amb DNI número _____, veí de _____, domiciliat al carrer _____ número _____, com a PROPIETÀRIA i part ARRENDADORA de l'immoble urbà que ha estat identificat a l'encapçalament d'aquest document, actuant en nom i interès propi.

De l'altra, el/la senyor/a _____, major d'edat, amb DNI número _____, veí de _____, domiciliat al carrer _____ número _____, com a part ARRENDATÀRIA-MASOVERA, actuant en nom i interès propi.

I de l'altra, el/la senyor/a _____, major d'edat, amb DNI número _____, com a Responsable de l'Oficina d'Habitatge de l'Ajuntament de Torelló, ens col·laborador dins el marc de la prova pilot del Programa de Masoveria Urbana.

MANIFESTEN:



1. Que en data _____ es va signar un contracte d'arrendament de l'habitatge descrit en l'encapçalament d'aquesta acta, en la modalitat de Masoveria Urbana, entre part ARRENDATÀRIA-MASOVERA i la part ARRENDADORA.

Que en l'esmentat contracte d'arrendament i en els seus annexes, s'estipulava la renda mensual per l'arrendament de l'habitatge i que aquesta se substituïa parcialment per l'obligació de la part ARRENDADORA-MASOVERA de realitzar les obres detallades i valorades econòmicament en l'Annex 5 del contracte.

FAN CONSTAR:

Primer: Que la part ARRENDADORA declara:

Que s'han dut a terme les obres pactades d'acord amb el contracte d'arrendament signat i els seus annexes i que aquestes s'han executat correctament. Aquest document equival a un rebut acreditatiu de la satisfacció de la renda no dinerària.

 
Oficina d'Habitatge de Torelló AJUNTAMENT DE TORELLÓ

Que les obres pactades no estan acabades o bé no s'han executat d'acord amb el pactat en el contracte d'arrendament i els seus annexes o no s'han executat correctament.

Defectes observats o obres pendents d'executar les quals s'hauran de dur a terme dintre del termini de _____ a comptar des de la data d'avui.

Així ho atorguen per exemplar triplicat i a un sol efecte, a Torelló,

Signen tots els compareixents:
Part ARRENDADORA _____ Part ARRENDATÀRIA - MASOVERA _____

Assabentats:
Responsable de l'Oficina d'Habitatge _____

Moltes gràcies.



AJUNTAMENT DE TORELLÓ