

ESTATUTS DE LA COOPERATIVA MIXTA D'HABITATGES EN RÈGIM DE CESSIÓ D'ÚS I DE PERSONES CONSUMIDORES I USUÀRIES HABITATGES LA BORDA, SCCL

CAPÍTOL I. BASES DE LA SOCIETAT

Article 1. Denominació

Amb la denominació **Habitatges la Borda, SCCL**, Cooperativa de Primer Grau i Mixta de Persones Consumidores i Usuàries i d'Habitatge en Règim de Cessió d'Ús, es constitueix aquesta cooperativa sense ànim de lucre i d'iniciativa social, subjecta als principis i les disposicions de la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de Cooperatives de Catalunya.

Article 2. Finalitats i objecte

2.1. La Cooperativa es constitueix amb l'objectiu de facilitar a les seves sòcies i socis l'accés a un habitatge de caràcter social, econòmic i ambientalment sostenible i facilitar-los el lliurament de béns o la prestació de serveis.

Concretament, les finalitats de la Cooperativa són:

a) Millorar l'accés a l'habitatge mitjançant un model no especulatiu segons el qual la propietat, la cessió o els drets del sòl i dels immobles recauen en la Cooperativa, mentre que les seves sòcies i socis cooperativistes disposen del dret d'ús indefinit de cadascun dels espais privats i de les parts comunes.

b) Eliminar els beneficis purament especulatius i aconseguir de forma preferent finançament ètic i solidari per dur a terme les seves operacions.

c) Promoure habitatge digne sense que aquest passi pels circuits convencionals del mercat immobiliari, generant formes de titularitat col·lectiva, posant el focus en l'ús efectiu de l'habitatge.

d) Fer les gestions oportunes per a l'obtenció dels recursos necessaris per dur a terme la seva activitat, inclosos els préstecs, subvencions o participacions en el capital, ja sigui per part d'organismes públics com privats, així com les tasques derivades de la seva amortització i cancel·lació.

e) Dur a terme l'administració i garantir el bon manteniment dels edificis sobre els quals la Cooperativa exerceix la titularitat, així com el cobrament d'amortitzacions, interessos i quotes a les seves sòcies i socis, per la prestació de serveis generals que les edificacions requereixin.

f) Fomentar la diversitat cultural, econòmic i generacional de les diferents persones, i la seva interrelació a través d'espais comuns que permetin desenvolupar activitats lúdiques, comercials o de serveis que enriqueixin la convivència social, respectin el medi ambient i cobreixin mancances de serveis per a la comunitat.

g) Fomentar l'autogestió, la participació i la codecisió en el disseny, la construcció, la gestió i el manteniment de l'habitatge, eliminant, en la mesura del

possible, costos d'intermediaris i fomentant una implicació activa dels usuaris i usuàries.

h) Donar prioritat a l'aspecte ambiental, econòmicament assolible a través d'habitatges de disseny passiu o de baix consum energètic, amb la generació local, descentralitzada i autogestionada d'energia renovable. I, en el mateix sentit, fomentar durant la vida de l'habitatge l'assoliment de cicles locals i tancats d'energia, aigua i residus.

i) Atendre les necessitats específiques de determinats col·lectius, com ara la gent gran, amb diversitat funcional o amb necessitats especials, a l'hora de construir o rehabilitar habitatges, podent comprometre un percentatge dels habitatges per ús i gaudi en condicions de dignitat per a persones incloses en aquests col·lectius.

j) Proveir o facilitar a les sòcies i socis usuaris aquells serveis o productes que puguin millorar les seves condicions de vida en els diferents estadis de la seva vida dins els habitatges gestionats per la Cooperativa.

2.2. L'objecte social d'aquesta Cooperativa mixta d'habitatges en règim de cessió d'ús i de persones consumidores i usuàries és la promoció d'habitatges per adjudicar-ne l'ús a les seves sòcies i socis, a més de la seva conservació i administració, així com dels locals, elements, zones, edificacions comunes i serveis complementaris (energia, aigua, residus, comunicació, mobilitat, i altres).

Les sòcies i socis fundadors constitueixen aquesta Cooperativa d'habitatge en règim de cessió d'ús amb la voluntat expressa que la Cooperativa sigui o bé la receptora de cessions de llarga durada de terrenys per part d'ens públics o privats, on pugui rehabilitar o edificar habitatges de la seva titularitat, o bé la propietària efectiva de terrenys i edificacions.

En ambdós casos, l'única finalitat de la Cooperativa serà la de dotar a les sòcies i socis dels mecanismes per fer efectiu un dret fonamental com és el de l'accés a un habitatge digne. Aquest accés a l'habitatge es farà complint amb allò establert al paràgraf 2.1. d'aquests Estatuts. D'altra banda, la cooperativa facilitarà a les seves persones sòcies consumidores i usuàries béns relacionats amb els subministraments o altres elements relacionats amb les activitats que es desenvolupen a un habitatge, i aquells serveis que puguin requerir que millorin la seva qualitat de vida a través de l'atenció a les seves necessitats especials o específiques

2.3. També és objecte social de la Cooperativa la difusió, la formació i l'extensió de les diferents fórmules de cooperativisme i de cooperació social, així com impulsar i col·laborar en l'expansió de les pràctiques cooperatives en les seves diverses formes i expressions.

Article 3. Durada

La societat es constitueix per temps indefinit i les seves activitats comencen en el moment de la seva constitució.

La Cooperativa no es pot dissoldre fins que no hagi transcorregut un mínim de cinc anys d'ençà de la data de transmissió del dret d'ús dels habitatges o de la darrera

promoció que hagi fet, d'acord amb el que s'estableix a la Llei.

Article 4. Domicili social i àmbit territorial

El domicili social de la Cooperativa s'estableix al carrer de Riego 37, baixos 1a, de Barcelona (08014), i es pot traslladar a un altre lloc dins del mateix terme municipal per acord del Consell Rector. El canvi de domicili fora d'aquest cas exigeix un acord de l'Assemblea General que modifiqui aquest precepte estatutari.

La Cooperativa desenvolupa principalment la seva activitat cooperativitzada a Catalunya.

CAPÍTOL II. DE LES SÒCIES I SOCIS

Article 5. Persones que poden ser sòcies

5.1. Podran pertànyer a la Cooperativa les persones jurídiques o físiques majors d'edat, així com els representants legals de persones que no puguin representar-se a si mateixes, hagin de disposar d'un habitatge promogut per la Cooperativa per a elles i llurs famílies i mostrin el seu acord amb l'objecte social de la Cooperativa, contemplat a l'article 2 d'aquests Estatuts. També aquelles persones que hagin de gaudir del lliurament de bens o prestació de serveis a través de la cooperativa. Finalment, aquelles persones, físiques o jurídiques, o els seus representants legals, que s'impliquin o bé en aquest objecte social o vulguin col·laborar amb el seu treball o esforç en la consecució dels objectius socials i les seves activitats.

5.2. Sòcies i socis destinataris del dret d'ús. Els titulars d'un dret d'ús d'un habitatge cooperatiu són les persones que precisin allotjament per a sí mateixes i les persones sòcies que amb elles convisquin efectivament configurant el que entenem, d'ara en davant, com a unitat efectiva de convivència (UEC).

La titularitat del dret d'ús de l'habitatge podrà ésser compartida entre els membres de la UEC sempre i quan cada un d'aquests membres reuneixi els requisits per ser persona sòcia destinatària d'un dret d'ús de la cooperativa i sol·liciti la seva admissió al Consell Rector.

En cap cas la persona sòcia podrà esdevenir propietària o cessionària directa del seu habitatge, d'una part o de la totalitat de l'edifici o, si s'escau, dels terrenys propietat de la Cooperativa, essent la Cooperativa l'única que podrà ser titular de la propietat de terrenys i edificis, incloent els habitatges i les dependències comunes.

5.3. Sòcies i socis col·laboradors. La Cooperativa podrà tenir sòcies i socis col·laboradors, que podran ser persones físiques o jurídiques, públiques o privades, que col·laborin en la consecució de l'objecte i les finalitats de la Cooperativa, sense participar, però, de l'activitat cooperativitzada.

L'Assemblea General extraordinària, que haurà de decidir la seva incorporació prèvia proposta del Consell Rector, acordarà:

a) Les característiques i condicions de la col·laboració en la consecució de l'objecte social de la Cooperativa

b) Les condicions del desemborsament de llurs aportacions al capital social, i la retribució de les mateixes, si és el cas, d'acord amb el previst a la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de Cooperatives de Catalunya per a les cooperatives sense ànim de lucre.

c) La ponderació dels vots socials que li correspongui a l'Assemblea General de la Cooperativa, dins el límit previst per l'article 48.3 de la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de Cooperatives de Catalunya, i la participació, si s'escau, de la sòcia o soci col·laborador en la resta d'òrgans socials de la Cooperativa.

5.4. Sòcies i socis expectants. Són aquelles que s'inscriuen a la llista de persones sòcies expectants amb voluntat de ser destinatàries d'un dret d'ús d'un habitatge cooperatiu en el moment que això sigui possible.

El Consell Rector de la societat cooperativa s'encarrega de controlar, custodiar i actualitzar la llista de persones sòcies expectants, la qual es classifica en una del contingent general i una altra del contingent especial formada per persones menors d'edat així com aquelles amb una diversitat funcional o malaltia. Cada una d'aquestes classificacions s'ordenen per antiguitat d'inscripció als efectes de tenir-ho en consideració, en el seu cas, en el procés d'atorgament de la cessió d'ús i en la transmissió de drets, regulats als articles 10 i 11 d'aquests Estatuts.

5.5. Sòcies i socis consumidors i usuaris. Poden ser sòcies i socis consumidors i usuaris d'aquesta cooperativa totes les persones físiques que, compartint les finalitats i els objectius establerts en l'article 2 d'aquests Estatuts, desitgin obtenir en les millors condicions de qualitat, oportunitat, informació i preus, serveis o productes per al consum i ús propi i dels seus familiars.

Article 6. Admissió

6.1 Requisits. Per a l'admissió d'una persona com a sòcia cal que es compleixin els requisits següents:

a) Reunir les condicions establertes a l'article 5 d'aquests Estatuts.

Subscriure l'aportació obligatòria inicial al capital social i desemborsar, com a mínim, el 25% en el moment de la inscripció, de conformitat amb el previst a la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de Cooperatives de Catalunya.

b) Estar d'acord amb els principals objectius del projecte i amb les normes de convivència que la Cooperativa estableixi.

c) No haver causat baixa d'una altra Cooperativa d'habitatge amb anterioritat per expulsió o baixa injustificada, ni ser deutor d'una Cooperativa d'habitatge per qualsevol concepte.

6.2. Procés d'admissió. Per ser sòcia o soci de la Cooperativa, sigui quina sigui la tipologia de soci que es vol ser, s'haurà de sol·licitar per escrit al Consell Rector. La decisió sobre l'admissió de noves sòcies i socis correspon al Consell Rector, mitjançant una resolució motivada que s'ha de notificar per escrit a la persona sol·licitant dins del

termini de dos mesos, que compten des de la data de registre d'entrada de la sol·licitud. A manca de resposta s'entén que la sol·licitud és denegada.

L'alta serà efectiva quan la nova sòcia o soci accepti expressament les normatives incloses tant als Estatuts de la Cooperativa com el seu Reglament de Règim Intern, satisfaci el percentatge de les seves aportacions al capital que tingui establert l'Assemblea General i es comprometi a satisfer la resta en els terminis i condicions que aquesta hagi determinat.

Si l'acord fos denegatori haurà d'ésser motivat i fonamentat en la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de Cooperatives de Catalunya, o en aquests Estatuts, amb criteris objectius. Aquesta denegació podrà ser impugnada per l'aspirant davant de l'Assemblea General, o, si escau, davant el Comitè de Recursos, en el termini d'un mes comptant des de la notificació de l'acord o d'ençà que es superi el termini màxim acordat per la resposta per escrit del Consell Rector a la sol·licitud per part de la persona peticionària.

El recurs ha de ser resolt, per votació secreta, per l'òrgan competent, en la primera reunió que faci i amb l'audiència prèvia preceptiva de la persona interessada. L'acord d'aquest òrgan és susceptible de recurs davant la jurisdicció ordinària.

6.3. La persona que sol·licita ser admesa com a sòcia expectant o destinatària d'un dret d'ús i els membres de la seva UEC han de dur a terme una declaració personal en la que consti el compromís que els altres habitatges de la seva propietat o que puguin tenir els lloguin a un preu just i no especulatiu. Els casos de segones residències, propietats que no reuneixin les condicions òptimes d'habitabilitat, que estiguin allunyades geogràficament o altres situacions excepcionals, seran presos en consideració pel Consell Rector. En qualsevol cas, serà competència del Consell Rector revisar les condicions de les persones que sol·licitin l'admissió i sotmetre-ho a votació.

Article 7. Obligacions de les sòcies i socis

7.1. Les sòcies i socis, sigui quina sigui la seva tipologia, estan obligats a:

a) Fer el desemborsament de l'aportació compromesa i complir les obligacions econòmiques que els correspongui en virtut d'aquests Estatuts o per acord adoptat vàlidament pels òrgans socials de la Cooperativa, en especial, les relatives al finançament de l'habitatge o l'immoble assignat.

b) Assistir a les reunions de l'Assemblea General i d'altres òrgans pels quals siguin convocats, i participar-hi amb veu i vot

c) Acceptar els càrrecs socials, llevat de causa justificada apreciada per l'Assemblea General.

d) Complir els acords adoptats vàlidament pels òrgans socials.

e) No dedicar-se a activitats que entrin en competència amb les de la Cooperativa ni col·laborar amb qui les dugui a terme, així com aquelles contràries als seus principis, objectius o finalitats, llevat que siguin autoritzades expressament per l'Assemblea General i en l'únic supòsit que la Cooperativa estigui en procés de dissolució.

f) Participar en les activitats que constitueixen l'objecte social de la Cooperativa, d'acord amb la naturalesa de la seva vinculació amb la societat i amb les directrius i les instruccions acordades pels òrgans socials d'aquesta.

g) Notificar per escrit al Consell Rector de la societat cooperativa la seva baixa voluntària, sigui quina sigui la seva tipologia de sòcia o soci, amb dos mesos d'antelació, excepte en el cas de les sòcies destinatàries d'un dret d'ús, que ho hauran de notificar amb sis mesos d'antelació.

h) No utilitzar la condició de sòcia o soci per a desenvolupar activitats especulatives, contràries a les lleis o a l'objecte social de la Cooperativa.

i) Comportar-se amb la deguda consideració en les seves relacions amb les altres sòcies i socis.

j) Respectar aquells altres deures que resultin de les normes legals i estatutàries, així com dels acords vàlidament adoptats pels òrgans de la Cooperativa.

k) Participar en les activitats de formació i intercooperació.

l) Guardar secret sobre els assumptes i les dades de la Cooperativa, la divulgació dels quals pugui perjudicar els interessos socials.

m) Complir els altres deures que resultin de preceptes legals i d'aquests Estatuts.

7.2. Les sòcies i socis destinataris del dret d'ús estan obligats a:

a) En cas de tenir un habitatge en propietat en desús posar-lo en lloguer a un preu just i no especulatiu, tret que es trobi en una situació excepcional tinguda en compte pel Consell Rector.

b) No constituir càrregues i gravàmens (per exemple, una hipoteca) sobre el seu dret d'ús sobre l'habitatge cooperatiu.

c) Ocupar l'habitatge cooperatiu en el termini de tres mesos. Aquest termini es compta des de l'endemà de la data de lliurament de claus i pot ser prorrogat pel Consell Rector per motius justificats.

d) Destinar l'habitatge cooperatiu únicament i exclusivament a residència habitual i permanent. En cas de locals cooperatius és necessari prestar la seva activitat amb continuïtat i regularitat, tret de circumstàncies excepcionals justificades.

e) No fer ús simultàniament de més d'un habitatge cooperatiu, exceptuant els casos contemplats en el reglament de Règim Intern.

f) Notificar per escrit al Consell Rector de la societat cooperativa:

- La persona sòcia destinatària del dret d'ús notificarà els canvis de les persones no sòcies que comparteixin temporalment l'habitatge cooperatiu, els quals no es poden efectuar en base a finalitats lucratives o especulatives, així com la seva voluntat de conformar una UEC.

- La persona sòcia destinatària del dret d'ús notificarà les obres de manteniment i conservació que tinguin la voluntat de realitzar a l'interior dels habitatges.

g) No imposar limitacions temporals en la transmissió del dret d'ús ni transformar el règim de tinença de la cessió d'ús de l'habitatge cooperatiu de durada indefinida en el règim de tinença de propietat o similar, incloent el lloguer amb opció de compra.

La titularitat del dret d'ús només s'extingirà en cas de baixa de la persona sòcia com a sòcia o soci destinatari del dret d'ús o per procediment d'expulsió.

h) Utilitzar de forma adient els sistemes d'energia, aigua, residus, mobilitat i eficiència energètica de l'habitatge d'ús comú, d'acord amb les finalitats de la Cooperativa i les normes del seu correcte funcionament establertes al Reglament de Règim Intern.

i) Fer-se càrrec de totes aquelles obres de manteniment i conservació ordinàries i extraordinàries i les de millora ordinàries que siguin necessàries per a la conservació en bon estat i la rehabilitació dels elements d'ús privatiu de l'habitatge cooperatiu, i de mantenir en funcionament correcte els serveis i instal·lacions d'ús privatiu, de manera que sempre estiguin en condicions d'ús efectiu i adequat. Així mateix, les despeses ordinàries i extraordinàries de manteniment i conservació dels elements d'ús comú amb ús restringit són a càrrec de les persones sòcies usuàries que gaudeixen d'aquest ús restringit.

j) Satisfer el rescabament dels danys i perjudicis en els elements d'ús comú de l'immoble i/o en l'habitatge cooperatiu que la persona sòcia o els membres de la unitat de convivència causin per l'incompliment de l'obligació de conservació, ús diligent i adequat.

k) La persona sòcia destinatària del dret d'ús i els membres de la UEC abandonaran l'habitatge cooperatiu en els casos de baixa.

7.3. El reglament de Règim Intern ha d'especificar la delimitació dels elements d'ús comú, d'ús comú restringit i d'ús privatiu del conjunt de l'edifici d'habitatges cooperatius. Així mateix, ha de recollir les normes de manteniment, conservació i millora ordinàries i extraordinàries dels elements d'ús comú i d'ús privatiu del conjunt de l'edifici i dels habitatges cooperatius, i les de correcte funcionament dels serveis i instal·lacions d'ús comú i d'ús privatiu del conjunt de l'edifici i dels habitatges cooperatius.

Article 8. Drets de les sòcies i socis

8.1. Les sòcies i socis, sigui quina sigui la seva tipologia, tenen dret a:

a) Participar en la realització de l'objecte social de la Cooperativa, d'acord amb la naturalesa de la seva vinculació a la societat.

b) Elegir i ser elegits per als càrrecs dels òrgans de la societat.

c) Participar, amb veu i vot, en la presa d'acords a l'Assemblea General i a la resta d'òrgans dels quals formin part.

d) Sol·licitar i rebre informació sobre les qüestions que afectin llurs interessos econòmics i socials en els termes establerts els presents Estatuts i a la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de Cooperatives de Catalunya.

e) Percebre el reemborsament de l'aportació al capital social actualitzada en cas de baixa, liquidació de la societat o bé per la separació per fusió, escissió o transformació de la cooperativa, sense perjudici que el Consell Rector de la societat cooperativa pugui rebutjar incondicionalment el retorn de les aportacions voluntàries.

f) Tot allò que resulti de les normes legals i estatutàries, així com dels altres acords adoptats vàlidament pels òrgans de la Cooperativa.

8.2. Les sòcies i socis destinataris del dret d'ús tenen dret a:

a) Constituir unitats efectives de convivència (UEC). Les UEC les conformen les persones sòcies de la Cooperativa que conviuen en un habitatge, en els termes establerts a l'article 5.2 dels presents estatuts.

b) Sol·licitar que la societat cooperativa, en la mesura de les seves possibilitats i conveniències, li pugui garantir el crèdit o préstec bancari que demani per fer front a l'aportació d'ús mitjançant la constitució d'un aval.

c) La persona sòcia destinatària del dret d'ús i els membres de la UEC tenen dret a exercir l'ús privatiu de l'habitatge destinat a residència habitual i permanent amb els elements arquitectònics i instal·lacions privatisius compresos dins els seus límits.

d) Que la societat cooperativa es faci càrrec de totes aquelles obres de manteniment, conservació i millora ordinàries i extraordinàries que siguin necessàries per a la conservació en bon estat i la rehabilitació dels elements d'ús comú de l'edifici, i de mantenir en funcionament correcte els serveis i instal·lacions d'ús comú, de manera que sempre estiguin en condicions d'ús efectiu i adequat.

Així mateix, que la societat cooperativa es faci càrrec de totes aquelles obres de millora extraordinària efectuades a l'habitatge cooperatiu, l'import de la despesa de les quals es restitueix a la cooperativa mitjançant les quotes d'ingrés, d'acord amb el que disposa l'article 29 dels presents Estatuts.

e) Poder gaudir, a la vegada, de la condició de persones sòcies consumidores i usuàries.

f) Sol·licitar una excedència en l'usdefruit del dret d'ús d'un habitatge, amb una durada màxima d'un any, prorrogable a un altre, per motius familiars, de formació o de projectes personals. S'haurà de sol·licitar al Consell Rector i aquest s'haurà de pronunciar segons els terminis que estableixi el Reglament de Règim intern. Les sòcies i socis en excedència del dret d'ús no poden ser membres dels òrgans rectors de la Cooperativa.

8.3. Les sòcies i socis col·laboradors tenen dret a poder gaudir, a la vegada, de la condició de persones sòcies consumidores i usuàries.

8.4. Les sòcies i socis expectants tenen dret a:

a) Ser persones adjudicatàries del dret d'ús de durada indefinida d'un habitatge cooperatiu i dels seus elements vinculats o d'altres immobles dels promoguts o procurats per la Cooperativa, sempre que així ho sol·licitin, d'acord amb les normes estatutàries i reglamentàries, i sempre que la Cooperativa estigui en disposició de proporcionar drets d'ús a nous socis.

b) Acumular antiguitat com a sòcies o socis expectants mentre no siguin destinataris d'un dret d'ús sobre un habitatge, i a que aquesta antiguitat sigui tinguda en compte per allò establert a l'article 10 d'aquests Estatuts.

c) Les sòcies i socis expectants tenen dret a poder gaudir, a la vegada, de la condició de persones sòcies consumidores i usuàries.

8.5. Les sòcies i socis consumidors i usuaris tenen dret a ser consumidores i usuàries dels serveis i productes que puguin millorar les seves condicions de vida i que, de forma complementària, ofereixi la societat cooperativa.

8.6. Els drets de les sòcies i socis només es poden suspendre temporalment com una modalitat de sanció prevista en aquests Estatuts o en el Reglament de Règim Intern de la Cooperativa, o de mesura cautelar en un expedient sancionador. En cap cas no en poden quedar afectats el dret d'informació ni els drets que la llei exceptuï.

Article 9. Règim de cessió d'ús

9.1. La Cooperativa pot adjudicar, mitjançant títol admès en dret, el dret d'ús sobre habitatges o instal·lacions complementàries. Aquest dret d'ús sobre l'habitatge tindrà una durada indefinida, i només s'extingirà en cas de baixa de la persona sòcia o per procediment d'expulsió de la Cooperativa.

El dret d'ús d'un habitatge de la Cooperativa i de les seves instal·lacions complementàries comporta també el dret d'ús dels espais i equipaments comunitaris, ús regulat pel Reglament de Règim Intern.

En cas que la cessió de terrenys en els quals la Cooperativa ha promogut els habitatges s'extingís; i la Cooperativa perdés la titularitat sobre l'edifici o els habitatges, el dret d'ús adquirit per les persones sòcies no quedarà extingit, fet pel qual la Cooperativa haurà de fer tot allò necessari per assegurar l'efectivitat del dret sobre un nou habitatge.

A cada promoció d'habitatges per part de la Cooperativa, l'Assemblea General establirà, per majoria de dos terços dels vots, les condicions en els nous atorgaments de dret d'ús, especificades a l'article 10 d'aquests Estatuts.

9.2. Limitacions. Cap sòcia o soci podrà ser titular de dos drets de cessió per part de la Cooperativa, exceptuant els casos contemplats en el Reglament de Règim Intern, d'acord amb el previst a l'article 123 de la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de Cooperatives de Catalunya.

9.3. Usos de locals o altres dependències no destinades a habitatges. La Cooperativa podrà contemplar en les seves promocions espais destinats a locals comercials o altres usos diferents als de l'habitatge i les seves dependències complementàries. La Cooperativa, mitjançant acord de l'Assemblea General, podrà acordar el dret d'ús d'aquests espais amb persones sòcies, de forma preferent, però també amb terceres persones. En aquest cas, però, el dret d'ús no serà indefinit, sinó que s'acordarà entre les parts, així com les condicions que s'imposin a aquest dret d'ús. En tot cas, els ingressos provinents per aquestes activitats tindran la consideració d'extracooperatius.

Article 10. Procés d'atorgament de la cessió d'ús

Quan la cooperativa promogui nous habitatges o tingui habitatges disponibles, aquesta procedirà a atorgar el dret d'ús a una persona sòcia de la cooperativa. En el cas de la promoció de nous habitatges, aquest dret s'atorgarà en el moment de l'acceptació de les condicions associades a la promoció per part de la persona sòcia i una vegada aquesta hagi satisfet les seves aportacions obligatòries al capital social. En el cas dels habitatges ja construïts, l'atorgament de la cessió d'ús es produirà quan la persona sòcia satisfaci les aportacions obligatòries al capital social i mostri conformitat amb les quotes periòdiques associades al dret d'ús d'aquell habitatge.

Article 11. Transmissió de drets i de les aportacions al capital

11.1. La condició de sòcia o soci destinatari d'una cessió d'ús només es pot transmetre entre persones que formen part de les unitats de convivència, segons allò descrit a l'article 8.1, apartat i) d'aquests Estatuts. Malgrat això, l'Assemblea General pot valorar els casos excepcionals, a proposta del Consell Rector, d'acord amb el que estableixi el Reglament de Règim Intern. En tots els altres casos, només l'Assemblea General pot atorgar el dret d'ús sobre un habitatge.

11.2. Les aportacions al capital social – mínimes, obligatòries i voluntàries – es podran transmetre només entre sòcies i socis de la Cooperativa, siguin o no constituents d'una UEC, només per actes entre vius, així com per successió o per causa de mort, d'acord amb el que estableix la Llei

11.3. En cas que es transmeti la totalitat de l'aportació al capital a un altre soci o sòcia, la persona sòcia transmetent causarà baixa com a tal i s'extingirà el seu dret d'ús sobre l'habitatge, si és un dret atorgat a la persona sòcia, o es reescriurà el contracte de drets d'ús si formava part d'una UEC. En el primer dels casos, la Cooperativa recuperarà la plena potestat sobre el dret d'ús de l'habitatge i iniciarà els procediments establerts per atorgar un nou dret d'ús sobre el mateix a una sòcia o soci expectant. En cas que la transmissió del capital es doni dins una unitat de convivència, la Cooperativa i la unitat de convivència establiran les noves condicions del contracte de cessió de drets d'ús de l'habitatge, d'acord amb el previst al Reglament de Règim Intern.

11.4. En cas de no poder transmetre l'aportació al capital a un soci o sòcia titular d'un dret d'ús sobre un altre habitatge o a les persones que consten en la UEC, la sòcia o soci interessat en transmetre la seva aportació a la Cooperativa haurà de causar baixa voluntària com a tal de la Cooperativa i s'extingirà el seu dret d'ús sobre l'habitatge, recuperant la Cooperativa la plena potestat sobre el mateix i aplicant-se les condicions econòmiques de la baixa voluntària que es regulen en aquests Estatuts.

El Consell Rector de la Cooperativa posarà a disposició de les sòcies i socis expectants o de terceres persones la possibilitat d'adquirir el dret d'ús sobre l'habitatge disponible i les persones interessades hauran de sol·licitar la seva incorporació com a sòcies de la Cooperativa, que es regirà per les normes d'incorporació previstes en aquests Estatuts. Els títols transmesos per part de la sòcia o soci a la Cooperativa a causa de la seva baixa seran adquirits per part de la nova sòcia o soci que s'incorpori.

11.5. En cas de mort, els hereus o hereves no reben en herència la condició de soci o sòcia ni el dret d'ús sobre l'habitatge, sinó només el dret a recuperar el capital social aportat a la Cooperativa per la persona difunta. Si volen esdevenir sòcies o socis

hauran de complir els requisits per ser-ho i així ho hauran de sol·licitar al Consell Rector de la Cooperativa, d'acord amb el previst en aquests Estatuts.

Article 12. Baixa de les persones sòcies

Qualsevol sòcia o soci destinatària d'un dret d'ús sobre un habitatge es pot donar de baixa de la Cooperativa voluntàriament, fent-ne la notificació per escrit al Consell Rector amb sis mesos d'antelació. Pel que fa a la resta de figures socials, el termini que s'estableix és de 2 mesos. La inobservança del preavis es considera baixa no justificada.

Article 13. Baixa justificada

13.1. La baixa es considera justificada:

a) Sempre que el soci o sòcia ho sol·liciti complint el termini de preavis esmentat en l'article anterior.

b) En el cas de modificació de les circumstàncies personals del soci o sòcia destinatària d'un dret d'ús que impedeixin, malgrat la necessitat de l'habitatge, fer front els pagaments pendents de liquidar.

c) En el cas d'increment considerable del cost total de l'habitatge, com a conseqüència d'acords de millores presos per l'Assemblea General amb els quals la persona sòcia destinatària d'un dret d'ús d'un habitatge de la cooperativa no hagi estat conforme. Si és així, la sòcia o soci ha d'enviar la sol·licitud de baixa al Consell Rector dins els dos mesos següents a la presa dels acords esmentats.

13.2. Tots els altres casos de baixa d'una sòcia o soci, sigui quina sigui la seva tipologia, que no figuren a l'apartat 1 d'aquest article, es consideren baixa no justificada, tret que el Consell Rector, ateses les circumstàncies del cas, determini una altra cosa.

13.3. Quan una sòcia o soci destinatari d'un dret d'ús sobre un habitatge es dona de baixa voluntàriament de la Cooperativa perd el dret d'ús sobre l'habitatge que li fou assignat.

13.4. La sòcia o soci que causi baixa, sigui quina sigui la seva tipologia, ha de liquidar totes les seves obligacions econòmiques amb la Cooperativa i té dret a recuperar les seves aportacions, obligatòries i voluntàries, al capital social, d'acord amb el previst a la Llei, sense perjudici que el Consell Rector de la societat cooperativa pugui rebutjar el retorn de les seves aportacions voluntàries de forma incondicional.

Article 14. Baixa obligatòria

14.1. El Consell Rector, segons allò que disposa la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de Cooperatives de Catalunya, ha de donar obligatòriament de baixa les persones sòcies que perdin els requisits objectius, exigits per aquests estatuts, per formar part de la cooperativa o per a dur a terme activitat cooperativitzada.

Aquesta baixa sempre tindrà la consideració de baixa justificada.

El Consell Rector també té la potestat de passar a persona sòcia col·laboradora a aquella sòcia o soci donat de baixa, sempre i quan es compleixin els requisits establerts en aquests estatuts per les persones sòcies col·laboradores, així com allò que disposi la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de Cooperatives de Catalunya.

Article 15. Conseqüències econòmiques de la baixa

15.1. En produir-se la baixa d'una persona sòcia, aquesta o qui la succeeixi té dret a:

a) El reemborsament de les seves aportacions, voluntàries i obligatòries, al capital social. Sense perjudici, que el Consell Rector de la societat cooperativa pugui rebutjar incondicionalment el retorn de les aportacions voluntàries.

15.2. En cas de produir-se la baixa d'una persona sòcia titular d'un dret d'ús d'un habitatge de la cooperativa, aquesta o qui la succeeixi té, a més a més, els següents drets:

a) La devolució dels fons lliurats per finançar el pagament del cost de l'habitatge, el local o l'element que li ha estat assignat, sempre i quan formin part del capital social imputable a la sòcia o soci que es dona de baixa.

b) La restitució del valor de les millores extraordinàries efectuades a l'habitatge sobre el qual tenia el dret d'ús, valorat pel Consell Rector, seguint els criteris que s'estableixin en el Reglament de Règim Intern.

15.3. Per qualsevol tipologia de persona sòcia, sobre la base dels resultats de l'exercici econòmic en què es produeixi la baixa i de la imputació de resultats que li sigui atribuïble, s'ha de procedir en el termini d'un mes, que compta des de l'aprovació dels comptes anuals corresponents a l'exercici esmentat, a fixar l'import definitiu del reemborsament de les seves aportacions al capital social. El Consell Rector pot fixar provisionalment aquest import abans de l'aprovació dels comptes i, si s'escau, pot autoritzar algun reemborsament a compte del definitiu.

15.4. De l'import definitiu del reemborsament resultant, d'acord amb el paràgraf anterior, es faran les deduccions següents, quan s'escaiguin:

- Totes aquelles quantitats que la persona sòcia degui a la cooperativa, per qualsevol concepte.

- Fins a un 20 % per baixa no justificada i, en el cas de baixa per expulsió, el Consell Rector pot aplicar una deducció de fins al 30 %, d'acord amb el que disposa l'article 14 d'aquests Estatuts.

- Les responsabilitats que li puguin ser imputades i quantificades, d'acord amb el que disposa l'article 16 d'aquests Estatuts.

- Les pèrdues no compensades d'exercicis anteriors, i les previsions de pèrdues de l'exercici en curs que calgui regularitzar un cop s'hagi tancat.

En qualsevol cas, les pèrdues imputables a les aportacions voluntàries realitzades per les sòcies i socis col·laboradors no podran superar en cap cas el 25% del seu l'import, d'acord amb el previst a l'article 28.3 c) d'aquests Estatuts.

Article 16. Responsabilitat de les sòcies i socis davant la Cooperativa per les seves obligacions socials

16.1. La responsabilitat patrimonial de les sòcies i socis per les obligacions socials tindrà el caràcter de mancomunada simple i es limitarà a l'import de l'aportació al capital social subscrit, estigui aquest desemborsat o no.

16.2. Les persones que són sòcies i que es donin de baixa de la Cooperativa, una vegada fixat l'import de les aportacions que s'han de reemborsar, continuen sent responsables davant la Cooperativa durant cinc anys per les obligacions contraetes per aquella anteriorment a la data de la pèrdua de la seva condició de persona sòcia, fins al límit de l'import percebut en concepte de reembossament de les seves aportacions al capital social.

16.3. Sens perjudici d'altres tipus de responsabilitats que els siguin imputables, i en cas que l'import del capital social de la persona sòcia fos insuficient per respondre, les sòcies i socis responen davant la Cooperativa amb el seu patrimoni personal, present o futur, de l'incompliment o el compliment defectuós de les obligacions socials respectives contraetes per la persona sòcia envers a la societat cooperativa.

Article 17. Faltes dels socis i sòcies

Les faltes comeses pels socis i sòcies, segons la importància, la transcendència i la intencionalitat, es classifiquen en molt greus, greus i lleus. Per allò no establert aquí, es decidirà la tipificació de les faltes lleus en els òrgans de govern de la Cooperativa, d'acord amb el previst al Reglament de Règim Intern.

Article 18. Faltes molt greus

Són faltes molt greus:

- a) Especular amb l'habitatge cedit per la Cooperativa.
- b) Utilitzar, per part d'una sòcia o soci, els capitals comuns o la signatura social per a negocis particulars.
- c) Incomplir les obligacions socials, perjudicant la Cooperativa.
- d) No aportar els fons precisats per al finançament de les edificacions i serveis, per a l'amortització de préstecs o per a l'abonament dels interessos dels mateixos, així com per fer front a les despeses comuns d'administració.
- e) Incomplir, per part de la sòcia o soci que posseeixi el dret d'ús, les obligacions referides a l'ús de l'habitatge, establertes en el títol d'adjudicació de dret d'ús, allò descrit en aquests Estatuts o en el Reglament de Règim Intern de la Cooperativa, així com els acords presos per l'Assemblea General.
- f) Incomplir reiteradament les obligacions econòmiques.
- g) Falsificar documents, signatures, segells o similars, rellevants per la relació de la Cooperativa amb terceres persones, o utilitzar-los per finalitats no acordades pels òrgans de govern de la Cooperativa.

- h) Actuar per malmetre o menysvalorar el patrimoni de la Cooperativa, sigui dins d'un habitatge com en els espais comuns.
- i) Comportar-se amb desconsideració en les relacions amb les altres sòcies i socis.

Article 19. Faltes greus

Són faltes greus:

- a) No acceptar, sense causa justificada a judici del Consell Rector o de l'Assemblea General, els càrrecs o les funcions per als quals la persona sòcia hagi estat escollida.
- b) Incomplir preceptes estatutaris o dur a terme activitat o deixar de fer-la que suposi un perjudici per a la Cooperativa.
- c) No assistir, injustificadament, a les Assemblees Generals convocades degudament, sempre que això suposi la no presència de la persona sòcia a la meitat de les celebrades en dos exercicis seguits.

Article 20. Faltes lleus

Són faltes lleus:

- a) No assistir de manera no justificada, per primera vegada, a les sessions de l'Assemblea General degudament convocada.
- b) Incomplir els acords o les instruccions donats vàlidament pels òrgans competents.

Article 21. Sancions

Les faltes molt greus se sancionen amb alguna o vàries de les següents opcions:

- a) Les sancions establertes per les faltes greus.
- b) Una multa de fins a 6.000 euros, sense perjudici d'haver de rescabalar a la Cooperativa pels danys causats.
- c) La inhabilitació per exercir càrrecs en els òrgans socials fins a cinc anys.
- d) L'expulsió.

Les faltes greus se sancionen amb alguna o vàries de les següents opcions:

- a) Les sancions establertes per les faltes lleus.
- b) La suspensió del dret a exercir càrrecs en els òrgans socials fins a un any.
- c) Una multa de fins a 3.000 euros, sense perjudici d'haver de rescabalar a la Cooperativa pels danys causats.

Les faltes lleus se sancionen amb alguna o vàries de les següents opcions:

- a) Una amonestació per escrit.
- b) Una amonestació verbal.

Article 22. Procediment sancionador

Correspon al Consell Rector la potestat sancionadora, amb la instrucció prèvia de l'expedient sancionador corresponent i amb l'audiència de la persona interessada en un termini de dues setmanes. El Consell Rector ha d'emetre un acord resultant de l'expedient sancionador dins un termini d'un mes comptat des de la notificació de la persona expedientada.

Contra les sancions per faltes lleus, greus o molt greus es pot interposar un recurs davant l'Assemblea General en el termini d'un mes, que compta des de la notificació de la sanció. El termini màxim perquè l'Assemblea General resolgui el recurs és de sis mesos, que compten des de la data de la interposició.

En qualsevol cas, l'acord de sanció o, si s'escau, la ratificació d'aquest acord per part de l'Assemblea General, pot ser impugnat en el termini d'un mes, que compta des de la notificació, d'acord amb el tràmit processal d'impugnació d'acords socials establert per la Llei.

En els casos d'expulsió cal aplicar el que preveu la Llei i el Reglament de Règim intern.

CAPÍTOL III. DEL RÈGIM ECONÒMIC

Article 23. Capital social

23.1. El capital social està constituït per les aportacions de les sòcies i socis, obligatòries i voluntàries, que s'han d'acreditar mitjançant títols nominatius. Els títols de la Cooperativa tenen un valor de 100 € (cent euros) cadascun.

23.2. Per esdevenir sòcies i socis destinataris d'un dret d'ús han de desemborsar una aportació mínima obligatòria inicial que correspon a la compra de dos títols, amb un valor total de 200,00 € (dos-cents euros).

23.3. L'aportació mínima obligatòria inicial per esdevenir sòcia o soci consumidor o usuari es correspon a la compra d'un títol, amb un valor de 100,00 € (cent euros).

23.4. L'aportació mínima obligatòria inicial per esdevenir sòcia o soci col·laborador es correspon a la compra d'un títol, amb un valor de 100,00 € (cent euros).

23.5. L'aportació mínima obligatòria inicial per esdevenir sòcia o soci expectant es correspon a la compra d'un títol, amb un valor de 100,00 € (cent euros).

23.6. Les aportacions per esdevenir sòcia o soci s'han de desemborsar de la manera que estableix la Llei.

23.7. Les especificitats de les aportacions voluntàries al capital social es regulen al reglament de Règim Intern.

23.8. En Consell Rector, segons mandat de l'Assemblea General per la majoria dels dos terços, pot desestimar el retorn de les aportacions al capital social en cas de baixa de la

persona sòcia o la devolució de les seves aportacions voluntàries en qualsevol cas, sense perjudici que es pugui pactar el seu retorn per acord entre les parts.

23.9. Es poden acumular en una mateixa persona diferents tipologies de soci, però requerirà que es satisfacin les aportacions al capital social associades a cada tipologia acumulada.

23.10. S'estableix un capital social mínim de 3.400 € (tres mil quatre-cents euros), que ha d'estar subscrit i desemborsat íntegrament.

23.11. Les aportacions obligatòries al capital social no es remuneren ni donen cap tipus d'interès, sense perjudici que es puguin actualitzar. Les aportacions voluntàries sí que poden ser remunerades, seguint allò establert a l'article 25 dels presents Estatuts.

Article 24. Aportacions obligatòries

L'Assemblea General, per majoria de les dues terceres parts dels vots assistents, pot establir l'exigència de noves aportacions obligatòries, fixant la seva quantia, els terminis i les condicions del seu desemborsament. Les motivacions d'aquestes noves aportacions poden ser diverses, però aniran principalment vinculades a les aportacions inicials necessàries per iniciar el procés d'accés a un habitatge, especificat a l'article 10 d'aquests Estatuts. Les sòcies i socis que hagin efectuat aportacions voluntàries poden aplicar-les per atendre les aportacions obligatòries.

La sòcia o soci que no desemborsi les aportacions en els terminis establerts incorrerà en mora, i veurà suspesos dels seus drets polítics i econòmics. Si una vegada que la Cooperativa li requereixi el desemborsament de l'aportació deguda més l'interès legal, passen 30 dies sense que s'hagi fet efectiva, el Consell Rector podrà obrir el procediment sancionador per falta molt greu fins l'expulsió.

Les sòcies o socis disconformes amb l'acord d'exigència de noves aportacions obligatòries, que hagin votat en contra i que hagin fet constar expressament en acta que s'hi oposen, així com les sòcies o socis que per causa justificada no hagin pogut assistir a l'Assemblea General, tenen dret a obtenir, si ho demanen en el termini d'un mes després de l'acord de l'Assemblea General de la obligació d'aportar noves aportacions obligatòries, la baixa per aquesta causa, que serà qualificada com a baixa voluntària justificada. En aquest supòsit, no s'exigirà fer efectives les aportacions acordades.

Les sòcies o socis col·laboradors o expectants disconformes amb l'acord d'exigència de noves aportacions obligatòries que hagin votat en contra i que hagin fet constar expressament en acta que s'hi oposen, no quedaran vinculats per l'acord i no se'ls exigiran les noves aportacions obligatòries.

Article 25. Aportacions voluntàries

L'Assemblea General pot acordar l'admissió d'aportacions voluntàries al capital social, que han de ser desemborsades en el termini i condicions que estableixi l'acord d'admissió.

L'interès a pagar per les aportacions voluntàries al capital social vindrà determinat a l'Acord d'Admissió, però en cap cas podran ser superiors a les establertes per mantenir la condició de Cooperativa sense ànim de lucre.

Article 26. Altres aportacions

Es contempla la possibilitat que la Cooperativa admeti altres tipus d'aportacions de capital. Hauran de ser acceptades en Assemblea General, que haurà d'establir les condicions de retorn, els interessos a assumir i els terminis.

Article 27. Aplicació dels excedents

27.1. En la determinació dels excedents s'han de tenir en compte, a més de les normes generals, les específiques previstes a la llei.

27.2. En l'aplicació dels excedents provinents de l'activitat d'habitatge per part de la cooperativa, es se seguirà allò establert a la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de Cooperatives de Catalunya referit a les cooperatives d'habitatge.

Una vegada aplicats els excedents provinents de l'activitat d'habitatge a les dotacions al fons de reserva obligatori, segons allò establert a l'article 124 de la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de Cooperatives de Catalunya, la Cooperativa destinarà la totalitat dels excedents restants als fons de reserva voluntaris, de caràcter irrepartible entre les sòcies i socis, previstos als Estatuts socials, donant compliment a allò establert per a les cooperatives sense ànim de lucre.

27.3. En l'aplicació dels excedents provinents de l'activitat de consum i ús, comptabilitzats per a la determinació del resultat cooperatiu, un cop deduïdes les pèrdues de qualsevol naturalesa d'exercicis anteriors, i abans de la consideració de l'impost de societats, s'han de destinar, almenys, els percentatges següents:

a) Al fons de reserva obligatori, amb la finalitat de contribuir a la consolidació econòmica de la cooperativa, s'ha de destinar, com a mínim, el 30% dels excedents nets.

b) Al fons d'educació i promoció cooperativa cal destinar, com a mínim, el 10% dels excedents nets de cada exercici.

c) Als fons de reserva voluntaris establerts per l'Assemblea General s'haurà de destinar la totalitat de la resta d'excedents, seguint, en tot cas, allò establert per a les cooperatives sense ànim de lucre a la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de Cooperatives de Catalunya.

27.4. Dels excedents extracooperatius provinents de l'activitat de consum, una vegada deduïdes les pèrdues de qualsevol naturalesa d'exercicis anteriors i abans de l'impost sobre societats, s'ha de destinar almenys el 50% al fons de reserva obligatori.

27.5. Els excedents cooperatius i els beneficis extracooperatius disponibles provinents de l'activitat de consum de la cooperativa, un cop satisfets els impostos exigibles, s'han d'aplicar de la manera següent:

a) A la dotació de fons de reserva voluntaris de caràcter irrepartible, seguint en tot cas allò establert per a les cooperatives sense ànim de lucre a la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de Cooperatives de Catalunya.

b) La part del resultat de la regularització del balanç que no s'hagi destinat al fons de reserva obligatori, la Cooperativa l'ha d'aplicar, en un o més exercicis, conforme a l'acord de l'Assemblea General, a l'increment dels fons de reserva voluntaris i irrepartibles, respectant les limitacions que la normativa reguladora sobre actualització de balanços estableixi sobre la disponibilitat.

Article 28. Imputació de pèrdues

28.1. D'acord amb el que estableix la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de Cooperatives de Catalunya, no es poden considerar en cap cas pèrdues els increments de costos que es produeixin durant el procés de realització del projecte.

28.2. Per a la imputació de pèrdues serà vàlid imputar-les a un compte especial per amortitzar-les amb càrrec a futurs resultats positius, dins el termini màxim que permeti la Llei.

28.3. En tot cas, en la imputació de les pèrdues, ja siguin cooperatives o extracooperatives, la Cooperativa s'ha de regir per les normes següents:

a) Fins al 50% de les pèrdues es pot imputar al fons de reserva obligatori. Quan per a la imputació de pèrdues s'hagi utilitzat el fons de reserva obligatori, totalment o parcialment, no s'ha de procedir a l'aplicació, la imputació o el repartiment de retorns cooperatius o altres resultats positius repartibles fins que aquest fons hagi assolit el nivell anterior a la seva utilització.

b) Es poden imputar als fons de reserva voluntaris la totalitat de les pèrdues.

c) La quantia no compensada amb els fons obligatoris i voluntaris s'ha d'imputar, en primer lloc, a les sòcies i socis que desenvolupen l'activitat cooperativitzada, proporcionalment a la seva participació en aquesta activitat. Si aquesta activitat és inferior a la que, com a mínim, cada persona sòcia està obligada a dur a terme d'acord amb allò establert per cada tipologia de persona sòcia, la imputació de les pèrdues esmentades s'ha d'efectuar proporcionalment a l'activitat cooperativitzada mínima obligatòria.

En segon lloc, les pèrdues imputables a les aportacions voluntàries realitzades per les sòcies i socis col·laboradors no podran superar, en cap cas, el 25% de l'import corresponent a les mateixes.

d) Pel cas que, efectuades les corresponents imputacions d'acord amb els apartats anteriors, no es cobressin les pèrdues en la seva totalitat, les restants s'imputaran, de forma mancomunada, a les sòcies i socis destinatàries del dret d'ús, previ acord per majoria de dues terceres parts de l'Assemblea General.

En aquest supòsit, les sòcies i socis podran acordar, per la majoria de dues terceres parts, atorgar els corresponents avals mancomunats amb la finalitat de cobrir la totalitat de les pèrdues que, d'acord amb l'anterior, no hagin pogut ser imputades.

28.4. Les pèrdues imputades a cada persona sòcia s'han de satisfer directament, dins l'exercici econòmic següent a l'exercici en què s'hagin produït, mitjançant deduccions en les aportacions al capital social.

28.5. Les pèrdues que, un cop passat el termini esmentat, quedin sense compensar han de ser satisfetes directament per la persona sòcia en el termini d'un mes fins al límit de les seves aportacions a capital, si no és que s'insta la fallida o s'acorda l'increment d'aportacions socials, sens perjudici del que preveu la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de Cooperatives de Catalunya.

Article 29. Quotes d'ingrés i quotes periòdiques

L'Assemblea General de la Cooperativa pot establir quotes d'ingrés i quotes periòdiques a pagar per totes les sòcies i socis titulars del dret d'ús d'un habitatge, els quals estaran obligats a satisfer-les, segons l'establert per la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de Cooperatives de Catalunya.

Les quotes periòdiques s'estableixen per l'ús de l'habitatge assignat, mentre que les quotes d'ingrés tindran la finalitat de restituir el valor de les millores extraordinàries efectuades a l'habitatge sobre el qual s'adquireixi el dret d'ús.

Així mateix, l'Assemblea General també podrà establir quotes extraordinàries, destinades a cobrir pèrdues extraordinàries derivades de l'activitat cooperativitzada, amb els limitacions previstes a aquests Estatuts i a la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de Cooperatives de Catalunya.

Es podran establir quotes regulars, ordinàries o extraordinàries, per dotar el Fons Mutual o el Fons Col·lectiu d'Accés a l'Habitatge.

En cap cas les quotes formaran part del capital social ni seran reintegrables.

Article 30. Tancament de l'exercici

L'exercici econòmic de la Cooperativa queda tancat el 31 de desembre de cada any.

Article 31. Fons de reserva obligatori

31.1. El fons de reserva obligatori no es pot repartir entre els socis i sòcies, i té la finalitat de consolidar econòmicament la societat.

31.2. El fons de reserva obligatori és constituït per:

- a) L'aplicació dels excedents cooperatius i dels beneficis extracooperatius, d'acord amb el que disposa la Llei i l'article 24 d'aquests Estatuts.
- b) Les deduccions sobre les aportacions obligatòries en el cas de baixa injustificada o expulsió dels socis o sòcies.
- c) Les quotes d'ingrés o periòdiques.

Article 32. Fons de reserva voluntaris: el Fons Col·lectiu d'Accés a l'Habitatge i el Fons Mutual.

32.1. La Cooperativa pot establir fons de reserva voluntaris, que en tot cas tindran la consideració d'irrepartibles, per donar compliment a allò establert per a les cooperatives sense ànim de lucre. La seva funció és la de consolidar els fons propis de la cooperativa, tant per garantir la consecució del seu objecte social com per cobrir les pèrdues que es puguin produir en el desenvolupament de l'activitat.

32.2. La Cooperativa denomina Fons Col·lectiu d'Accés a l'Habitatge al fons de reserva voluntari de caràcter irrepartible entre les sòcies i socis consubstancial a les cooperatives sense ànim de lucre i d'iniciativa social.

La funció d'aquest fons, a banda del de cobrir les pèrdues derivades de l'activitat de la cooperativa, és la de cobrir les necessitats de finançament per dur a terme les promocions d'habitatges en règim de cessió d'ús o per la rehabilitació o edificació d'habitatges de la seva titularitat.

Aquest fons ha de venir a complementar les funcions previstes a l'article 124.3 de la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de Cooperatives de Catalunya, pel fons de reserva obligatori de les cooperatives d'habitatges.

32.3. El Fons Col·lectiu d'Accés a l'Habitatge és constituït per:

- a) La totalitat dels excedents, una vegada dotats els fons obligatoris, en tant que Cooperativa sense ànim de lucre.
- b) Les quotes extraordinàries o periòdiques degudament aprovades per l'Assemblea General, d'acord amb el previst a l'article 29 d'aquests Estatuts.
- c) Les quantitats que les persones sòcies aportin amb la voluntat i compromís de col·laborar amb la consecució de l'objecte social de la Cooperativa descrit a l'article 2 d'aquests Estatuts, sense que aquestes, en cap cas, puguin tenir la consideració d'aportacions al capital social o siguin retornables.

32.4. La Cooperativa, per majoria de dues terceres parts dels vots de l'Assemblea General, podrà establir un altre fons de reserva voluntari i de caràcter irrepartible entre les persones sòcies: el Fons Mutual.

Aquest fons ha de permetre desenvolupar l'acció mutual i de suport mutu en el conjunt de la Cooperativa i de la seva activitat. El funcionament d'aquest fons es regularà en el Reglament de Règim Intern.

El Fons Mutual es constituirà amb les quotes, extraordinàries o periòdiques, degudament aprovades per l'Assemblea General, d'acord amb el previst a l'article 29 d'aquests Estatuts.

32.5. En cas de pèrdues derivades de l'activitat que es cobreixin amb els fons de reserva voluntaris, l'Assemblea General establirà les quantitats que se li imputaran a cadascun dels fons existents.

Article 33. Fons d'educació i promoció cooperativa

33.1. El fons d'educació i promoció cooperativa es destina a:

- a) La formació de les persones sòcies i dels treballadors i treballadores en els principis i les tècniques cooperatives, empresarials, econòmiques i professionals.
- b) La promoció de les relacions intercooperatives i la difusió del cooperativisme.
- c) L'atenció a objectius d'incidència social i de lluita contra l'exclusió social.
- d) El pagament de les quotes de la federació a la qual pertany, si s'escau, la Cooperativa.
- e) Les accions per a garantir polítiques des d'una perspectiva d'equitat de gènere i de foment de la igualtat d'oportunitats entre homes i dones.

33.2. La dotació del fons d'educació i promoció cooperatives pot ser aportada sota qualsevol títol, totalment o parcialment, a una federació de cooperatives, a cooperatives de segon grau i a entitats públiques o privades que tinguin per objecte la realització de fins propis d'aquesta reserva.

33.3. El fons d'educació i promoció cooperativa, que és irrepartible entre les persones sòcies i és inembargable, es constitueix amb:

- a) Els percentatges sobre els excedents cooperatius i els beneficis extracooperatius, d'acord amb la Llei 15/2015, de 9 de juliol, de Cooperatives de Catalunya, i amb l'article 24 d'aquests Estatuts.
- b) Les sancions de caràcter econòmic que, per via disciplinària, la Cooperativa imposi a les sòcies o socis.
- c) Les subvencions, les donacions i tota mena d'ajut rebut de les sòcies o socis, o de terceres persones per al compliment dels fins propis d'aquest fons.

33.4. L'Assemblea General ha de fixar les línies bàsiques d'aplicació del fons d'educació i promoció cooperativa, les dotacions del qual han de figurar en el passiu del balanç separatament d'altres partides.

CAPÍTOL IV. DEL GOVERN, LA GESTIÓ I LA REPRESENTACIÓ DE LA COOPERATIVA

Article 34. Assemblea General. Convocatòria de l'Assemblea General ordinària i extraordinària

L'Assemblea General, ordinària o extraordinària, ha de ser convocada pel Consell Rector mitjançant un anunci al domicili social i, a més, mitjançant un escrit a cadascun de les sòcies i socis, que també es pot fer per mitjans telemàtics. La notificació s'ha de fer amb una antelació mínima de 15 dies i màxima de 30 respecte a la data de celebració.

La Cooperativa podrà tenir un web corporatiu als efectes de publicitat i comunicació, tal com estableix la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de Cooperatives de Catalunya.

Tant la creació com la supressió del web corporatiu haurà de ser acordada per l'Assemblea General de la Cooperativa. Així mateix, a la convocatòria de l'Assemblea General, la creació o la supressió del web corporatiu han de figurar expressament en

l'ordre del dia de la reunió. No obstant l'anterior, la modificació i el trasllat del web de la cooperativa són competència del Consell Rector de la Cooperativa.

En cas que la cooperativa tingui web corporatiu, podrà dur a terme les comunicacions entre la cooperativa i les seves sòcies i socis, inclosa la remissió de documents, sol·licituds i informació, per mitjans electrònics, sempre que la sòcia o el soci hagi acceptat, mitjançant el consentiment exprés, les comunicacions per mitjans electrònics.

Per a dur a terme les comunicacions, la Cooperativa haurà d'habilitar, a través del web corporatiu, el corresponent dispositiu de contacte, que permeti acreditar de forma fefaent la data de la recepció i el contingut dels missatges electrònics intercanviats entre la Cooperativa i les seves sòcies i socis, respectant la legislació aplicable en matèria de protecció de dades de caràcter personal.

Tanmateix, quan les sòcies i socis rebin la notificació de que s'ha publicat determinada informació al web corporatiu, i aquests no hi accedeixin per veure el contingut, se'ls tindrà per notificats als efectes oportuns.

Per tal de possibilitar les votacions per procediments telemàtics, la cooperativa haurà d'habilitar, a través del web corporatiu, el corresponent dispositiu de contacte de les sòcies i socis amb la cooperativa que permeti, en tot cas, acreditar la seva identitat i l'exercici del vot.

La convocatòria d'Assemblea General, tant la que s'anuncii al domicili social com la notificada a cadascuna de les sòcies i socis, ha d'expressar amb claredat els punts següents: ordre del dia; lloc, dia i hora de la reunió; primera i segona convocatòria.

L'Assemblea General ordinària s'ha de reunir necessàriament una vegada a l'any, dins els sis mesos següents al tancament de l'exercici econòmic.

El Consell Rector pot convocar una Assemblea General extraordinària sempre que ho consideri convenient per als interessos de la Cooperativa. Igualment, l'ha de convocar quan ho sol·liciti la Intervenció de Comptes o bé un grup de sòcies i socis que representi, com a mínim, el 10% de tots els vots socials.

Si el Consell Rector no convoca l'Assemblea General, en sessió ordinària o extraordinària, en els casos en què és obligatori fer-ho, qualsevol sòcia o soci pot presentar una sol·licitud de convocatòria a l'òrgan judicial competent per raó del domicili social de la Cooperativa, en els termes establerts per la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de Cooperatives de Catalunya.

34.1. L'Assemblea General de la cooperativa és l'òrgan d'expressió de la voluntat social i els seus acords són obligatoris per a totes les persones sòcies.

34.2. En el seu sí es pot debatre i decidir sobre qualsevol matèria de la cooperativa que no hagi estat atribuïda expressament a altre òrgan social.

34.3. En qualsevol cas, l'acord de l'Assemblea General és necessari en els actes que assenyala la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de Cooperatives de Catalunya, i en les següents matèries, que afecten al conjunt de les persones sòcies:

a) La decisió sobre l'existència o no de causa justificada per part de les persones sòcies per a no acceptar els càrrecs socials per a que han estat elegits.

b) Resolució dels recursos contra els acords del Consell Rector relatius tant a l'admissió com a la denegació d'admissió de persones sòcies a la societat cooperativa, i a les sancions per faltes lleus, greus o molt greus, així com contra els acords de l'Assemblea de fase i de la Junta de fase.

c) Ratificar la formalització realitzada pel Consell Rector dels contractes d'obra, subministraments, i arrendaments de serveis que integrin criteris ambientals, socials i ètics.

d) Determinar la política general de la societat cooperativa.

e) D'acord amb el que estableix la Llei, es considerarà modificació substancial de l'estructura econòmica organitzativa o funcional de la Cooperativa, entre d'altres que així es puguin qualificar per l'Assemblea General, les següents:

- Les modificacions en l'estructura econòmica de la societat cooperativa que comportin decisions de disposició, formes de garantia o inversions que afectin o suposin un volum econòmic superior al 50% del patrimoni de la mateixa, segons l'últim balanç aprovat per l'assemblea general ordinària.

S'entendran compreses en el paràgraf anterior aquelles decisions que, sense superar individualment el percentatge previst, en un període de tres mesos el superin.

- Les modificacions de l'estructura organitzativa dels òrgans socials no previstes en els estatuts.

34.4. Matèries que afecten exclusivament a les persones sòcies destinatàries d'un dret d'ús:

a) Adquisició de la propietat o constitució de qualsevol altre dret sobre sòls o immobles que hagin de formar part del patrimoni de la cooperativa.

b) Explotació i gestió del servei d'interès general de proveïment d'habitatges destinats a polítiques socials en qualsevol de les formes de gestió del servei públic admeses en dret i que li hagi estat adjudicada com a cooperativa d'habitatges sense ànim de lucre.

c) Concertació de tota mena d'auxilis i ajudes econòmiques públiques i privades, subscripció d'assegurances de crèdit i caució, fiances de tercers, avals públics o privats, préstecs amb o sense garantia hipotecària sobre la propietat o drets constituïts sobre l'edifici d'habitatges cooperatius, i acceptació de donacions públiques i privades.

d) Possibilitat d'establir "aportacions mínimes voluntàries inicials" i "aportacions mínimes voluntàries periòdiques" relacionades amb la forma de pagament de l'"aportació d'ús" de les persones sòcies destinatàries d'un dret d'ús, així com "quotes d'ingrés i/o periòdiques" a satisfer per les persones sòcies destinatàries del dret d'ús.

e) La possibilitat d'aprovar el contracte-tipus del dret d'ús dels habitatges cooperatius.

f) Establir les condicions en els nous atorgaments de dret d'ús, especificades a l'article 10 d'aquests Estatuts.

g) Atorgar el dret d'ús dels habitatges cooperatius i dels locals o altres dependències no destinades a habitatges.

h) Acordar obres de millora en els habitatges cooperatius.

i) Aprovar o modificar especificitats del reglament de Règim Intern que afectin a les persones sòcies destinatàries del dret d'ús i de les UEC.

34.5. Matèries que afecten exclusivament a les persones sòcies col·laboradores:

a) L'aprovació i modificació, si és el cas, d'un conveni de col·laboració amb la persona sòcia col·laboradora per a la seva incorporació a la societat cooperativa, tal i com es fa referència a l'article 5.3 d'aquests estatuts.

34.6. Matèries que afecten exclusivament a les persones sòcies expectants:

a) Adquisició de la propietat o constitució de qualsevol altre dret sobre sòls o immobles que hagin de formar part del patrimoni de la cooperativa.

b) La possibilitat d'aprovar el contracte-tipus del dret d'ús dels habitatges cooperatius.

c) Establir les condicions en els nous atorgaments de dret d'ús, especificades a l'article 10.1 d'aquests Estatuts.

34.7. Matèries que afecten exclusivament a les persones sòcies consumidores i usuàries

a) La decisió sobre els proveïdors de bens i serveis per a la cooperativa, així com el negociat de les seves condicions

Article 35. Del vot per representant a l'Assemblea General

En les matèries que afecten al conjunt de les persones sòcies es realitzarà una votació interna entre les diferents tipologies de sòcies i socis i la seva decisió es traslladarà a l'Assemblea General amb la següent ponderació de vot:

a) 60% de les persones sòcies destinatàries d'un dret d'ús i de les UEC.

b) 30% de les persones sòcies col·laboradores i les expectants.

c) 10% de les persones sòcies consumidores i usuàries.

En les matèries que exclusivament afectin a una de les diferents tipologies de persones sòcies, cada soci o sòcia té dret a un vot a l'Assemblea General, amb les limitacions establertes per la legislació vigent pel que fa a la ponderació de vot entre les persones sòcies que desenvolupen l'activitat cooperativitzada i les sòcies i socis col·laboradors.

Aquest dret es pot exercir mitjançant representació. La representació ha de ser escrita i expressa per a una sessió concreta i l'admissió la fa la Presidència de l'Assemblea General al començament de la sessió. No es podran acumular en una de les sòcies o socis de la Cooperativa més d'un vot delegat.

Article 36. Adopció d'acords

L'Assemblea General adopta els acords amb el vot favorable de les dues terceres parts dels vots socials assistents en tots els casos. En cas de bloqueig d'una decisió, després de dues convocatòries es podrà aplicar una majoria simple en la votació.

Els assumptes que s'han de tractar a l'Assemblea General no poden ser altres que els fixats prèviament a l'ordre del dia. Se n'exceptuen les qüestions següents:

- a) Convocatòria d'una nova Assemblea General.
- b) Realització de la censura de comptes per part de membres de la Cooperativa o d'una persona externa.
- c) Exercici de l'acció de responsabilitat contra els membres del Consell Rector o la revocació d'algun càrrec social.

Quant a la ratificació de les sancions que hagin estat objecte de recurs, s'ha d'aplicar el que estableix la Llei.

Article 37. Organització funcional interna

La organització funcional interna de la Cooperativa es fixarà mitjançant un Reglament de Règim Intern, que haurà de ser aprovat per l'Assemblea General, i del qual se n'haurà de garantir que cada persona sòcia en posseeixi una còpia.

Article 38. El Consell Rector

El Consell Rector és l'òrgan de representació i govern de la societat. És competent per establir les directrius generals d'actuació, amb subordinació a la política fixada per l'Assemblea General.

La Presidència de la Cooperativa té atribuïda, en nom del Consell Rector, la representació de la Societat Cooperativa i la presidència dels seus òrgans.

Els càrrecs del Consell Rector –Presidència, Secretaria, Tresoreria i Vocalies– tenen poder de representació de la Cooperativa davant de terceres persones.

El Consell Rector de la Cooperativa tindrà àmplies facultats per dur-ne a terme l'administració.

Es poden atorgar, per acord de l'Assemblea General, poders de gestió i administració a membres del Consell Rector, en els termes que reguli el Reglament de Règim Intern.

Article 39. Composició del Consell Rector

39.1. El Consell Rector es compon de: Presidència, Secretaria, Tresoreria i sis Vocalies. Aquests càrrecs han de ser exercits per persones diferents.

39.2. A fi de garantir la representativitat de les diferents tipologies de sòcies i socis, els càrrecs seran distribuïts de la següent manera:

- **Sis** representants de les sòcies i socis habitants destinataris del dret d'ús. El càrrec de Presidència, sempre serà ostentant per una sòcia o soci destinatari del dret d'ús.
- **Dos** representants de les sòcies i socis consumidors i usuaris,
- **Un** representant de les sòcies i socis col·laboradors.

Tots els càrrecs seran elegits entre les sòcies i els socis de la Cooperativa en votació secreta per l'Assemblea General i pel procediment següent:

- a) Presentació de candidatures.

b) Explicació pels candidats o candidates de les qüestions que considerin oportunes per a plantejar la seva elecció.

c) Elecció del candidat o candidata per votació secreta.

L'Assemblea General podrà escollir igualment com a membre del Consell Rector, qualsevol sòcia o soci de la Cooperativa, tot i que no hagi presentat candidatura.

En qualsevol cas, d'acord amb el previst a l'Article 10 de la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de Cooperatives de Catalunya, la Cooperativa ha de garantir la igualtat de tracte i d'oportunitats entre les dones i els homes que en formen part, i per tant, que quedin representats de manera proporcional en els càrrecs de la cooperativa.

Article 40. Durada, renovació, obligatorietat i gratuïtat del càrrec de membre del Consell Rector

El càrrec de membre del Consell Rector té una durada de dos anys.

L'exercici del càrrec de membre del Consell Rector és obligatori, llevat de reelecció o d'una altra causa justa, i no dóna dret a retribució. No obstant això, les despeses i els perjudicis que ocasioni l'exercici d'aquest càrrec han de ser compensats per la Cooperativa en els termes que estableixi l'Assemblea General. En cap cas la compensació pot suposar uns ingressos anuals per la persona superiors als corresponents a la seva quota periòdica per la cessió d'ús de l'habitatge que ocupa.

Article 41. Funcionament del Consell Rector

El Consell Rector s'ha de reunir amb caràcter ordinari com a mínim un cop cada sis mesos. Les convocatòries es faran segons els mateixos procediments que el de l'Assemblea General, i se'n podran fer tantes com es considerin necessàries per garantir que els mandats de l'Assemblea General es duen a terme en temps i forma.

Les deliberacions del Consell Rector només són vàlides si assisteix a la reunió més de la meitat dels seus components.

S'admet que un membre del Consell Rector en representi un altre. Els acords s'han d'adoptar per majoria absoluta dels membres del Consell Rector presents i representats.

Article 42. Presidència, Secretaria i Tresoreria

La Presidència del Consell Rector, que ho és alhora de la Cooperativa, presideix les reunions dels òrgans socials amb les facultats pròpies del càrrec. Les facultats que li són pròpies són:

a) Ostentar la representació legal de la Cooperativa i actuar en nom de la Societat davant de terceres persones.

b) Vetllar per l'execució dels acords del Consell Rector.

c) Portar la signatura social i visar actes i certificacions.

A la Secretaria li corresponen les següents facultats:

a) Portar i custodiar els llibres de Registre de Socis i d'Aportacions Socials, així com les actes de l'Assemblea General i el Consell Rector.

b) Lliurar certificacions autoritzades amb la signatura de la Presidència, amb referències als llibres i documents socials.

c) Fer les notificacions que es desprenguin dels acords adoptats a l'Assemblea General i al Consell Rector.

A la Tresoreria li corresponen les següents facultats:

a) Custodiar els fons de la Cooperativa i respondre de les quantitats de les que s'hagi fet càrrec.

b) Custodiar i portar els llibres de comptabilitat.

c) Comunicar immediatament al Consell Rector qualsevol irregularitat que es produeixi pel que fa a cobraments, pagaments i, en general, de la gestió econòmica de la Cooperativa

Article 43. Intervenció de comptes

Quan la cooperativa tingui més de 15 persones sòcies, l'Assemblea General ha d'escollir i nomenar, d'entre elles, a tres persones que ostentin el càrrec d'Intervenció de Comptes, que l'hauran d'exercir durant dos anys. Quan la cooperativa tingui menys de 15 persones sòcies, l'Assemblea General nomenarà només a una persona pel càrrec.

L'exercici del càrrec d'Intervenció de Comptes no té cap remuneració associada.

Article 44. Delegació de facultats del Consell Rector

El Consell Rector pot delegar les facultats referides al tràfic empresarial ordinari de la Cooperativa en un dels seus membres, en més d'un, en comissions delegades sorgides del mateix o en una figura de Coordinació, requerint aquesta delegació el vot favorable del 70% dels membres del Consell Rector. En tot cas, el Consell Rector conservarà les facultats de:

a) Fixar les directrius generals d'actuació en la gestió de la Cooperativa, en relació a la política establerta per l'Assemblea General.

b) Controlar de manera permanent i directa la gestió empresarial que ha estat delegada.

c) Presentar a l'Assemblea General una memòria explicativa de la gestió, l'estat de comptes i la proposta d'aplicació de resultats.

d) Autoritzar la prestació d'aval o fiances en favor d'altres persones.

Article 45. Coordinació

La Cooperativa podrà dotar-se d'una persona que exerceixi el càrrec de Coordinació i d'una estructura de gestió i administrativa per a la gestió dels assumptes relatius al gir o tràfic normal de la Cooperativa. El seu nomenament i separació és competència de l'Assemblea General, que li atorgarà els poders necessaris per a la gestió dels afers de la Cooperativa, sense que sigui en detriment de les facultats estatutàries del Consell Rector, i sense perjudici d'allò establert per la Llei

Sempre que es donin les condicions, i per decisió de l'Assemblea General, les persones que formin aquesta estructura professional es podran incorporar total o parcialment com a sòcies o socis treballadors de la Cooperativa, essent obligatòria la modificació d'aquests Estatuts, a fi i efecte de regular els seus drets i deures, així com la seva presència en els òrgans socials o les seves aportacions al capital social.

Article 46. Incompatibilitats i prohibicions als càrrecs del Consell Rector i Coordinació

No poden ser membres del Consell Rector ni exercir el càrrec de Coordinació:

- a) Les persones al servei de l'Administració pública que tenen encarregades funcions que es relacionen directament amb les activitats pròpies de la Cooperativa.
- b) Les persones menors d'edat.
- c) Les persones que exerceixen activitats que impliquin una competència a les activitats pròpies de la Cooperativa, a no ser que l'Assemblea General ho autoritzi expressament.

Són incompatibles entre si els càrrecs de membre del Consell Rector i de Coordinació o part de l'estructura professional.

Article 47. Conflictes d'interessos: contractes entre els membre del Consell Rector i la Cooperativa

Quan la Cooperativa s'hagi d'obligar amb qualsevol membre del Consell Rector o amb una persona que hi estigui emparentada fins el tercer grau de consanguinitat o afinitat, ho haurà d'autoritzar l'Assemblea General, excepte en el cas que la persona emparentada tingui la condició de sòcia.

Les persones en les quals concorri la situació de conflicte d'interessos no podran formar part de la votació corresponent. El contracte estipulat sense l'esmentada autorització serà anul·lable excepte si es procedeix a la seva ratificació per part de l'Assemblea General. Queden salvats, en tot cas, els drets adquirits per terceres persones de bona fe.

CAPÍTOL V. MODIFICACIÓ DELS ESTATUTS, FUSIÓ, ESCISSIÓ, TRANSFORMACIÓ I LIQUIDACIÓ

Article 48. Modificació dels Estatuts Socials

L'Assemblea General adoptarà els acords per la modificació dels Estatuts Socials amb una majoria de dos terços dels vots presents i representats.

Per a la inscripció al Registre de Cooperatives de la modificació dels Estatuts Socials s'haurà d'acompanyar la sol·licitud d'inscripció amb el Certificat de l'Acta corresponent elevada a Escripura Pública.

Article 49. Fusió de la Cooperativa

La fusió amb una o més cooperatives només es podrà dur a terme si els objectes socials de les societats no només no són incompatibles sinó que es troben en sintonia. L'acord de fusió haurà de ser adoptat per les Assemblees Generals de cadascuna de les cooperatives que hi participin, d'acord amb el projecte de fusió. Aquest acord haurà de ser pres amb un mínim de les dues terceres parts dels vots presents i representats.

Una vegada adoptat l'acord de fusió, s'haurà de publicar al DOGC i a un diari de gran difusió en el territori on tinguin el domicili social cadascuna de les cooperatives participants en la fusió.

Pel que fa al procediment, els requisits i els efectes de la fusió, es regiran per allò establert a la Llei

Article 50. Escissió de la Cooperativa

La fusió pot implicar, si és el cas, la dissolució sense liquidació de la Cooperativa, amb la divisió prèvia de tot el seu patrimoni, o d'una part d'aquest, en dues parts o més, cadascuna de les quals s'ha de traspasar en bloc a entitats de nova creació o haurà de ser absorbida per altres entitats ja existents.

Una Cooperativa també pot cedir el seu patrimoni sense dissolució ni liquidació, traspasant en bloc una o més parts a altres entitats no cooperatives, casos en els quals s'aplicarà la Llei.

Article 51. Dissolució i liquidació

La dissolució de la Cooperativa s'haurà d'aprovar per l'Assemblea General, amb el vot favorable de dues terceres parts dels assistents, presents i representats.

Són causes de dissolució de la Cooperativa:

- a) La finalització de l'objecte social o la impossibilitat de realitzar-lo.
- b) La voluntat de les sòcies i socis.
- c) La reducció del nombre de sòcies i socis per sota del mínim legalment necessari per constituir la Cooperativa, si es manté durant més d'un any.
- d) La reducció del capital social per sota del mínim legalment establert a la Llei o en aquests Estatuts, si es manté durant més de 6 mesos.
- e) La fusió i l'escissió a què fa referència la Llei.

- f) El concurs o la fallida.
- g) Qualsevol altra causa establerta a la Llei.

Article 52. Nomenament dels liquidadors

L'Assemblea que acordi la dissolució de la Cooperativa haurà de nomenar els liquidadors, en número senar, preferentment entre les sòcies i socis. Si ningú vol acceptar el càrrec, s'ha de procedir al nomenament de persones físiques o jurídiques que no siguin sòcies.

Si l'Assemblea no nomena liquidadors, els membres del Consell Rector adquireixen automàticament aquesta condició.

En el període de liquidació s'han de seguir complint les disposicions legals i estatutàries aplicables al règim de les Assemblees Generals. Els liquidadors nomenats han de donar informes de la liquidació i el balanç corresponent perquè l'Assemblea General els aprovi, i estan sotmesos al mateix règim de responsabilitat que la Llei estableixi per al Consell Rector.

Són competències dels liquidadors:

- a) Subscriure, juntament amb el Consell Rector, l'inventari i el balanç de la Cooperativa en el moment d'iniciar les seves funcions, referits al dia que s'inicia la liquidació.
- b) Portar i custodiar els llibres i la correspondència de la societat i vetllar per la integritat del seu patrimoni.
- c) Dur a terme les operacions comercials pendents i totes les que siguin necessàries per fer efectiva la liquidació de la Cooperativa.
- d) Alienar els bens socials.
- e) Reclamar i percebre els crèdits i els dividendes passius a l'inici de la liquidació.
- f) Concertar les transaccions i els compromisos que convinguin als interessos de la liquidació.
- g) Pagar als creditors i a les sòcies i socis, d'acord amb allò establert per la Llei.
- h) Representar a la Cooperativa pel compliment de les finalitats esmentades en aquest article.

En tot cas, els liquidadors han de respectar les competències de l'Assemblea General establertes per la Llei i, pel que fa a la seva gestió, estan sotmesos al control i fiscalització de l'Assemblea General.

CAPÍTOL VI. COMPROMÍS DE PARTICIPACIÓ INTERCOOPERATIVA I DE FOMENT DE LA FORMACIÓ I LA RESOLUCIÓ DE CONFLICTES

Article 53. Criteris per determinar el compromís de participació intercooperativa i de foment de la formació

53.1. S'ha de treballar preferentment mitjançant organitzacions cooperatives amb les entitats públiques o privades compromeses amb les finalitats i l'objecte de la Cooperativa enumerades a l'article 2 d'aquests Estatuts. Es prioritzarà en les relacions comercials o financeres els tractes amb empreses cooperatives i de l'economia social, estant la Cooperativa compromesa amb la creació d'un mercat social a Catalunya.

53.2. Quan ho ratifiqui l'Assemblea General, la Cooperativa s'inscriurà a alguna federació de cooperatives o entitat representativa que agrupi aquelles cooperatives que, com aquesta, estableixin un model de cooperativa d'habitatges en règim de cessió d'ús.

53.3. La Cooperativa es compromet en la reproducció i rèplica del model de les cooperatives d'habitatge en règim de cessió d'ús arreu, així com de les pràctiques de cooperació social i dels processos comunitaris en general. El compromís es pren respecte a l'arxiu de la Cooperativa, en la dinamització de l'extensió del model i en l'aplicació dels Fons de Promoció.

Article 54. Resolució de conflictes

La Cooperativa es compromet a cercar els mecanismes més adients en tot moment per una resolució responsable i compromesa dels conflictes que es puguin donar tant entre les persones sòcies de la cooperativa, siguin aquestes constituents d'una mateixa unitat de convivència o no, com aquells que es puguin esdevenir entre persones sòcies amb la Cooperativa o d'aquesta amb tercers.

Podrà nomenar comissions de resolució de conflictes, que podran comptar amb el suport o assessorament necessari pel que fa a la mediació en conflictes o altres mètodes per la seva resolució.

CAPÍTOL VII. DE LES VOLUNTÀRIES I VOLUNTARIS DE LA COOPERATIVA

Article 55. Grup de voluntàries i voluntaris.

55.1. La cooperativa podrà acordar incorporar membres en condició de voluntàries i voluntaris per dur a terme funcions de col·laboració per la realització de l'objecte social de la cooperativa, d'acord amb el previst a la Llei 15/2015, de 9 de juliol, de Cooperatives de Catalunya. per a les cooperatives d'iniciativa social i sense ànim de lucre, i d'acord amb el previst al Reglament de Règim Intern.

55.2. En el supòsit d'acollir voluntàries i voluntaris, la cooperativa haurà d'acordar-ho mitjançant l'aprovació de l'Assemblea General convocada a l'efecte i caldrà l'acord aprovat per majoria simple.

55.3. Podran ser voluntàries i voluntaris de la cooperativa les persones físiques majors d'edat que així ho sol·licitin per escrit i que hagin signat el document de compromís amb la cooperativa.

55.4. Per poder crear aquesta grup de voluntàries i voluntaris, la Cooperativa elaborarà un Projecte de Voluntariat, amb la finalitat de garantir i regular la relació entre la cooperativa i les voluntàries i voluntaris. Entre d'altres, el Projecte de Voluntariat haurà de contenir:

a) Els criteris i la metodologia que se seguirà per decidir si una persona pot desenvolupar tasques de voluntària o voluntari dins la cooperativa.

b) La definició dels perfils de les persones voluntàries que necessiti la Cooperativa, establint quines són les seves funcions i els termes de la seva col·laboració amb la Cooperativa.

c) Definir l' àmbit d'actuació del grup de persones voluntàries de la Cooperativa.

d) Els drets i deures que les persones voluntàries tenen amb l'entitat i viceversa.

e) Les condicions i la forma en què és finalitzarà aquest compromís.

f) Tot allò que s'acordi per l'Assemblea General, d'acord amb la normativa reguladora específica en matèria de voluntariat.

55.5. Les voluntàries i voluntaris de la cooperativa podran participar, amb veu i sense vot, en les Assemblees Generals als quals se'ls hagi convocat degudament. Així mateix, podran designar un representat entre el conjunt de voluntàries i voluntaris perquè els representi en les reunions del Consell Rector, amb veu i sense vot.