

ESTATUTS DE LA COOPERATIVA INTEGRAL D'HABITATGES I DE PERSONES CONSUMIDORES I USUÀRIES "TAU CESSIÓ D'ÚS, SCCL"

"CAPÍTOL I. BASES DE LA SOCIETAT"

Article 1. Denominació

Amb la denominació de TAU CESSIÓ D'ÚS SCCL, es constitueix, una cooperativa integral d'habitatges i de persones consumidores i usuàries dels béns i serveis relacionats amb l'habitatge, sense ànim de lucre, subjecta als principis i les disposicions de la Llei de Cooperatives de Catalunya.

Ostenta la condició d'entitat sense ànim de lucre, donat que els presents Estatuts compleixen els requisits i especificacions establertes a l'article 144 de la Llei de Cooperatives de Catalunya.

Article 2. Objecte i activitats

- L'objecte d'aquesta societat cooperativa és procurar als seus socis i sòcies habitatges, locals, despatxos, i aparcaments, serveis o edificacions complementaries a preu de cost, organitzar-ne l'ús pel que fa als elements comuns i regular-ne l'administració, la conservació i la millora, mitjançant l'obtenció dels recursos financers, la programació, la construcció, la conservació, la rehabilitació i l'administració dels esmentats béns, per si mateixa o mitjançant un contracte amb tercers. La cooperativa pot adquirir, parcel·lar i urbanitzar terrenys i, en general dur a terme totes les activitats necessàries per complir el seu objecte social.
- La cooperativa també pot tenir per objecte social qualsevol de les activitats següents:
 - La construcció d'habitatges per cedir-los als socis i sòcies mitjançant el règim d'ús i gaudi, bé per a ús habitual i permanent o bé per a descans o vacances, o per destinar-los a residències per a persones grans o amb discapacitats,.
 - Procurar edificacions i instal·lacions complementaries o l'ús d'habitatges i locals dels socis i sòcies.
 - La conservació i l'administració dels habitatges i locals, elements, zones edificacions comunes.
 - La creació i el subministrament de serveis complementaris. Procurar despatxos, oficines o locals, així com aparcaments o altres immobles o edificacions complementaries de les anteriors.
 - La rehabilitació d'habitatges, locals edificacions instal·lacions complementaries.
 - L'arrendament d'habitatges, locals o instal·lacions als socis i sòcies o a tercers, amb els límits que estableix la Llei 12/2015, del 9 de juliol, de cooperatives.
 - La promoció d'habitatges en protecció oficial i/o assequible destinades a lloguer, la gestió i l'explotació d'aquest tipus d'habitatges en casos de constitució d'un dret de superfície o de concessió administrativa o la promoció d'habitatges en protecció oficial destinades, en règim de venda, als beneficiaris amb ingressos més baixos." Essent un proveïdor d'habitatge social
 - La gestió d'habitatge social inclou tot el conjunt d'activitats encaminades a produir i adjudicar serveis d'habitatge respecte al parc d'habitatge. Aquestes activitats les classifiquem en

- Gestió del parc d'habitatge en qualsevol modalitat (habitatge en propietat, lloguer, dret de superfície, propietat compartida o temporal, entre d'altres)
- Gestió tècnica: activitats relacionades amb el manteniment, la rehabilitació, la renovació, l'adaptabilitat o l'enderroc dels habitatges.
- Gestió econòmic -financera: actuacions vinculades a les fonts de finançament i a la política de lloguer o d'altres formes de tinença que impliquin algun tipus de gestió.
- Gestió social: actuacions en las que existeix un contacte directe amb les persones sol·licitants i/o beneficiaries d'habitatge social, es a dir, l'oferiment de l'habitatge, la seva adjudicació, el compliment dels contractes de lloguer o de cessió d'ús, la gestió de problemàtiques (entre d'altres, contractuals, ocupacions sense títol habilitant, conflictes veïnals, violència domestica, etz), la comunicació i participació de las persones beneficiaries en tot aquest procés entre d'altres.

També inclou la prevenció sobre desnonaments i la coordinació amb els agents socials i serveis municipals públics

- La provisió i/o gestió d'habitatges social, en quant a la promoció, gestió i construcció de l'habitatge social i assequible incloent els allotjaments i els habitatges dotacionals.
- Oferir directament o en col·laboració d'altres entitats, serveis destinats a la millora la posició dels beneficiaris dels habitatges a nivell personal i i d'Unitats Efectives de Convivència, econòmic laboral i social.
- Involucrar-se en la zona d'actuació de les promocions d'habitatge en qualsevol modalitat per ajudar a garantir, conjuntament i en cooperació amb d'altres agents del sector i amb les administracions locals, seguretat i bona qualitat de vida en la comunitat, zona o barri.
- La Cooperativa pot adjudicar, mitjançant qualsevol títol admès en dret, el dret d'ús sobre habitatges, locals, elements, zones i edificacions comunes instal·lacions complementaries. El dret d'ús d'un habitatge de la Cooperativa i de les seves instal·lacions complementaries comporta també el dret d'ús dels espais i equipaments comunitaris que es regularà per un Reglament de Règim intern.
- A tal efecte es podrà establir el corresponent pagament de quotes de servei per l'ús dels habitatges, locals, elements, zones edificacions comunes instal·lacions complementaries.
- En tant que cooperativa de persones consumidores i usuàries, és igualment objecte de la cooperativa el subministrament de béns i serveis necessaris per a l'adequat manteniment i sosteniment de l'edifici i de les seves instal·lacions, tant d'ús privat, com d'ús comú, així com la provisió per al consum de les persones sòcies i de llurs familiars dels béns i serveis complementaris com els serveis d'energia, aigua, residus, comunicació, mobilitat, i d'altres que acordi l'Assemblea General.
- També constitueix l'objecte de la cooperativa, la defensa, la informació, l'educació, la formació, l'assistència i la representació de les persones consumidores, que hagin constituït un fons amb aquest objecte, d'acord amb llur legislació específica.
- Col·laboració publico-privada per construir habitatge assequible, i coordinació amb les administracions públiques, així com participar en els plans d'habitatge de qualsevol municipi.

La Cooperativa pot dur a terme el seu objecte social directament, a títol propi, tant amb persones sòcies com amb terceres persones que no tinguin aquesta condició, sense més límits que els derivats de la legislació cooperativa, com indirectament, a través de participacions en altres societats, d'acord amb la legislació vigent.

Article 3. Compromís d'intercooperació

D'acord amb els principis cooperatius formulats per l'Aliança Cooperativa Internacional, la Cooperativa assumeix el compromís d'intercooperació, i de foment, de formació i de difusió del cooperativisme com a model empresarial i de relació entre les persones i de compromís amb l'entorn.

Article 4. 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 5 anys o un termini superior si ho exigeixen els convenis de col·laboració amb entitats públiques, d'ençà de la data de transmissió dels habitatges o de la darrera promoció que hagi fet.

Article 5. Domicili social i àmbit territorial

El domicili social de la cooperativa s'estableix al carrer Dr. Trueta 5, 25001 Lleida - Lleida i es pot traslladar a un altre lloc dins el mateix terme municipal per acord del Consell Rector; el canvi de domicili fora d'aquest cas exigeix l'acord de l'Assemblea General que modifiqui aquest precepte estatutari.

La cooperativa desenvolupa principalment la seva activitat cooperativitzada a Catalunya.

CAPÍTOL II. DELS SOCIS I SÒCIES

Article 6. Persones que poden ser sòcies

Poden ser sòcies d'aquesta cooperativa les persones físiques o jurídiques que necessitin per a elles mateixes o per a algun dels seus socis i sòcies un habitatge, un local i/o una edificació complementaria dels que procuri, mitjançant la promoció directa o per altres mitjans, aquesta cooperativa, amb els límits establerts als apartats 1 i 2 de l'article 123 de la Llei de Cooperatives de Catalunya.

Les persones sòcies de la cooperativa podran adscriure's a alguna de les següents classes de socis:

- a) Persona sòcia d'habitatge: És la titular exclusiva del dret sobre els habitatges i locals cooperatius. Poden tenir aquesta condició les persones que precisin allotjament per a sí mateixes i per les persones que amb elles convisquin, configurant el que entenem, d'ara en davant, com a Unitat Efectiva de Convivència (UEC). Els ens públics, les cooperatives i les entitats sense ànim de lucre que necessitin locals o habitatges per a dur a terme llurs activitats poden ésser sòcies d'habitatge d'aquesta cooperativa.

- b) També poden ser sòcies d'habitatge les persones que precisin un local o una edificació complementaria propietat de la cooperativa per desenvolupar la seva activitat empresarial, professional, artística, associativa o similar, els ens públics, les cooperatives i les entitats sense ànim de lucre que necessitin locals per a dur a terme llurs activitats.
- c) Persona sòcia consumidora i usuària: És la persona que té dret al consum dels béns i serveis subministrats per la Cooperativa que siguin necessaris per a l'adequat manteniment i sosteniment de l'edifici i de les seves instal·lacions, tant d'ús privatiu, com d'ús comú i dels béns i serveis complementaris, com els serveis d'energia, aigua, residus, comunicació, mobilitat, i d'altres que acordi l'Assemblea General. En conseqüència, per poder gaudir de la condició de persona sòcia consumidora i usuària cal tenir la condició de sòcia d'habitatge.
- d) Ates que d'acord amb l'article 2, la cooperativa només subministra béns i serveis vinculats a l'habitatge, cada persona sòcia tindrà alhora les dues condicions, com a sòcia d'habitatge i consumidora i usuària, anomenant-se sòcia usuària.
- e) Persona sòcia expectant: Són aquelles que, tenint la voluntat de ser titulars d'un dret d'un habitatge cooperatiu, i complint els requisits previstos en aquests Estatuts, no el poden fer efectiu per la manca d'habitatges o de locals disponibles a la Cooperativa, i que sol·liciten la seva admissió com a persones sòcies expectants per a esdevenir titulars del dret corresponent en el moment en que quedin habitatges o locals disponibles. El Consell Rector de la societat cooperativa controla, custodia i actualitza la llista de persones sòcies expectants, que s'ordena per antiguitat d'inscripció als efectes de tenir-ho en consideració, en el seu cas, en el procés de noves adjudicacions o d'atorgament dels drets en la transmissió d'aquests, regulats en aquests Estatuts.
- f) Persones sòcies col·laboradores: Són aquelles persones físiques o jurídiques, públiques o privades, que, sense desenvolupar les activitats cooperatives descrites a l'article 2 d'aquests Estatuts, contribueixen a la consecució de les finalitats i propòsits de la Cooperativa.

Article 7. Requisits per a l'admissió d'una persona sòcia usuària o sòcia expectant

Per a l'admissió d'una persona com a sòcia usuària o com a sòcia expectant cal que es compleixin els requisits següents:

- a) Ser majors d'edat i tenir plena capacitat d'obrar, d'acord amb el que preceptua el Codi civil.
- b) Necessitar un habitatge per a elles mateixes i/o per als membres de la seva unitat efectiva de convivència (UEC).
- c) Complir els requisits exigits per la normativa que regula els habitatges en règim de protecció oficial, si els habitatges titularitat de la Cooperativa estan subjectes a aquest, en particular, segons el que estableixen les normes legals.
- d) No ser titular del dret de més d'un habitatge o local cooperatiu de la Cooperativa, llevat dels casos en que la condició de família nombrosa faci necessària la utilització de dos habitatges, sempre que puguin constituir una unitat vertical o horitzontal.
- e) Aquesta obligació no afecta als titulars del dret d'un local cooperatiu que tinguin la condició d'ens públic, cooperativa o entitat sense ànim de lucre.

- f) No ser membre usuari/a d'una altra cooperativa d'habitatge en la mateixa comarca. Aquest requisits no s'exigirà als titulars del dret dels locals comercials.
- g) No haver estat sancionada o expulsada la persona sòcia de la cooperativa per falta greu o molt greu ni d'una altra cooperativa d'habitatges, en els cinc anys immediatament anteriors a la sol·licitud d'ingrés, ni ser deutor per cap concepte de la pròpia Cooperativa o d'una altra cooperativa d'habitatge.
- h) Sol·licitar per escrit, adreçat al Consell Rector, el seu ingrés coma persona sòcia usuària o, si s'escau, com a persona sòcia expectant, acompanyant dels documents que acreditin el compliment dels requisits continguts en aquests Estatuts.
- i) Subscriure l'aportació econòmica obligatòria al capital social i fer-la efectiva d'acord amb els articles 70 i 71 de la Llei de cooperatives de Catalunya i amb aquests Estatuts i fer efectives les altres aportacions obligatòries, d'acord amb el que es regula en aquests Estatuts.
- j) Acceptar els estatuts i reglaments i les obligacions que se'n deriven per a les persones sàcies.

Article 8. Requisits pera l'admissió d'una persona sòcia col·laboradora

Per a l'admissió d'una persona com a sòcia col·laboradora cal que es compleixin els requisits següents:

- a) Compartir els objectius i propòsits de la Cooperativa, quant a la promoció i foment del model d'habitatge cooperatiu i estar en condicions de contribuir a la seva consecució, malgrat no dur a terme l'activitat cooperativitzada.
- b) En el cas de les persones jurídiques, tant públiques com privades, el seu objecte social no pot ser incompatible amb el de la Cooperativa.
- c) No haver estat expulsada o sancionada per falta greu o molt greu de la Cooperativa, ni d'una altra cooperativa d'habitatges en els cinc anys immediatament anteriors a la sol·licitud d'ingrés, ni ser deutor per cap concepte de la pròpia Cooperativa o d'una altra cooperativa d'habitatges.
- d) Sol·licitar per escrit adreçat al Consell Rector el seu ingrés com a persona sòcia col·laboradora, acompanyat dels documents que acreditin el compliment dels requisits continguts en aquests Estatuts.
- e) Subscriure l'aportació econòmica obligatòria al capital social i fer-la efectiva d'acord amb els articles 70 i 71 de la Llei de cooperatives de Catalunya i amb aquests Estatuts.
- f) Acceptar els Estatuts i Reglaments i les obligacions que se'n deriven per a les persones sàcies.

En particular, poden sol·licitar el seu ingrés coma sòcia col·laboradora altres cooperatives d'habitatges, la societat gestora a la qual s'encarregui la gestió de la promoció i construcció de l'edifici cooperatiu, la seva administració, manteniment i conservació, així com les altres entitats i professionals que col·laborin amb la Cooperativa.

Article 9. Procediment d'admissió de les persones sòcies

La sol·licitud d'admissió com a persona sòcia s'ha de formular per escrit adreçat al Consell Rector, en el que s'acrediti el compliment dels requisits exigits als articles precedents, en funció de la classe de persona sòcia.

El Consell Rector ha d'adoptar l'acord pertinent sobre l'admissió de la persona sol·licitant en el termini de tres mesos i comunicar-ho, també per escrit, a la persona interessada, donant-ne

comptes a l'Assemblea General. Si transcorre el termini de tres mesos sense que se n'hagi notificat la resolució a la persona interessada, la sol·licitud s'entén estimada.

La denegació de l'admissió com a persona sòcia ha d'ésser motivada, en base als presents Estatuts o a la Llei. En tot cas la denegació de l'admissió és susceptible de recurs per la persona sol·licitant davant l'Assemblea General, en el termini d'un mes a comptar de la data de la notificació de l'acord del Consell Rector. L'Assemblea ha de resoldre el recurs amb l'audiència prèvia preceptiva de la persona interessada, en el termini de tres mesos. Si transcorre aquest termini i no hi ha resolució expressa, el recurs s'entén desestimat. L'acord que resol els recursos interposats davant de l'Assemblea General és susceptible de recurs davant la jurisdicció ordinària.

L'adquisició de la condició de persona sòcia resta en suspens fins a la subscripció i el desemborsament de les aportacions al capital social o les altres aportacions obligatòries que corresponguin a cada classe de persona sòcia. Satisfetes aquestes obligacions econòmiques, la persona aspirant adquireix la condició de soci/a.

Les notificacions per escrit a les quals es refereix aquest article es poden practicar per mitjans electrònics a l'adreça que el soci hagi facilitat a la Cooperativa.

Article 10. Persones beneficiaries

D'acord amb l'article 115 de la Llei de cooperatives de Catalunya, tenen la consideració de persones beneficiaries dels drets, béns i serveis que subministra la cooperativa, a més de la persona sòcia, els altres membres que convisquin amb la persona sòcia, constituint una Unitat Efectiva de Convivència (UEC).

Als efectes d'aquests Estatuts s'entén per Unitat Efectiva de Convivència (UEC) la formada per la persona sòcia i les persones que convisquin amb aquesta, de manera permanent i estable a l'habitatge sobre el que recau el dret corresponent, per proveir-se de la seva residència habitual. A efectes enunciatius, i en cap cas, limitatius, tenen la condició d'UEC les unitats familiars, ja estiguin formades pels dos progenitors i els seus descendents, o per un sol d'ells i els descendents, tant si es tracta de parelles matrimonials, com d'unions afectives anàlogues o de parelles de fet, i també si hi formen part els ascendents d'un d'ells o d'ambdós; les formades per una persona o una parella i els ascendents d'un d'ells o d'ambdós; les formades per germans, i qualsevol altra unitat de convivència, comunicada pel soci/a per escrit adreçat al Consell Rector.

Article 11. Obligacions de les persones sòcies

1. Obligacions comunes per a totes les classes de persones sòcies:

Les persones sòcies estan obligades a:

- a. Desemborsar les aportacions obligatòries al capital social per a cada classe de persona sòcia, així com les altres obligacions econòmiques que s'estableixen en aquests Estatuts, al Reglament de Règim intern o als acords adoptats vàlidament pels òrgans de la Cooperativa.
- b. Assistir a les reunions de les Assemblees Generals i del altres òrgans socials als quals siguin convocades.
- c. Acceptar els càrrecs socials, llevat de causa justificada, apreciada per l'Assemblea General.
- d. Complir els acords vàlidament adoptats pels òrgans socials.

- e. Comportar-se amb la deguda consideració en les seves relacions amb les altres persones sòcies.
- f. No dedicar-se a activitats de competència amb les de la Cooperativa ni col·laborar amb qui les dugui a terme, llevat que siguin expressament autoritzades pel Consell Rector.
- g. Participar en les activitats de formació i d'intercooperació.
- h. Guardar secret sobre els assumptes i les dades de la Cooperativa, la divulgació dels quals pugui perjudicar els interessos socials.
- i. Complir els altres deures que resultin de preceptes legals i d'aquests Estatuts

2.- Obligacions específiques de les persones sòcies usuàries:

A més de les obligacions consignades a l'apartat 1 precedent, les persones sòcies usuàries venen igualment obligades a:

- a. Subscriure el contracte d'adjudicació de l'habitatge.
- b. Desemborsar les aportacions obligatòries al capital social per a cada classe de persona sòcia, així com les altres obligacions econòmiques que s'estableixen en aquests Estatuts, en especial a l'article 31, així com les que s'estableixin al Reglament de Règim intern o als acords adoptats vàlidament pels òrgans de la Cooperativa. Tanmateix les persones sòcies han de fer efectiva l'aportació de la part proporcional de les despeses de funcionament i de manteniment de l'edifici atribuïble a l'habitatge o local.
- c. Ocupar l'habitatge cooperatiu que els sigui assignat en el termini màxim que acordi l'Assemblea General o el Consell Rector, des de la finalització de la construcció o des que s'hagi signat el contracte d'adjudicació i destinar l'habitatge cooperatiu únicament i exclusivament a residència habitual i permanent de la persona sòcia i/o de la UEC de la que en forma part.

Aquesta obligació només és exigible per a les persones sòcies usuàries i, en el seu cas, es considera complerta inclusiu quan la persona sòcia es vegi privada temporalment de l'ús de l'habitatge, per motius justificats apreciats pel Consell Rector o quan així ho decreti una resolució administrativa o judicial ferma o, en el seu cas, executada, sempre que la persona sòcia ho hagi comunicat per escrit al Consell Rector dins el termini dels dos mesos següents a que es produeixi la causa que l'impedeix usar l'habitatge, i que la resta de membres de la UEC continuïn destinant-lo a la seva residència habitual i permanent.

En cas de locals cooperatius és necessari realitzar la seva activitat amb continuïtat i regularitat, tret de circumstàncies excepcionals justificades apreciades pel Consell Rector.

- d. No ésser titular, simultàniament, de més d'un habitatge cooperatiu, tret en aquells casos en què la condició de família nombrosa faci necessari la utilització de dos habitatges, sempre que puguin constituir una unitat vertical o horitzontal.

Aquesta limitació no afecta als titulars d'un local cooperatiu.

Els locals cooperatius que no siguin adscrits a una persona sòcia usuària, i segons acordi l'Assemblea General, es podran destinar a usos comunitaris, a lloguer a terceres persones no sòcies o a la seva venda a aquestes.

- e. Utilitzar de forma adient els elements comuns, així com sistemes d'energia, aigua, residus, mobilitat i eficiència energètica de l'habitatge d'ús comú, d'acord amb les finalitats de la Cooperativa i amb les normes de funcionament establertes al Reglament de Règim intern.
- f. En el cas de cessió d'ús, 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.
- g. No fer obres a l'habitatge o local comercial sobre el que recau el dret d'ús, tret que siguin expressament autoritzades per escrit pel Consell Rector o per l'òrgan que en determini al Reglament de Règim intern. En tot cas, les obres que es realitzin en virtut d'aquesta autorització, quedaran en benefici de la Cooperativa, sense meritjar cap dret a indemnització per part de la persona sòcia usuària.
- h. 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.
- i. La persona sòcia destinatària del dret d'ús i els membres de la UEC abandonaran l'habitatge cooperatiu en els casos de baixa.
- j. Notificar per escrit al Consell Rector de la Cooperativa:
 - i. els canvis dels membres de la unitat de convivència de la persona sòcia usuària;
 - ii. la voluntat de la persona sòcia usuària de transmetre entre vius els seus drets sobre l'habitatge o el local, abans d'haver transcorregut el termini establert en aquests estatuts, des de la data de concessió de la llicència de primera ocupació de l'habitatge o el local o del document que legalment la substitueixi i, si no n'hi ha, des del lliurament de la possessió de l'habitatge o el local o un termini superior si així ho assenyalen els convenis amb entitats públiques per a l'adquisició de sòl, posant a disposició de la cooperativa l'habitatge o el local, doncs gaudeix del dret de tempteig per poder oferir els esmentats drets a les persones

sòcies expectants o sol·licitants d'admissió com a persones sòcies, per rigorós ordre d'antiguitat.

- iii. la voluntat de transmetre les seves aportacions a capital social a un altre membre de la seva unitat efectiva de convivència que reuneixi els requisits per tenir la condició de persona sòcia usuària, d'acord amb els presents Estatuts i amb els Reglaments de la Cooperativa, i amb elles la titularitat del dret d'ús de l'habitatge o local cooperatiu;
- iv. la baixa voluntària, amb l'antelació prevista en aquests Estatuts, excepte en el cas de causa justificada apreciada pel Consell Rector;
- v. en cas de defunció de la persona sòcia, els hereus venen obligats a notificar-la al Consell Rector en el termini màxim dels dos mesos següents des que la persona sòcia ha traspassat, sens perjudici del dret a sol·licitar el reembors a les aportacions al capital social o l'ingrés com a persona sòcia usuària, d'acord amb aquests Estatuts;
- vi. les resolucions judicials o els convenis reguladors dels efectes de la separació o el divorci que atribueixi l'ús i gaudi de l'habitatge objecte del dret d'ús temporalment a un dels membres de la unitat familiar, així com qualsevol altre situació que impliqui la desocupació temporal i justificada de l'habitatge o del local cooperatiu.

Les notificacions per escrit a les quals es refereix aquest apartat es poden practicar per mitjans electrònics a l'adreça que el soci hagi facilitat a la Cooperativa.

3.-Obligacions de les persones sòcies expectants:

A més de les obligacions consignades a l'apartat 1, les persones sòcies expectants venen igualment obligades a efectuar les notificacions consignades a l'apartat 2 precedent.

Article 12. Drets de les persones sòcies

1. Drets comuns per a totes les classes de persones sòcies:

Les persones sòcies, sigui quina sigui la seva classe, 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 socials, amb les limitacions previstes en aquests Estatuts per a les persones sòcies col·laboradores i expectants.
- c. Participar, amb veu i vot, en la presa d'acords a l'Assemblea General i a la resta d'òrgans dels quals hi formin part, amb les limitacions previstes en aquests Estatuts per a les persones sòcies col·laboradores i expectants. El conjunt dels vots atribuïts a les persones sòcies expectants a l'Assemblea General no podrà ésser superior al 30%, per a cada votació, dels vots totals de l'Assemblea General.
- d. Sol·licitar i rebre informació sobre les qüestions que afecten els seus interessos econòmics i socials en els termes establerts als presents Estatuts i a la Llei de cooperatives de Catalunya.
- e. Percebre el reemborsament de l'aportació a capital social, si s'escau, en cas de baixa, liquidació o separació per fusió, escissió o transformació de la

Cooperativa, dret que no s'ha de veure afectat per una suspensió temporal dels drets a causa d'un expedient sancionador, sens perjudici del que disposen aquests Estatuts socials amb relació a les aportacions el reemborsament de les quals pot ser refusat incondicionalment pel Consell Rector.

- f. Percebre el reemborsament de les aportacions efectuades per finançar la construcció de l'edificació, en cas de baixa, liquidació o separació per fusió, escissió o transformació de la Cooperativa.
- g. Constituir unitats efectives de convivència (UEC) en els termes establerts a l'article 10 d'aquests Estatuts, els quals membres tindran la consideració de persones beneficiàries de l'activitat cooperativitzada.
- h. Tot allò que resulti de les normes legals i estatutàries, així com dels altres acords adoptats vàlidament pels òrgans de la Cooperativa.

2.- Drets específics de les persones sòcies usuàries:

Les persones sòcies usuàries, a més dels drets recollits a l'apartat 1 precedent, en cas de titularitat del dret d'ús de l'habitatge o local cooperatiu, tenen dret a:

- a. La persona sòcia i els membres de la UEC, en tant que beneficiaris, tenen dret a exercir l'ús privatiu de l'habitatge destinat a residència habitual i permanent amb els elements arquitectònics i instal·lacions privatis compresos dins els seus límits i a l'ús i gaudi dels elements comuns, en els termes que derivin dels reglaments i altres normes cooperatives.
- b. Que la 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 correcta els serveis i instal·lacions d'ús comú, de manera que sempre estiguin en condicions d'ús efectiu i adequat, així com de les obres de millora extraordinària efectuades a l'habitatge cooperatiu, sens perjudici de repercutir-les a les persones sòcies, d'acord amb els presents Estatuts.
- c. 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 correcta 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.

3.- Drets de les persones sòcies expectants:

Les persones sòcies expectants, a més dels drets recollits a l'apartat 1 d'aquest article, tenen dret a:

- a. Estar adscrita la llista de socis expectants per rigorós ordre d'inscripció
- b. Acumular antiguitat com a persones sòcies expectants mentre no siguin destinataris d'un dret sobre un habitatge, i a que aquesta antiguitat sigui tinguda en compte en els casos previstos en aquests Estatuts.
- c. En funció de les disponibilitats de la cooperativa, quan quedi un habitatge o local o dependència desocupat, i no estigui gravat per un dret d'ús, esdevenir persones sòcies usuàries, i per tant, adjudicatàries del dret d'ús de l'habitatge o local cooperatiu, dels seus elements vinculats i dels elements comuns, per ordre d'antiguitat, i en els termes que deriven d'aquests Estatuts, 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.
- d. Podran ésser membres dels òrgans rectors i el conjunt dels vots atribuïts a les persones sòcies expectants a l'Assemblea General no podrà ésser superior al 30%, per a cada votació, dels vots totals de l'Assemblea General.

4. Drets de les persones sòcies col·laboradores

Les persones sòcies col·laboradores tenen dret a rebre l'interès que, si s'escau, s'estableixi per a les seves aportacions al capital social en l'acord subscrit en la Cooperativa i amb les limitacions previstes estatutàriament i legalment.

Fins el 45% dels excedents anuals es pot destinar a les persones sòcies col·laboradores proporcionalment al capital que aquestes hagin desemborsat. En aquest cas, també s'han de fer càrrec de les pèrdues de l'exercici en la mateixa proporció fins al límit de la seva aportació

Tenen, igualment, dret a ocupar els càrrecs socials amb les limitacions establertes als articles 26, 48.3 i 55 de la Llei de cooperatives de Catalunya, en els termes següents:

- a. Tindran dret de vot en les mateixes condicions que les persones sòcies usuàries, però el vot conjunt de les persones sòcies col·laboradores no podrà superar el 40%, per a cada votació, dels vots totals de l'Assemblea General.
- b. Podran elegir, entre les persones sòcies col·laboradores, representants en proporció al percentatge atribuït per aquesta classe de soci/a per a ésser membre/s del Consell Rector.
- c. Les persones sòcies col·laboradores no poden ésser, en cap cas, titulars de la Presidència del Consell Rector.

5. Suspensió dels drets de les persones sòcies

Els drets de les persones sòcies 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 de Cooperatives de Catalunya exceptui.

Article 13. L'activitat cooperativitzada d'habitatge i de consum

La cooperativa pot adjudicar i cedir als socis, mitjançant qualsevol títol admès en dret, la plena propietat o el ple ús dels habitatges, els locals o les instal·lacions i les edificacions complementaries. Per tant, el règim de tinença pot ésser de cessió d'ús de l'habitatge cooperatiu de durada indefinida o limitada en el temps, en funció de les característiques o condicions del dret que, a la vegada, tingui la cooperativa sobre els habitatges, locals, despatxos, aparcaments, serveis o edificacions complementaries, i de tinença de propietat o similar.

Els ens públics, les cooperatives i les entitats sense ànim de lucre que necessitin locals o habitatges per a dur a terme llurs activitats poden ésser persones sòcies d'aquesta cooperativa.

La cooperativa adjudicarà a cada persona sòcia usuària el corresponent dret de tinença de propietat o similar o d'ús sobre un habitatge, local o instal·lació complementaria, mitjançant la signatura del contracte d'adjudicació. En el cas d'atribució del dret d'ús, aquest tindrà naturalesa obligacional i en cap cas l'atribució del dret d'ús no tindrà naturalesa real i, per tant, no serà inscripció en el Registre de la Propietat, ni podrà ser gravat ni alienat per la persona sòcia.

Cap persona no pot ésser simultàniament, en una mateixa comarca, titular de més d'un habitatge o local de promoció cooperativa, llevat dels casos en què la condició de família nombrosa faci necessària la utilització de dos habitatges, sempre que puguin constituir una unitat vertical o horitzontal, d'acord amb l'article 123 de la Llei de Cooperatives de Catalunya. Aquesta limitació no afecta als ens públics, les cooperatives i les entitats sense ànim de lucre que necessitin locals o habitatges per a dur a terme llurs activitats.

Es podrà alienar o llogar a terceres persones que no en siguin sòcies els locals i les instal·lacions i les edificacions complementaries de llur propietat, però no pas els habitatges. En tot cas el referit dret d'ús de la persona sòcia s'extingirà en els supòsits de baixa i d'expulsió d'aquesta. El dret d'ús d'un habitatge de la Cooperativa i de les seves instal·lacions complementaries comporta també el dret d'ús dels espais i equipaments comunitaris, ús regulat pel Reglament de Règim intern.

Article 14. Procés d'adjudicació del dret

La Cooperativa ha de procedir a adjudicar el dret dels habitatges i locals construïts entre les persones sòcies usuàries. En el cas de la promoció de nous habitatges, baixes societàries o transmissions on s'hagi pogut exercir el dret de tanteig o retracte per part de la cooperativa, tindran preferència, per a adquirir la condició de persones sòcies usuàries i l'adjudicació del dret en qüestió sobre els esmentats habitatges i locals afectats, les persones sòcies expectants, per ordre d'antiguitat en la seva inscripció.

Un cop la Cooperativa hagi adjudicat a la persona sòcia el dret d'un habitatge o local cooperatiu, la persona sòcia ha de subscriure el corresponent contracte d'adjudicació i acceptar les condicions associades a la promoció i complir les obligacions que se'n derivin, especialment pel que fa a les seves aportacions obligatòries per a finançar la construcció de l'edificació, així com les aportacions periòdiques de despeses de funcionament i de manteniment de l'edifici o, en el seu cas, en concepte de cànon pel dret d'ús.

Article 15. Transmissió de drets en general

1. La persona sòcia que vulgui transmetre entre vius els seus drets sobre l'habitatge o el local, abans d'haver transcorregut noranta anys (90 anys), des de la data de concessió de la llicència de primera ocupació de l'habitatge o el local o del document que legalment la substitueixi i, si no n'hi ha, des del lliurament de la possessió de l'habitatge o el local o un termini superior si així ho assenyalen els convenis amb entitats públiques per a l'adquisició de sol, ha de posar-los a disposició de la cooperativa, la qual gaudeix del dret de tanteig per poder oferir els esmentats drets a les persones sòcies expectants o sol·licitants d'admissió com a persones sòcies, per rigorós ordre d'antiguitat.

2. El preu de tempteig ha de ser igual a la quantitat desemborsada, incrementada amb la revalorització que hagin experimentat d'acord amb l'índex de preus de consum del sector durant el període compres entre les dates de les aportacions parcials i la data de transmissió dels drets sobre l'habitatge o el local. En el supòsit que es tracti d'un habitatge de protecció pública, aquest preu no pot ser superior al preu màxim fixat per l'administració competent.
3. El dret d'adquisició preferent a que es refereix l'apartat 1 d'aquest article, en les mateixes condicions de preu, s'aplica també en el cas que es vulguin transmetre els drets de la persona sòcia referents a l'adquisició de la plena propietat de l'habitatge o el local.
4. Si transcorren 3 mesos des que la persona sòcia comunica a la cooperativa el propòsit de transmetre els seus drets sobre l'habitatge o el local i cap persona sòcia expectant no ha fet ús de la preferència, la persona sòcia transmetent queda facultada per transmetre'ls a terceres persones que no en siguin sòcies.
5. Si la persona sòcia, incomplint el que estableix l'apartat 1 anterior, transmet a terceres persones els seus drets sobre l'habitatge o el local i alguna persona sòcia expectant vol adquirir-los, la cooperativa pot exercir el dret de retracte. En aquest cas, el comprador ha de desemborsar el preu que estableix l'apartat 2, incrementat amb les despeses a què fa referència l'article 1518.2 del Codi civil, i la persona sòcia transmetent s'ha de fer càrrec de les despeses a què es refereix l'article 1518.1 del Codi civil.
6. El dret de retracte pot ser exercit en el termini d'un any d'ençà de la inscripció de la transmissió en el registre de la propietat o, si no hi ha estat inscrita, en el termini de 3 mesos des que se n'hagi assabentat el retractar.

Article 16. Baixa voluntària per transmissió de la totalitat de les aportacions a capital social de les persones sòcies usuàries amb dret de cessió d'ús

1. El dret de cessió d'ús de la persona sòcia usuària és de naturalesa personal i és intransmissible. Com a excepció a això, els titulars d'un dret d'ús sobre un habitatge poden transmetre les seves aportacions, i amb elles la seva condició de persona sòcia usuària, a alguna de les persones que formen part de les unitats de convivència, segons allò descrit a l'article 10 d'aquests Estatuts, en els termes previstos en aquests o en el Reglament de Règim intern i sempre que la persona sòcia usuària transmetent tingui una antiguitat, com a tal, almenys de cinc (5) anys i la persona sòcia beneficiària tingui una antiguitat, com a tal, almenys de dos (2) anys i reuneixi els requisits per tenir la condició de persona sòcia usuària.
2. En aquests casos, la persona sòcia haurà de sol·licitar la seva baixa de manera conjunta a la sol·licitud d'ingrés com a sòcia de la persona beneficiària, i assumir el compromís de transmetre-li la totalitat de les seves aportacions a capital social, tant si són obligatòries, com si són voluntàries, així com l'aportació per a finançar la construcció de l'edificació. La persona sòcia beneficiària que hagi esdevingut sòcia usuària s'obliga a subscriure el corresponent contracte d'adjudicació o la modificació d'aquest, per tal de quedar subrogada en tots els drets i deures que tenia la persona sòcia transmetent.
3. Correspon al Consell Rector autoritzar la transmissió de les aportacions a capital social, així com, si s'escau, acordar simultàniament la baixa de la persona sòcia i la nova admissió com a tal de la persona beneficiària prèviament a comprovar que la transmissió reuneix els requisits exigits en aquests Estatuts. No obstant, si concorren motius justificats apreciats pel Consell Rector, podrà autoritzar la transmissió encara que la

persona sòcia usuària i la beneficiària no compleixin el requisits d'antiguitat previst a l'apartat 1 d'aquest article. La baixa acordada conforme a aquest article serà sempre voluntària.

4. En cas de no poder transmetre l'aportació al capital a un membre de la UEC, la persona sòcia interessada en transmetre la seva aportació a la Cooperativa ha de causar baixa voluntària com a tal i el seu dret d'ús sobre l'habitatge quedarà extingit, 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. Tanmateix, el Consell Rector haurà d'adjudicar l'ús de l'habitatge desocupat a les persones sòcies expectants, d'acord amb l'ordre de preferència establert en aquests Estatuts.
5. En cas de defunció de la persona sòcia, els hereus poden optar entre:
 - a. Sol·licitar, en el termini màxim de sis mesos d'ençà del fet causant, l'ingrés com a persones sòcies usuàries, si compleixen els altres requisits establerts en els presents Estatuts per a ser persona sòcia usuària. En cas de pluralitat d'hereus, serà preferit per a ingressar com a persona sòcia qui tingui la condició de membre de la UEC de la persona sòcia causant.
 - b. Que els sigui liquidat el crèdit que representi el valor de les aportacions al capital social del causant igualment tenen dret el reemborsament de la part no amortitzada de les aportacions per a finançar la construcció de l'edificació en els termes regulats a l'article 21.3. d'aquests Estatuts quan el Consell Rector hagi adjudicat l'ús de l'habitatge desocupat a les persones sòcies expectants que corresponguin, d'acord amb l'ordre de preferència establert i aquestes hagin fet efectiva l'aportació que els correspongui per a finançar la construcció de l'edificació.
 - c. Sol·licitar el seu ingrés coma persona sòcia col·laboradora i percebre el reemborsament de la part no amortitzada de les aportacions per a finançar la construcció de l'edificació en els termes previstos a l'apartat precedent.

6.- Les persones sòcies usuàries de locals comercials o d'altres dependències que tinguin adjudicat un dret d'ús sobre les mateixes, les persones sòcies expectants o sòcies col·laboradores, no poden fer ús del dret regulat en aquest article, sens perjudici del que es regula en aquests Estatuts quant a la transmissió de les aportacions a capital social.

Article 17. Baixa de les persones sòcies

D'acord amb allò previst a la legislació cooperativa, les persones sòcies poden causar baixa voluntàriament, obligatòriament, o disciplinàriament, per expulsió.

Article 18. Baixa voluntària de les persones sòcies

1. Les persones sòcies es poden donar de baixa voluntàriament fent-ne la notificació per escrit al Consell Rector amb, al menys, tres (3) mesos d'antelació respecte a la data d'efectes de la baixa. No obstant, en el cas de les persones sòcies col·laboradores es pot establir en el corresponent conveni de col·laboració que la baixa no tingui efectes fins a la finalització de l'exercici econòmic en què la mateixa ha estat sol·licitada.
2. La baixa que tingui lloc amb la forma i dins el termini contemplat a l'apartat anterior s'ha de considerar com a baixa justificada. També s'han de considerar justificades les peticions de baixa per causes de força major, previstes al Reglament de Règim intern de

a Cooperativa o les apreciades pel Consell Rector, encara que no compleixin el preavís previst a l'apartat anterior.

S'ha de considerar igualment coma baixa justificada, la que sol·liciti la persona sòcia en base a la seva disconformitat amb algun dels següents acords de l'Assemblea General, sempre que el soci no hagi assistit a la mateixa per causa justificada, se li hagi impedit l'assistència o, havent assistit, hagi votat en contra de l'acord respectiu, fent constar en acta la seva disconformitat:

- a. La fusió, l'escissió o la transformació de la Cooperativa
- b. L'exigència de noves aportacions obligatòries
- c. El canvi del règim de reembors del capital
- d. Tots els altres que estableixi una norma legal

En aquests supòsits la persona sòcia ha de demanar la baixa per escrit adreçat al Consell Rector en el termini d'un mes a comptar des de l'adopció de l'acord respectiu i, en el cas que sigui preceptiva la seva publicació, en el mes següent a la darrera publicació de l'anunci corresponent.

3. En el termini de tres (3) mesos, a comptar des de que la persona sòcia hagi demanat la baixa; el Consell Rector ha de resoldre motivadament i per escrit sobre la qualificació de la baixa com a justificada o no justificada i determinar-ne dels efectes. Si transcorregut aquest termini el Consell no dicta resolució expressa, s'entén que la baixa voluntària és justificada.

En tot cas, contra la resolució del Consell Rector la persona sòcia disconforme pot interposar recurs davant l'Assemblea General en el termini d'un mes a comptar de la notificació de la resolució. El termini perquè l'Assemblea General resolgui el recurs és de sis mesos, a comptar de la data de la interposició del recurs. transcorregut aquest termini sense resolució expressa, s'entén que el recurs ha estat estimat. En tot cas, contra l'acord de l'Assemblea General es pot interposar recurs davant la jurisdicció competent.

4. Les notificacions per escrit a les quals es refereix aquest article es poden practicar per mitjans electrònics a l'adreça que el soci hagi facilitat a la Cooperativa.

Article 19. Baixa obligatòria de les persones sòcies.

1.- El Consell Rector, per iniciativa pròpia o a instància de la persona interessada o de qualsevol altra persona sòcia, ha de donar obligatòriament de baixa de la cooperativa les persones sòcies que deixin de complir els requisits establerts pels estatuts o exigits per la Llei per a mantenir-ne la condició. No obstant, si la persona sòcia usuària o expectant ho sol·licita expressament per escrit al Consell Rector, podrà passar a tenir la condició de sòcia col·laboradora, sempre que compleixi els requisits previstos en aquests Estatuts per adquirir aquesta condició.

No incorren en causa de baixa obligatòria, en el seu cas, les persones sòcies usuàries que no puguin ocupar l'habitatge temporalment:

- a) per raó de malaltia o d'incapacitat temporal;
- b) en virtut d'una resolució judicial que atribueixi l'ús de l'habitatge a algun dels altres membres de la unitat de convivència, especialment en casos de separació -matrimonial o d'unió afectiva anàloga-, divorci o procediments sobre guarda i custòdia de menors incapaços;
- c) per raons de mobilitat laboral;
- d) per qualsevol altra causa justificada, a criteri del Consell Rector.

2. La baixa obligatòria, que ha de ser declarada amb l'audiència prèvia de la persona interessada, es considera sempre justificada. No obstant, no serà necessari el tràmit de l'audiència prèvia si la baixa obligatòria és sol·licitada per la persona interessada.

3 L'acord del Consell Rector que declara la baixa obligatòria és executiu si no es recorre en el termini de tres mesos. Si ha estat impugnat per la persona sòcia, l'acord serà executiu quan li sigui notificat l'acord de ratificació adoptat per l'Assemblea General.

4. Les notificacions per escrita les quals es refereix aquest article es poden practicar per mitjans electrònics a l'adreça que el soci hagi facilitat a la Cooperativa.

Article 20. Baixa disciplinaria per expulsió

Les persones sòcies poden causar baixa disciplinaria per expulsió acordada per la comissió de faltes molt greus de les tipificades en aquests Estatuts i d'acord amb el procediment previst en aquests.

Article 21. Efectes econòmics de la baixa. Dret de reemborsament

1. En els casos de baixa d'una persona sòcia aquesta té dret al reemborsament de les seves aportacions, voluntàries i obligatòries, al capital social, sens perjudici de la facultat del Consell Rector de refusar incondicionalment el reemborsament.

2. La determinació de la quantia del reemborsament del capital social, en els termes previstos a l'apartat precedent, s'han d'aplicar les regles següents:

- a. 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 a comptar 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.
- b. De l'import definitiu del reemborsament que en resulti es poden deduir les quantitats que la persona sòcia degui a la cooperativa per qualsevol concepte; les responsabilitats que puguin ser-li imputades i quantificades, sens perjudici de la responsabilitat patrimonial que preveu l'article 41.4 de la Llei de cooperatives de Catalunya; les pèrdues no compensades d'exercicis anteriors, i les previsions de pèrdues de l'exercici en curs a regularitzar un cop tancat aquest exercici. Sobre l'import liquidat de les aportacions obligatòries, el consell rector pot aplicar les deduccions que s'acordin que seran fins a un màxim del 20%, en cas de baixa injustificada, i fins a un màxim del 30%, en cas d'expulsió.
- c. El pagament de les aportacions socials el reemborsament de les quals ha estat acordat pel Consell Rector s'ha de fer en el termini que es fixi de mutu acord o, si no és així, en el que assenyali el Consell Rector, que no pot ser mai superior a 5 anys a comptar des de la data en què es pren l'acord de reemborsament. La persona sòcia té dret a percebre l'interès legal del diner incrementat de dos punts.

3.- Tanmateix, en el cas de les persones sòcies usuàries tenen dret al reemborsament de l'aportació obligatòria per a finançar la construcció de l'edificació, incrementada amb la revalorització que hagi experimentat d'acord amb l'índex de preus de consum del sector.

De l'import resultant segons l'apartat anterior se'n poden deduir les quantitats que la persona sòcia endeuti a la Cooperativa per qualsevol concepte, així com les responsabilitats que puguin ser-li imputades i quantificades.

El reemborsament a la persona sòcia que ha causat baixa de les aportacions socials per a finançar el cost de la construcció de l'edificació resta condicionat a l'aportació efectiva de la mateixa quantia que efectui la persona sòcia expectant que l'ha de substituir en l'ús de l'habitatge local comercial o les altres dependències que s'escaiguin.

Article 22. Responsabilitat de les persones sòcies davant la Cooperativa per les seves obligacions socials

La persona sòcia que es doni de baixa, continua essent responsable davant la cooperativa, durant cinc anys, de les obligacions contretes per la cooperativa amb anterioritat a la data de la baixa. La responsabilitat patrimonial de les persones sòcies pels deutes socials es limita a les aportacions al capital subscrites, tant si són desemborsades com si no, i tenen el caràcter de mancomunada simple.

Article 23. Faltes de les persones sòcies

Les faltes comeses per les persones, segons la importància, la transcendència la intencionalitat, es classifiquen en molt greus, greus i lleus.

Article 24. Faltes lleus

Tenen la consideració de faltes lleus:

1. La primera falta d'assistència no justificada a les sessions de l'Assemblea General degudament convocada.
2. La falta de consideració o de respecte a una altra persona sòcia o sòcies.
3. La falta de comunicació a la cooperativa del canvi de domicili dins del mes següent.
4. L'incompliment deis acords o les instruccions donats vàlidament pels òrgans competents.
5. Totes les altres infraccions comeses per primera vegada contra aquests estatuts, no previstes en altres apartats.

Article 25. Faltes greus

Tenen la consideració de faltes greus:

1. 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.
2. Incomplir preceptes estatutaris o dur a terme activitat o deixar de fer-la que suposi un perjudici per a la Cooperativa.
3. 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.
4. Violar secrets de la cooperativa susceptibles de produir-li un perjudici.
5. Incomplir les obligacions econòmiques relatives al pagament del cànon derivat del dret d'ús o a la part atribuïble a la persona sòcia de les despeses de manteniment i de les corresponents als serveis i subministraments de l'habitatge, així com el retard en el desembors de les aportacions a capital social.

6. Comportar-se amb desconsideració en les relacions amb les altres sòcies i socis.
7. Reiterar faltes lleus per les quals el soci hagi estat sancionat en els 3 anys anteriors.

Article 26. Faltes molt greus

Tenen la consideració de faltes molt greus:

1. Especular amb l'habitatge cedit per la Cooperativa, incloent l'arrendament a altres persones.
2. L'ús per part d'una persona sòcia els capitals comuns o la signatura social per a negocis particulars.
3. Incomplir les obligacions socials, perjudicant la Cooperativa.
4. Faltes reiterades d'assistència d'un membre del Consell Rector a les reunions convocades degudament.
5. 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 corresponents.
6. L'incompliment reiterat de les obligacions econòmiques relatives al pagament del cànon derivat del dret d'ús o a la part atribuïble a la persona sòcia de les despeses de manteniment i de les corresponents als serveis i subministraments de l'habitatge, així com el retard en el desembors de les aportacions a capital social, excepte justa causa apreciada pel Consell Rector. S'entén per reiterat l'impagament de tres (3) mensualitats (consecutives o no).
7. L'incompliment reiterat, per part de la persona sòcia titular del dret d'ús o dels membres de la UEC, de 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.
8. 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.
9. Actuar per malmetre o menysvalorar el patrimoni de la Cooperativa, sigui dins d'un habitatge com en els espais comuns.
10. Les operacions de competència, el frau en les operacions al capital i l'ocultació de dades rellevants.
11. No comunicar formalment a la cooperativa el propòsit de transmetre els seus drets sobre un habitatge o local o la transmissió efectiva d'aquests.
12. La reiteració de faltes greus per les quals hagués el soci estat sancionat en els 3 anys anteriors.

Article 27. Sancions

1. Les faltes lleus es poden sancionar amb amonestació verbal o per escrit.
2. Les faltes greus es poden sancionar amb amonestació per escrit que, a judici del Consell Rector, es pot fer pública o amb la inhabilitació per exercir càrrecs en els òrgans socials per un termini de fins a dos anys.
3. Les faltes molt greus es poden sancionar amb la inhabilitació per exercir càrrecs en els òrgans socials o la suspensió dels altres drets per un termini de fins a tres anys durant 3 anys, o amb l'expulsió. En cap cas la suspensió de drets no afecta el dret d'informació, el d'assistència a l'Assemblea General amb veu ni els drets que aquesta llei exceptua.

Article 28. 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 durant un termini de deu (10) dies, comptadors d'ençà de la notificació d'inici de l'expedient sancionador a la persona expedientada. Si la persona sòcia presenta al·legacions, ho ha de fer per qualsevol mitja que en permeti la consulta posterior.

El Consell Rector pot acordar durant la tramitació de l'expedient, com a mesures cautelars, la suspensió dels drets de la persona sòcia, en els casos en què aquesta no es trobi al corrent de les seves obligacions econòmiques, no participi en les activitats cooperativitzades en els termes que preveu aquests estatuts o quan deixi de complir els requisits exigits per tenir la condició de persona sòcia. La suspensió de drets en cap cas no pot afectar el dret d'informació, al d'assistència a l'Assemblea General, amb veu, ni als altres drets que la Llei exceptui i en tot cas la suspensió acabarà quan la persona sòcia normalitzi la seva situació a la Cooperativa.

Contra les sancions es pot interposar recurs davant l'Assemblea General en el termini d'un mes a comptar des de la notificació de la sanció. El termini màxim perquè l'Assemblea General resolgui el recurs és de sis mesos, a comptar de la data de la interposició. Transcorreguts aquest termini sense que s'hagi dictat i notificat la resolució, s'entén que el recurs ha estat estimat i, per tant, la sanció queda revocada.

L'acord de sanció o, si escau, la ratificació d'aquest acord per l'Assemblea General poden ser impugnats en el termini d'un mes, a comptar des de la notificació, d'acord amb el tràmit processal d'impugnació d'acords socials establert a l'article 52 de la Llei de cooperatives de Catalunya.

En els casos en què la sanció proposada sigui l'expulsió de la persona sòcia s'ha de procedir d'acord amb l'article 36 de la Llei de cooperatives de Catalunya:

- a. L'expulsió només pot ésser acordada per una falta tipificada com a molt greu als presents Estatuts i mitjançant un expedient instruït a aquest efecte pel Consell Rector.
- b. El Consell Rector ha de nomenar, per a cada cas concret, una persona com a instructora perquè col·labori en la tramitació de l'expedient sancionador. El nomenament pot recaure en una persona que no tingui la condició de sòcia o en una persona sòcia de la cooperativa. En aquest segon cas, la persona sòcia haurà d'estar al corrent en el compliment de totes les seves obligacions, no estar subjecta a expedient sancionador i no haver estat sancionada per faltes greus o molt greus durant els dos anys immediatament anteriors.

La persona instructora pot ser recusada pel Consell Rector, o per la persona sòcia contra la que se segueix l'expedient sancionador, per les següents causes:

- Parentiu fins al tercer grau de consanguinitat ja sigui en línia directa o col·lateral, í fins al segon d'afinitat.
- Amistat o enemistat manifesta amb la persona subjecta contra la qual s'instrueix l'expedient sancionador.
- Interès directe o indirecte en l'assumpte.

La funció de la persona instructora és recollir proves sobre els fets objecte de l'expedient sancionador i elaborar una proposta amb caràcter preceptiu i no vinculant que ha de presentar al Consell Rector.

- a. El recurs davant l'Assemblea General s'ha de resoldre amb l'audiència prèvia de la persona interessada, o de qui la representi, per votació secreta. L'Assemblea General pot anul·lar l'expulsió o bé ratificar-la. En aquest darrer cas, s'ha de tramitar la baixa de la persona sòcia.
- b. L'acord d'expulsió és executiu des del moment en què l'Assemblea General notifiqui la seva ratificació a la persona sòcia, un cop ha acabat el termini per a presentar-hi recurs.

CAPÍTOL III. DEL REGIM ECONÓMIC

Article 29. Capital social

1. El capital social està constituït per les aportacions de les persones sòcies obligatòries i voluntàries, que s'han d'acreditar mitjançant títols nominatius. Els títols han de tenir un valor de CINC CENTS euros (500,00 euros) cadascun. L'aportació mínima per a adquirir la condició de persona sòcia usuària ha d'ésser de mil euros (1.000,00 euros), i per tant ha de subscriure DOS (2) títols. L'aportació mínima per a adquirir la condició de persona sòcia expectant ha d'ésser de mil euros (1.000,00 euros), i per tant ha de subscriure dos (2) títols. L'aportació mínima per a adquirir la condició de persona sòcia col·laboradora ha d'ésser de mil euros (1.000,00 euros), i per tant ha de subscriure dos (2) títols.

Les aportacions al capital social dels socis col·laboradors i les voluntàries, no poden meritjar un interès superior a l'interès legal del diner, sens perjudici de les actualitzacions corresponents. Les aportacions al capital social podran ser regularitzades anualment d'acord amb el que preveu la normativa cooperativa.

Les aportacions obligatòries no meriten interessos, sens perjudici de les actualitzacions corresponents.

El desemborsament de les aportacions al capital social es farà de la manera que estableixen els articles 70 i 71 de la Llei de cooperatives de Catalunya.

Tota aportació al capital social que excedeixi l'aportació obligatòria per a ésser persona sòcia es considera aportació voluntària.

2. El reemborsament de les aportacions obligatòries que constitueixen el capital social pot ésser refusat incondicionalment pel Consell Rector en cas de baixa. En cas que el Consell Rector refusi el reemborsament del capital social són també aplicables els articles 35.4, 72.2, 74.2 i 106.2 de la Llei de cooperatives.

Tanmateix, d'acord amb l'article 70.8 de la Llei de cooperatives de Catalunya, la transformació obligatòria de les aportacions amb dret de reemborsament en cas de baixa en aportacions el reemborsament de les quals pugui ésser refusat incondicionalment pel Consell Rector, o la transformació inversa, requereix l'acord de l'assemblea general amb la majoria exigida per a la modificació dels estatuts. Els socis disconformes amb l'acord de transformació que hi hagin votat en contra i hagin fet constar expressament en acta que s'hi oposen, i també els socis que, per causa justificada, no han assistit a l'Assemblea general, tenen dret a obtenir la baixa per

aquesta causa, que és qualificada de baixa justificada, si la demanen per escrit al Consell Rector en el termini d'un mes a comptar del dit acord de transformació.

3. Les aportacions al capital social podran ser regularitzades anualment d'acord amb el que preveu la normativa cooperativa.
4. S'estableix un capital social mínim de tres mil euros (3.000 euros) que ha d'estar subscrit i desemborsat íntegrament.

Article 30. Aportacions obligatòries i aportacions voluntàries

1. 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 persones sòcies 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 persones sòcies 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, la baixa per aquesta causa, que serà qualificada com a baixa voluntària justificada. En aquest supòsit, no s'exigirà fer efectives les aportacions acordades.
2. L'Assemblea General, per majoria simple, pot aprovar la subscripció d'aportacions de capital, en forma voluntària, per part dels socis, sempre que es faci la subscripció en el termini màxim de tres mesos a partir de la data de l'acord, i el seu desemborsament en el moment de la subscripció. En tant que entitat sense ànim de lucre, conforme a l'article 144 de la Llei de Cooperatives de Catalunya, les aportacions voluntàries al capital social, sempre i quan ho estableixi l'acord d'emissió, poden meritjar interessos, que en cap cas poden ser superiors a l'interès legal del diner.

Article 31. Altres aportacions obligatòries de les persones sòcies

1. Les persones sòcies usuàries vindran obligades a fer efectives les aportacions acordades per a finançar la construcció de l'edifici titularitat de la Cooperativa, en els termes que decideixi l'Assemblea General, el Consell Rector i que s'estableixin en l'acord d'adjudicació del corresponent dret sobre l'habitatge o local cooperatiu.
2. Tanmateix les persones sòcies han de fer efectiu el pagament del cànon periòdic derivat del dret d'ús de l'habitatge o local que li hagi estat assignat.
3. Igualment les persones sòcies han de fer efectiva l'aportació de la part proporcional de les despeses de funcionament i de manteniment de l'edifici atribuïble a l'habitatge o local.

Article 32. Règim de transmissió de les aportacions a capital social

En general, les aportacions o els títols de les persones sòcies solament es poden transmetre, d'acord amb l'article 75 de la Llei de cooperatives de Catalunya:

- a. Entre persones sòcies, per actes entre vius, es poden transmetre a un altre persona sòcia, prèvia comunicació per escrit al Consell Rector.
- b. En cas de successió mortis causa o per a qui succeeixi per qualsevol títol a l'entitat sòcia, s'ha de dur a terme la substitució en la posició jurídica de la persona sòcia, amb subrogació en els drets i les obligacions que tenia envers la

cooperativa, d'acord amb el que preveu l'article 75.2 de la Llei de cooperatives de Catalunya.

Específicament, en cas de cessió del dret d'ús, les aportacions al capital social es poden transmetre, d'acord amb el següent procediment:

1.- Les aportacions a capital social per actes "inter vivos" es poden transmetre:

- a. En el cas de les aportacions voluntàries admeses com a mecanisme de finançament addicional de la cooperativa, tant si han estat subscriïdes per persones sòcies usuàries, com per persones sòcies expectants, o per persones sòcies col·laboradores, es poden transmetre a un altre persona sòcia, prèvia comunicació per escrit al Consell Rector. Les aportacions tindran el mateix regim. Si s'han de convertir en qualsevol aportació obligatòria d'una persona sòcia usuària es requereix la prèvia autorització per escrit del Consell Rector. En tot cas, la persona sòcia transmetent ha de conservar les aportacions obligatòries per a ser sòcia o demanar simultàniament la baixa. Si no ho fa, la baixa s'ha de qualificar coma no justificada.
- b. No obstant el que s'ha establert a la lletra a) anterior, les persones sòcies usuàries poden transmetre les seves aportacions obligatòries (a capital i altres aportacions obligatòries), en els següents casos:

b.1) Quan una resolució judicial atribueixi l'ús de l'habitatge a un dels membres de la unitat de convivència, especialment en casos de separació -matrimonial o d'unió afectiva anàloga-, divorci o procediments sobre guarda i custòdia de menors o incapaços, les aportacions a capital es poden transmetre a la persona a la que la resolució judicial li adjudiqui l'ús de l'habitatge, sempre que aquesta persona adquireixi la condició de persona sòcia en el termini de dos mesos següents a la haver rebut la notificació de la resolució.

b.2) en el cas que la persona sòcia sol·liciti la baixa voluntària i simultàniament sol·liciti la transmissió a un membre de la unitat de convivència -comunicat a la cooperativa- amb almenys dos anys d'antiguitat com a tal i aquest membre reuneixi els requisits per a ser admès com a persona sòcia i en sol·liciti el seu ingrés d'acord amb aquests Estatuts.

2.- Les aportacions a capital social per actes "mortis causa" es poden transmetre:

- a. En el cas de les aportacions voluntàries admeses com a mecanisme de finançament addicional de la cooperativa, els hereus substitueixen el causant en la seva posició jurídica i se subroguen en els drets i les obligacions que tenia envers la cooperativa, sempre que tinguin la condició de persona sòcia usuària, sòcia col·laboradora o sòcia expectant. Si l'hereu o els hereus no tenen la condició de persona sòcia, poden demanar el seu ingrés com a persona sòcia col·laboradora o expectant en el termini dels sis mesos següents, sempre que compleixin els requisits respectivament previstos als estatuts o demanar el reembors del capital, que s'haurà de fer immediatament en el cas d'adjudicar l'habitatge a una persona sòcia expectant, i a manca d'aquesta en el termini màxim de cinc (5) anys comptadors des de la data en què ha estat comunicada al Consell Rector la defunció de la persona sòcia i, sempre

que les hereus acreditin davant la Cooperativa el compliment de totes les exigències legals per a fer efectiva la successió.

- b. Pel que fa a les aportacions obligatòries de les persones sòcies usuàries, els hereus poden optar entre sol·licitar, en el termini màxim de sis mesos d'ençà del fet causant, l'alta com a persona sòcia usuària, si tenien la prèvia condició de membres de la unitat de convivència amb un any d'antiguitat i compleixen els requisits establerts en els presents estatuts per a ser persona sòcia usuària, o bé que els sigui liquidat el crèdit que representi el valor de les aportacions al capital del causant. Aquestes aportacions s'han de valorar d'acord amb allò que disposa l'article 35 de la Llei de Cooperatives de Catalunya, no s'hi ha d'aplicar cap deducció i els han d'ésser reemborsades en un termini que no pot ésser superior al que es regula per als casos de baixa de les persones sòcies, amb dret a percebre interessos amb els mateixos límits i condicions de les persones sòcies, sempre que acreditin davant la cooperativa el compliment de totes les exigències legals per a fer efectiva la successió.

Article 33. Aplicació dels excedents

1.-En la determinació dels excedents s'han de tenir en compte les normes generals, a més de les normes específiques previstes a l'article 124 de la Llei de cooperatives de Catalunya.

D'acord amb això, dels excedents 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. El 50% dels excedents procedents de la regularització de balanços al fons de reserva obligatori. L'altra 50% s'ha d'aplicar, en un exercici, o més, segons el que acordi l'Assemblea General, a l'actualització del valor de les aportacions al capital social de les persones sòcies o a l'increment dels fons de reserva previstos en aquests Estatuts, respectant les limitacions que, pel que fa a la disponibilitat, estableixi la normativa reguladora sobre actualització de balanços.

Tanmateix, quan la cooperativa tingui pèrdues per compensar, aquest resultat s'ha d'aplicar, en primer lloc, a compensar-les i s'ha de respectar, en tot cas, el que estableix l'article 82.2.a de la Llei de cooperatives.

El 100% dels excedents procedents de les plusvàlues obtingudes per l'alienació dels elements de l'immobilitzat material o de l'immobilitzat intangible, segons l'article 79.2.f de la Llei de cooperatives, al fons de reserva obligatori, amb la limitació del resultat cooperatiu procedent de les plusvàlues de l'exercici.

2.-Dels beneficis extracooperatius, una vegada deduïdes les pèrdues de qualsevol naturalesa d'exercicis anteriors i abans de la consideració de l'impost sobre societats, s'ha de destinar almenys un 50% al fons de reserva obligatori.

3.-Els excedents de lliure disposició, un cop ateses les dotacions als fons obligatoris, d'acord amb allò establert a l'article 144 de la Llei de Cooperatives de Catalunya, no es distribueixen entre els socis, sinó que es destinen, mitjançant una reserva estatutària irrepartible, a les activitats pròpies d'aquesta classe de cooperativa, d'acord amb els articles 38 i 39 d'aquests estatuts socials, a la qual es poden imputar totes les pèrdues, de conformitat amb allò que estableix la Llei de Cooperatives de Catalunya.

Article 34. imputació de pèrdues

1.- D'acord amb el que estableix l'article 82 de la Llei 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.

2.- En la imputació de les pèrdues, cooperatives o extra cooperatives, la cooperativa s'ha de regir pels criteris següents:

- a) Serà vàlid imputar les pèrdues a un compte especial per amortitzar-les amb càrrec a futurs resultats positius, dins el termini màxim que permeti la legislació tributària específica.
- b) Fins el 50% de les pèrdues es poden imputar al fons de reserva obligatori. Aquest percentatge es pot incrementar en el cas, i en la mateixa proporció, que s'hagi dotat el fons de reserva obligatori en un percentatge superior al mínim legalment establert.
- c) Totes les pèrdues es poden imputar als fons de reserva voluntaris.
- d) La quantia no compensada amb els fons obligatoris i voluntaris s'imputa a les persones sòcies en proporció a les operacions, els serveis o les activitats realitzats per cadascuna d'aquestes amb la cooperativa, tenint en compte el que estableix l'article 26.9 de la Llei de Cooperatives de Catalunya. Si aquests serveis o operacions fossin inferiors als que, com a mínim, esta obligat a fer cada soci, de conformitat amb l'article 41.1.a de la Llei de Cooperatives de Catalunya, la imputació de les pèrdues s'ha de fer proporcionalment a l'activitat cooperativitzada mínima obligatòria.

3.- Les pèrdues imputades a cada soci 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.

4. Les pèrdues que, un cop passat el termini a què fa referencia l'apartat a), quedin sense compensar han d'ésser satisfetes directament pel soci en el termini d'un mes fins al límit de les seves aportacions a capital, si no és que s'insta el concurs de la cooperativa o s'acorda l'increment d'aportacions socials, sens perjudici del que disposa l'article 82 de la Llei de Cooperatives de Catalunya.

Article 35. Tancament de l'exercici

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

Article 36. Fons socials obligatoris

1.- Quant als excedents, la cooperativa, d'acord amb l'article 124 de la Llei de Cooperatives, ha d'observar les prescripcions següents:

a). Ha d'aplicar els percentatges que s'indiquen a continuació per a la formació i l'ampliació del fons de reserva obligatori i del fons d'educació i promoció cooperativa.

Primer:

Sobre el preu total de l'habitatge, dels locals o de les edificacions complementaries, inclosos el terreny, la urbanització, la construcció i les despeses generals, un percentatge no inferior al 2%, calculat sobre un preu base que en cap cas no pot ser inferior al que resulti d'aplicar els mòduls que siguin fixats per als habitatges de protecció oficial o de règim similar.

Segon:

En els processos de rehabilitació, un percentatge de 1'1% sobre el pressupost dels treballs de rehabilitació.

Tercer:

Si ven solars urbanitzats a altres cooperatives, a ens públics o a entitats sense ànim de lucre, un percentatge del 0,25% sobre el preu de venda.

b).-En el cas que a la cooperativa hi hagi excedents, s'ha d'aplicar la norma general de l'article 81 de la Llei de cooperatives de Catalunya i, específicament, l' article 33 d'aquests Estatuts.

2.- S'ha d'aplicar al fons de reserva obligatori el 90% de la quantitat que resulti de la sostracció dels percentatges fixats per l'apartat 1.a, i se n'ha de destinar el 10% restant al fons d'educació i promoció cooperativa.

3.- Específicament, en totes les promocions i fases de la cooperativa, les persones sòcies usuàries aportaran una quantitat equivalent al percentatge d'un 1,5% sobre el cost de l'habitatge, dels locals o de les edificacions complementaries, en les diverses modalitats, que anirà destinada al fons de reserva obligatori i un altre equivalent a un 0,5% sobre l'esmentat cost de l'habitatge, dels locals o de les edificacions complementaries, en les diverses modalitats, que anirà destinada al fons de d'educació i promoció cooperativa.

Article 37. Fons de reserva obligatori

1.- El fons de reserva obligatori no es pot repartir entre les persones sòcies i està destinat a la consolidació, el desenvolupament i la garantia de la cooperativa.

El fons de reserva obligatori, que té una funció semblant a la d'un fons d'inversió, ha d'ésser emprat, principalment, per a alguna o algunes de les finalitats següents:

1. Sufragar els costos que pugui originar la creació de sol urbà, tant si és creat per la mateixa cooperativa com si ho és amb la col·laboració d'altres cooperatives, de corporacions locals, de l'institut Català del Sol o de les societats mixtes que siguin constituïdes amb aquesta finalitat.
2. Crear reserva de sol per a promocions futures o per al desenvolupament per fases d'una promoció.

3. Cobrir les necessitats d'autofinançament que es produeixin entre les aportacions dels socis i l'obtenció dels préstecs hipotecaris.
4. Finançar les promocions que siguin adjudicades a la cooperativa en règim d'ús.
5. Finançar, en general, la promoció d'habitatge social i, específicament, l'adquisició d'habitatges per a lloguer o cessió d'us social.

3.- El fons de reserva obligatori és constituït, en general, per:

- a. L'aplicació dels excedents cooperatius i dels beneficis extracooperatius, d'acord amb el que disposen els articles 81 i 124 de la Llei de cooperatives, i l'article 33 d'aquests estatuts.
- b. Les deduccions sobre les aportacions obligatòries en el cas de baixa injustificada o expulsió de les persones sòcies.
- c. Les quotes d'ingrés o periòdiques, si n'hi hagués.
- d. Les aportacions previstes a l'article 36.3 dels Estatuts

Article 38. Fons de reserva voluntari

Sens perjudici del fons regulat a l'article següent, i conforme allò previst a l'article 144 de la Llei de Cooperatives de Catalunya, es constituirà un fons de reserva voluntari irrepartible entre les persones sòcies, que s'haurà d'aplicar a cobrir les necessitats de finançament de la Cooperativa per a dur a terme les promocions d'habitatges en règim d'adjudicació en cessió d'ús o de propietat o similar o per a la rehabilitació o edificació d'habitatges de la seva titularitat i, en general, per a consolidar els fons propis de la cooperativa, per garantir la consecució del seu objecte social. Igualment, es poden imputar a aquest fons totes les pèrdues produïdes, de conformitat amb allò previst a la Llei de Cooperatives de Catalunya.

Article 39. Fons de solidaritat

Amb caràcter d'irrepartible entre les persones sòcies s'ha de constituir el fons de reserva voluntari indicat en l'article 38 d'aquests estatuts socials que s'anomenarà "fons de solidaritat" i que tindrà les aplicacions i finalitats establertes en l'esmentat article, podent-se aplicar a aquesta reserva totes les pèrdues, de conformitat amb allò que estableix la Llei de Cooperatives de Catalunya

Article 40. Fons d'educació i promoció cooperativa

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 i, en particular, en matèria d'habitatge.
- d. El pagament de les quotes de la federació a la qual pertany, si s'escau, la Cooperativa.

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.

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

- a. Els percentatges sobre els excedents cooperatius i els beneficis extra cooperatius, d'acord amb els articles 81 i 124 de la Llei de cooperatives de Catalunya, i amb l'article 33 d'aquests Estatuts.
- b. Les sancions de caràcter econòmic que, per via disciplinària, la cooperativa imposi als socis i sòcies.
- c. Les subvencions, les donacions i tota mena d'ajut rebut dels socis i sòcies o de terceres persones per al compliment dels fins propis d'aquest fons.
- d. Les aportacions previstes a l'article 36.3 dels Estatuts

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. ORGANITZACIÓ, GESTIÓ, GOVERN REPRESENTACIÓ DE LA COOPERATIVA

Article 41. Assemblea General. Convocatòria de l'Assemblea General ordinària extraordinària

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.

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 convocatòria d'Assemblea General, tant la que s'anuncii al domicili social com la notificada a cadascuna de les persones sòcies, 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 a l'article 45 de la Llei de Cooperatives de Catalunya.

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

Article 42. Del vot a l'Assemblea General i del dret de representació

El dret de vot a l'Assemblea: totes les persones sòcies usuàries, expectants, col·laboradores i de treball, tenen dret de vot en totes les votacions que se celebrin al si de l'Assemblea general, el qual s'exercirà de conformitat amb les regles establertes als presents estatuts.

Cada persona sòcia té dret a emetre un vot. Aquest dret s'hi pot exercir per mitja d'un representant.

La representació ha d'ésser escrita i expressa per a una sessió concreta; l'admissió la fa la presidència de l'Assemblea General al començament de la sessió. No serà necessària l'admissió de la representació quan aquesta s'atorgui al cònjuge, ascendents, descendents, germans o als altres membres de la UEC.

En tot cas, l'Assemblea General ha de reflectir la pluralitat de tipologies de persones sòcies existents a la cooperativa. En conseqüència:

a)Primer de tot, d'acord amb els principis cooperatius i el que estableix la Llei de cooperatives, el conjunt de les sòcies comuns (expectants/es o usuaris/es) mantindran en qualsevol cas la gran majoria dels vots socials. Per garantir un vot equilibrat entre les dues tipologies de sòcies comuns a les sòcies comuns membres d'un projecte d'habitatge cooperatiu, sòcies usuàries els correspondrà proporcionalment la meitat dels vots assignats a les persones sòcies comuns; i a les persones sòcies comuns que no siguin membres d'un projecte d'habitatge cooperatiu, sòcies expectants, els correspondrà l'altra meitat.

b)Si existeixen sòcies de treball, a aquestes els correspondran el 5% dels vots socials presents i representats,

c)En cas que hi hagi persones sòcies col·laboradores, els correspondran el 40% dels vots socials presents i representats, que en cas d'existir persones sòcies col·laboradores s'ajustarà al 35% d'acord amb la Llei de Cooperatives.

S'aplicarà sempre aquesta ponderació del vot independentment del número de vots presents de cada tipologia de sòcies a l'assemblea general

Pel que fa a les sòcies col·laboradores, quan aquestes siguin persones jurídiques, exerciran el seu dret de vot a l'Assemblea General a través de la seva representació legal. En el supòsit que sigui una altra persona diferent del representant legal designat qui representi l'entitat o societat sòcia, haurà d'acreditar aquesta representació formalment i amb facultats suficients per a aquesta finalitat."

Article 43. Adopció d'acords

L'Assemblea General adopta els acords per majoria simple dels vots socials presents i representats.

Per excepció de l'anterior, l'Assemblea General adopta els acords amb el vot favorable, com a mínim, de les dues tercers parts dels vots socials assistents a l'assemblea en els supòsits previstos a l'article 47.2 de la Llei de Cooperatives de Catalunya.

Es requereix, com a mínim, el vot favorable de les dues tercers parts dels vots socials assistents a l'assemblea en els casos següents:

- a. Fusió, escissió, dissolució i transformació de la societat cooperativa.

- b. Exigència de noves aportacions obligatòries al capital social.
- c. La creació, la incorporació o la separació d'una cooperativa de segon grau o d'una societat cooperativa europea.
- d. En general, qualsevol acord que impliqui una modificació dels estatuts socials.
- e. Emissió d'obligacions i títols participatius.

L'acció de responsabilitat contra els membres del Consell Rector i la revocació d'algun càrrec social requereixen votació secreta i la majoria favorable de la meitat més un dels vots dels assistents, si constava a l'ordre del dia de la convocatòria, o la majoria de la meitat més un dels vots socials, si no hi constava.

Els assumptes que s'han de tractar en l'Assemblea 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 l'article 36 de la Llei de cooperatives catalana.

Article 44. Les seccions

L'Assemblea General podrà constituir i regular mitjançant Reglament el funcionament de seccions (unitats organitzatives internes de la cooperativa) amb autonomia de gestió, que desenvolupin, dins l'objecte social, activitats econòmic-socials específiques amb autonomia de gestió, patrimoni separat i comptabilitat separada, sense perjudici de la comptabilitat general de la Cooperativa.

La representació i gestió de la secció correspondrà, en tot cas, al Consell Rector de l'Entitat.

Del compliment de les obligacions derivades de l'activitat de la secció responen, en primer lloc, les aportacions fetes o promeses i les garanties presentades per les persones sòcies integrades en la secció, sense perjudici de la responsabilitat patrimonial general i unitària de la Cooperativa.

L'Assemblea General de la Cooperativa podrà acordar la suspensió dels acords de l'assemblea de socis d'una secció que consideri contraris a la Llei, als Estatuts o a l'interès general de la Cooperativa.

Igualment aquest òrgan establirà aquelles seccions que requereixi el bon funcionament i la diversificació d'activitats de la Cooperativa, el govern de les quals correspondrà als mateixos òrgans de la Cooperativa, sens perjudici que aquests acords puguin ésser impugnats segons el procediment que estableix l'article 52 de la Llei de Cooperatives.

Els soci/es de la Cooperativa podran adscriure's voluntàriament a alguna o totes les seccions establertes. Solament obligaran als socis/es adscrits a cada secció, les normes particulars establertes en el corresponent Reglament de Règim Interior i tanmateix gaudiran dels drets que llur adscripció a la mateixa els atorgui.

Tota Assemblea General podrà ser precedida d'Assemblees de Seccions, en les que participaran els socis/es adscrits/es a cada una d'elles. La Cooperativa mantindrà actualitzats els censos de socis/es adscrits/es a cada secció.

En la convocatòria i funcionament de les Assemblees de seccions s'observaran quan a règim aplicable, les normes d'Assemblees Generals.

El dret de vot s'exercirà en la mateixa forma establerta per a l'Assemblea General.

De cada Assemblea de Secció s'aixecarà Acta en la que s'hi faran constar els acords presos, que únicament podran fer referència a afers específics de la Secció, i solament podran vincular als socis/es adscrits/es a la mateixa.

Els acords presos per les Assemblees de Seccions no seran fermes fins que siguin ratificats a l'Assemblea General de la Cooperativa.

Article 45. Les promocions, fases o blocs.

1.-Si la cooperativa desenvolupa més d'una promoció o una mateixa promoció ho és en diverses fases, ha de dotar cadascuna d'elles d'autonomia de gestió i patrimonial.

La construcció de cada promoció, fase o bloc s'ha de fer amb autonomia de gestió patrimonis separats, sense que ets socis i sòcies no integrats en cada una de les promocions es vegin responsabilitzats per la gestió econòmica dels altres.

2.-Cal portar una comptabilitat independent pera cada promoció, fase o bloc, sens perjudici de la comptabilitat general de la cooperativa, i en tot cas, s'ha de fer constar expressament davant les terceres persones amb qui s'hagi de contractar.

S'han d'individualitzar tots els justificants de cobraments o pagaments que no corresponguin a crèdits o deutes generals.

3.-Per constituir un nou projecte d'habitatge cooperatiu se seguirà el procediment següent: La constitució del projecte d'habitatge cooperatiu serà aprovada per acord del Consell Rector, a iniciativa pròpia o prèvia sol·licitud de com a mínim de tres persones sòcies, el qual serà ratificat per la primera Assemblea general que se celebri.

4.-Cada promoció o fase s'ha d'identificar amb una denominació específica que ha de figurar de manera clara i destacada en tota la documentació relativa a aquesta, inclosos els permisos o les llicències administratives i qualsevol contracte celebrat amb terceres persones. En la inscripció en el Registre de la propietat dels terrenys o els solars de la cooperativa s'ha de fer constar la promoció o la fase a la qual estiguin destinats i si aquesta destinació s'acorda amb posterioritat a la seva adquisició, s'ha de fer constar per nota marginal a sol·licitud dels representants legals de la cooperativa.

5.-L'Assemblea General ha de delegar a les assemblees de fases o blocs les corresponents competències, excepte, d'acord amb l'article 126 de la Llei de cooperatives, en els assumptes que afectin tota la societat o la responsabilitat del patrimoni general o deis altres patrimonis separats, o els drets o les obligacions deis socis no adscrits a la fase o al bloc respectius.

Article 46 . Assemblees de projecte d'habitatge cooperatiu

1.L'òrgan pel qual s'expressa la voluntat de les persones sòcies de cada projecte d'habitatge cooperatiu, pel que fa al conjunt de matèries que afecten al projecte en si i respecte de les quals té atribuïdes competències, és la pròpia assemblea de projecte

2.L'assemblea de projecte té atribuïdes aquelles competències que afecten únicament i exclusivament al projecte corresponent, que, en tot cas, seran les següents:

- a. Aprovar qualsevol decisió o acord que afecti la gestió i manteniment del patrimoni del projecte
- b. Aprovar el reglament de règim intern de projecte, així com tots els acords o normes relatives a l'organització i convivència de les persones sòcies adscrites al projecte concret.
- c. Aprovar els acords que vinculin elements d'ús comú a un o més elements d'ús privatiu, sense que els elements d'ús comú perdin aquesta naturalesa; que desafectin un element d'ús comú per vincular-ne l'ús exclusiu a elements d'ús privatiu, considerant-lo element d'ús privatiu de benefici comú; o que estableix un o més elements d'ús privatiu a benefici comú. Aquest acord haurà de ser necessàriament ratificat pel Consell Rector o òrgan en qui delegui.
- d. Aprovar els acords pel qual s'interposa acció judicial de cessació contra aquelles persones sòcies que hagin persistit en la realització d'activitats no pacífiques o adequades en els elements d'ús comú o privatiu de la cooperativa.
- e. L'adopció d'acords sobre l'establiment de serveis comuns o complementaris del projecte d'habitatge cooperatiu, el seu possible programa de gestió i les despeses o inversions associades.
- f. La realització de les tasques de gestió diària del projecte d'habitatge cooperatiu per part d'un gestor de cooperatives.
- g. L'aprovació anual de les quotes previstes, el pressupost del projecte d'habitatge cooperatiu, els comptes de l'exercici anterior i en general aquelles decisions que afectin substancialment la gestió econòmica del projecte d'habitatge cooperatiu. En cas de no aprovació de les quotes o el pressupost anual, la junta de projecte o la presidència podran prendre, provisionalment, els acords oportuns per donar compliment al sistema de quotes i garantir la sostenibilitat econòmica del projecte.

3.-Totes aquestes competències s'entenen sense perjudici de les competències pròpies de l'Assemblea general, quan es refereixin a operacions i compromisos que afectin el conjunt de la cooperativa o bé als patrimonis separats dels altres projectes d'habitatge cooperatiu o als drets o obligacions de les persones sòcies no adscrits al projecte o al bloc respectius.

Article 47. Convocatòria de les assemblees de projecte d'habitatge cooperatiu

1.La convocatòria i el funcionament de l'assemblea de projecte serà el mateix que el previst en aquests estatuts per a l'Assemblea general.

Article 48. Adopció d'acords a l'assemblea de projecte d'habitatge cooperatiu (fase)

Com a norma general, i per a totes aquelles matèries per a les quals la llei d'aplicació o aquests estatuts no prevegin una majoria diferent, l'assemblea de projecte d'habitatge cooperatiu corresponent adopta els acords per majoria simple dels vots socials presents i representats. El mateix reglament de règim intern del projecte podrà preveure majories qualificades per a l'adopció de determinats acords. I en qualsevol cas, el reglament de règim intern del projecte haurà de ser aprovat per dues tercers parts dels vots presents i representats.

Article 49. Dret de vot a l'assemblea del projecte d'habitatge cooperatiu (fase)

- 1.-Tindran dret de vot a l'assemblea de projecte d'habitatge cooperatiu, totes aquelles persones sòcies expectants, usuàries i col·laboradores que en formin part.
- 2.-Les persones sòcies excedents vinculades a un determinat projecte no tindran dret de vot a l'assemblea de projecte.

Article 50. Junta del projecte d'habitatge cooperatiu (fase)

1.-La junta de projecte és aquell òrgan executiu de representació i govern del projecte que durà a terme les competències que se li atribueixen en aquests estatuts. La junta estarà composta, almenys, per la persona presidenta de la junta, així com per una vicepresidenta i una secretària. Totes elles seran escollides entre les persones sòcies del projecte corresponent en votació secreta a l'assemblea de projecte. Aquestes Juntes es constituïran una vegada es tingui la qualificació definitiva d'habitatge d'HPO o de la llicència d'ocupació.

2.-El president, vicepresident i secretari de la junta es podran repartir les tasques com considerin més oportú, si bé la funció de representació del projecte d'habitatge correspon al president o, en el seu lloc, al vicepresident.

3.-Les decisions de la junta s'adoptaran en primer lloc per consens o per majoria simple dels seus membres, d'acord amb el que estableixi el reglament de règim intern del projecte.

En qualsevol cas, l'assemblea de projecte serà competent per adoptar qualsevol acord que sigui competència de la junta del projecte d'habitatge cooperatiu.

4.-Al marge d'aquelles altres competències que se li puguin atribuir per aquests estatuts, la junta del projecte d'habitatge serà competent en les matèries següents:

- a. Formalitzar els contractes necessaris per a la correcta gestió diària del projecte d'habitatge, com per exemple d'obra, subministraments, i arrendaments de serveis, que hauran d'integrar criteris ambientals, socials i ètics.
- b. Rendir comptes a l'assemblea del projecte d'habitatge de forma integral, periòdica i transparent, i elaborar, com a mínim anualment, un informe sobre el seu funcionament que contingui la informació econòmica, social i ambiental relatiu al projecte, i que podrà servir per a l'elaboració de la memòria de sostenibilitat de la societat cooperativa.
- c. Convocar l'assemblea de projecte extraordinària corresponent quan ho consideri necessari i, en tot cas, quan sigui necessària per ratificar acords del Consell Rector, de conformitat amb les previsions d'aquests estatuts.
- d. Notificar a l'assemblea de projecte d'habitatge aquelles qüestions respecte de les quals hagi de pronunciar-se o n'hagi d'estar informada, d'acord amb el que disposen aquests estatuts.
- e. Autoritzar les obres proposades per les persones sòcies cooperatives en els elements d'ús comú i privatiu o bé imposar les obres que siguin necessàries en aquests elements, en els casos i condicions establertes pels estatuts.
- f. Requerir a les persones que desenvolupin activitats no pacífiques o inadequades en els elements d'ús comú o privatiu de la cooperativa, per tal que deixin d'efectuar-les.
- g. Exercir funcions de control respecte al correcte manteniment i conservació dels elements comuns i privatis.

- h. Executar totes aquelles decisions adoptades per l'assemblea de projecte corresponent.
- i. En general, exercir totes aquelles tasques de gestió d'aquelles qüestions directament vinculades al projecte d'habitatge cooperatiu.
- j. Altres competències i funcions delegades pel Consell Rector així com aquelles que el Reglament de règim intern general i del projecte puguin definir, en relació amb el funcionament i gestió del projecte d'habitatge cooperatiu.

5.-L'elecció dels membres de la junta de projecte es produirà mitjançant acord de l'assemblea de projecte convocada a tal efecte. En cas que no es presentin candidats, les persones sòcies podran votar a qualsevol de les persones sòcies de projecte.

6.-En els casos que un projecte d'habitatge cooperatiu estigui constituït per 10 o menys unitats de convivència, aquestes podran elegir d'entre elles una persona sòcia representant, sense que sigui necessària l'elecció d'una junta. En aquest cas, les funcions de la junta de projecte poden ser assumides per l'esmentat càrrec unipersonal de la presidència. El reglament de règim intern del projecte podrà determinar que les funcions corresponents als punts e) f) g) h) i i) corresponguin a l'assemblea de projecte.

Article 51. Adopció d'acords per consens entre el Consell Rector i la junta de projecte

1.-Sense perjudici de les competències que tenen atorgades en exclusiva el Consell Rector de la cooperativa i la junta d'aquell projecte d'habitatge cooperatiu a la quals es refereixi l'acord a adoptar, ambdós òrgans acordaran per consens en aquells casos que s'especifiquin en el present article. Els acords restaran vàlidament adoptats per consens quan no hi hagi oposició, expressament manifestada, per cap dels membres d'ambdós òrgans.

2.-Dels acords adoptats per aquests dos òrgans, se'n donarà compte a la següent assemblea de projecte i Assemblea general que se celebri.

El Consell Rector i la junta de projecte, han d'adoptar per consens el següent:

- a. Aprovació, en cada supòsit concret, o amb caràcter general, dels criteris de cessió dels locals cooperatius tant a persones sòcies com a terceres persones no sòcies; incloent-hi les condicions ambientals, econòmiques i socials de la transmissió i l'import de la renda i forma de pagament del local cooperatiu. Se n'exceptuen els projectes d'iniciativa externa.
- b. Adopció dels acords que vinculin elements d'ús comú a un o diversos elements d'ús privatiu, sense que els elements d'ús comú perdin aquesta naturalesa; que desafectin un element d'ús comú per vincular-ne l'ús exclusiu a elements d'ús privatiu, considerant-lo element d'ús privatiu de benefici comú; o que estableixin un o més elements d'ús privatiu a benefici comú.

Article 52. 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.

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

Article 53. El Consell Rector, competències

1.- 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.

2.- De conformitat amb aquestes funcions atribuïdes al Consell Rector, serà competent per decidir sobre aquelles qüestions que li són expressament atribuïdes per la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives de Catalunya, així com les següents:

- a. Formalitzar contractes d'obra, subministraments, i arrendaments de serveis, que hauran d'integrar criteris ambientals, socials i ètics.
- b. Elaborar la memòria de sostenibilitat de la societat cooperativa.
- c. Convocar l'Assemblea extraordinària corresponent quan ho consideri necessari.
- d. Notificar a l'Assemblea general aquelles qüestions respecte de les quals hagi de pronunciar-se o n'hagi d'estar informada, d'acord amb el que disposen aquests estatuts.
- e. Fer el seguiment del compliment per part de les persones sòcies integrades a la cooperativa dels requisits establerts als estatuts per a la seva permanència.
- f. Controlar, custodiar i actualitzar les diferents llistes de persones sòcies, integrades dins dels diferents contingents reconeguts als estatuts.
- g. Adjudicar el corresponent dret d'ús, prèvia publicitat i oferta, en els casos previstos en aquests estatuts i verificar el contingut i formalitzar els contractes de cessió d'ús, en nom de la cooperativa sempre que compleixin amb els requisits establerts pels estatuts, prèviament a la inscripció a la llista de persones sòcies corresponent.
- h. Acordar i formalitzar la sotscessió (total o parcial) i la permuta del dret d'ús d'un habitatge cooperatiu, de conformitat amb les regles i els requisits establerts per aquests estatuts i els reglaments de règim intern que puguin aprovar-se; així mateix, pot autoritzar la cotitularitat del dret d'ús entre familiars o persones que convisquin amb el titular del dret d'ús.
- i. Aprovar l'import fixat per la persona sòcia usuària per valorar els treballs de millora i manteniment, així com la resta de pactes previstos per a la transmissió de l'habitatge, d'acord amb els requisits establerts als estatuts.
- j. Efectuar els requeriments oportuns a les persones sòcies que no facin efectiu el pagament de les quotes periòdiques, efectuant les reclamacions que consideri oportunes en cada cas, incloent-hi l'inici d'un expedient sancionador.
- k. Designar l'equip tècnic que durà a terme les tasques d'inspecció dels habitatges cooperatius per assegurar que se'ls dona l'ús adequat.
- l. Acordar la incorporació de nous projectes d'habitatge cooperatiu o promocions a la cooperativa.
- m. Exercir la corresponent acció de cessació davant la jurisdicció competent, d'acord amb els requisits establerts pels estatuts, en el cas d'exercici d'activitats inadequades per part de les persones sòcies.
- n. Autoritzar per causa justificada a divulgar informació respecte a dades i assumptes no públics de la societat cooperativa.
- o. Autoritzar la realització d'activitats que puguin competir amb les finalitats socials de la cooperativa o a col·laborar amb qui les efectuï.
- p. Adoptar acords resultants dels expedients sancionadors i fixar provisionalment l'import definitiu del reemborsament de les aportacions al capital social de la persona sòcia abans de l'aprovació dels comptes anuals de la societat cooperativa.

- q. Acord pel canvi de domicili social de la societat cooperativa dins del mateix terme municipal.
- r. Acords en relació amb qualsevol aspecte que aquests estatuts en prevegi desenvolupament per Reglament de règim intern, sempre que no estigui aprovat o no contingui la regulació en l'àmbit específic corresponent.
- s. Convocar el Consell de Projectes.
- t. Nomenar i destituir la persona o persones responsables de la direcció i gestió de la cooperativa.”

Article 54. Composició del Consell Rector

1.-El Consell Rector es compon d'un mínim de 3 i un màxim de 10 membres, escollits tots ells d'entre les persones sòcies de la cooperativa prèvia presentació de candidatures i per votació directa que podrà ser secreta, i que es configurarà de la manera següent:

- a. fins a un màxim de 6 membres de les sòcies comuns (expectants i usuàries), amb un repartiment de fins a un màxim de 3 membres del col·lectiu de persones no membres d'un projecte d'habitatge cooperatiu (sòcies expectants), i fins a un màxim de 3 persones membres d'un projecte d'habitatge cooperatiu (sòcies usuàries)
- b. fins a un màxim de 1 membre de les sòcies de treball.
- c. fins a un màxim de 3 membre de les sòcies col·laboradores.

En qualsevol cas, sempre ha d'haver un nombre igual o superior de membres representants de les sòcies comuns (sòcies expectants i sòcies usuàries) que de la resta de col·lectius de sòcies.

Excepcionalment, el Consell Rector podrà designar amb caràcter provisional una persona substituïda d'una altra membre quan aquesta hagi de cessar per causa de força major. En tot cas, en la primera Assemblea General que es convoqui cal que es ratifiqui el nomenament de la persona substituïda pel temps que li restava de mandat a la substituïda; o bé se s'acordi el cessament de la substituïda i el nomenament d'una nova sòcia com a membre del Consell Rector.

2.- Els càrrecs de Consell Rector són els següents: presidència, vicepresidència, secretaria i vocalies. La seva distribució correspon al Consell Rector.

La presidència que ha de ser escollida d'entre les sòcies usuàries, també ho ha de ser concretament entre el col·lectiu de les que no són membres d'un projecte d'habitatge cooperatiu, (sòcies expectants) en el moment de l'elecció.

Es vetllarà per reflectir la paritat de gènere en els càrrecs de Consell Rector, especialment entre els càrrecs de presidència i vicepresidència.

El vot de la presidència serà diriment en cas d'empat.

3.- Un cop constituït el Consell Rector, es designen els càrrecs.

4.- Seran elegibles com a membres del Consell Rector totes les persones sòcies de la cooperativa amb dret de vot d'acord amb el que estableix l'apartat 1.

5.-La presidència de la cooperativa té atribuïdes les funcions següents:

- En nom del Consell Rector, la representació, interna i externa, judicial i extrajudicial de la societat cooperativa, en tota classe d'actes, negocis jurídics i contractes i en l'exercici de tota classe d'accions i excepcions.
- Convocar i presidir les sessions i reunions dels òrgans socials, dirigint-ne els debats i discussions i procurant-ne pel seu ordre.
- Vigilar i procurar el compliment dels acords dels òrgans socials.
- Firmar conjuntament amb el secretari les certificacions, les actes de les sessions de les assemblees o del Consell Rector i altres documents que aquest determini.

6.- La vicepresidència de la cooperativa té atribuïdes les funcions següents:

- Substituir la presidència en cas d'absència o impossibilitat ocasional, auxiliar-la en l'exercici de les seves funcions i assumir aquelles pròpies que la presidència pugui encomanar-li.
- En cas que la persona que ocupi la vicepresidència no sigui una sòcia expectant o sòcia usuària, no podrà substituir la presidència en el seu càrrec, sense perjudici que pugui assumir tasques d'auxili en les dites funcions.

7.- La secretaria de la cooperativa té atribuïdes les funcions següents:

- Portar i custodiar els llibres obligatoris de la cooperativa.
- Redactar les actes de les sessions.
- Lliurar les certificacions autoritzades amb la signatura de la presidència.
- Efectuar les notificacions que procedeixin respecte dels acords adoptats per l'Assemblea general i el Consell Rector.

8.- El mateix Consell Rector podrà encomanar als càrrecs esmentats, altres funcions no establertes als apartats anteriors i, a la vegada, podrà establir funcions per a les vocalies que s'hagin pogut escollir.

9.- El Consell Rector podrà encomanar a qualsevol altre òrgan, delegat i no delegat, taula o comissió les competències, funcions i tasques que cregui convenient, sense perjudici de les responsabilitats i competències indelegables pròpies del Consell Rector.

10.- El Consell Rector podrà convidar a les seves sessions les persones que estimi convenient, sempre sense dret a vot.

11.- El Consell Rector podrà instituir una comissió executiva per dinamitzar i vetllar pel bon funcionament intern del propi Consell Rector i per dur a terme tasques més operatives i de coordinació, sense perjudici de les responsabilitats i competències de la totalitat del Consell Rector. Aquesta comissió executiva podrà estar formada per alguns dels membres del Consell Rector, encapçalada per la presidència, i en la qual també en poden formar part, si escau, membres de l'equip de direcció."

Article 55. Durada, renovació, obligatorietat i gratuïtat del càrrec de membre del Consell Rector

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

L'exercici del càrrec de membre del Consell Rector és obligatori, llevat de reelecció o d'una altra causa justa, i no dona 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.

Article 56. Funcionament del Consell Rector

El Consell Rector es reunirà amb caràcter ordinari, prèvia convocatòria un cop cada tres mesos, com a mínim, i en sessió extraordinària tants cops més com sigui convocat per la seva Presidència a iniciativa pròpia o a petició de qualsevol dels seus membres. Si aquesta sol·licitud no fos atesa en el termini de deu dies (10 dies), podrà ser convocada per qui va fer la sol·licitud sempre que es mostri favorable a la seva proposta un terç almenys del Consell Rector.

El Consell Rector quedarà vàlidament constituït quan concorrin a la reunió almenys la meitat més un dels seus membres. Els acords s'adoptaran per majoria absoluta de vots dels consellers presents o representats. El vot del president dirimirà els empats. S'admet que un membre del Consell Rector en representi un altre.

Article 57. Presidència, Vicepresidència i Secretaria

1. 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.

2.- A la Secretaria li corresponen les següents facultats:

- a. Portar i custodiar els llibres de Registre de persones sòcies 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.

3.- A la Vicepresidència li corresponen substituir a la Presidència en cas d'absència o impossibilitat ocasional, auxiliar-lo en l'exercici de les seves funcions i assumir aquelles pròpies que la Presidència pugui encomanar-li.

Article 58. 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 de dues terceres parts dels membres del Consell Rector. En tot cas, el Consell Rector conservarà per no ésser delegables, d'acord amb l'article 58 de la Llei de Cooperatives de Catalunya, les facultats següents:

- a. Fixar les directrius generals d'actuació en la gestió de la cooperativa, amb subjecció a la política general establerta per l'assemblea general.
- b. Controlar permanentment i directament la gestió empresarial que ha estat delegada.

- c. Presentar a l'assemblea general la memòria explicativa de la gestió, la rendició de comptes i la proposta d'aplicació de resultats.
- d. Autoritzar la prestació d'avalis o fiances a favor d'altres persones.
- e. Nomenar i destituir la persona que ocupa la direcció o la gerència.
- f. Distribuir els càrrecs del consell rector.
- g. Decidir el trasllat del domicili dins del terme municipal, d'acord amb l'article 89 de la Llei de Cooperatives de Catalunya.

Article 59. Organització funcional interna

1.- La organització funcional interna de la Cooperativa es fixarà mitjançant un Reglament de Regim 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.

2.- S'elaborarà un pla per a la formació i educació de les persones que integren la cooperativa per a la promoció d'activitats de l'entorn local i de la comunitat en general.

3.- S'adoptaran les mesures destinades a garantir els drets de les dones i a assolir l'equitat de gènere, especialment a nivell salarial i d'accés a càrrecs de responsabilitat. A tal efecte es crearà una Comissió d'igualtat que contempla els següents aspectes

a) Impulsar a través d'accions i mesures adequades la participació i incorporació plena de les persones sòcies en tots els òrgans socials i de manera prioritària, a les assemblees.

b) Proposarà mesures adequades per a propiciar la corresponsabilitat i la conciliació de la vida laboral, personal i familiar de les persones sòcies.

c) Proposarà l'adopció de mesures adequades per a prevenir i erradicar totes les formes de violència i assetjament, incloent un sistema d'infraccions i sancions eficaç i un procediment per a canalitzar les denúncies que es poguessin produir.

d) Promoure en el cas de l'existència de treballador (persones sòcies treballadores o no) un ambient i condicions de treball basat en valors com el respecte mutu, la igualtat i la valoració de la diversitat.

La Comissió de Igualtat es podrà dotar d'un reglament de funcionament intern, que garanteixi en tot moment la transparència i accés als treballadors en cas de tenir-los la cooperativa.

e)- S'elaborarà el pla d'igualtat cooperatiu conjunt per a persones sòcies i persones sòcies treballadores en el cas d'existència d'aquest tipus de persona sòcia.

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

Article 60. 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.

Article 61. 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 de Cooperatives de Catalunya.

Article 62. Escissió de la Cooperativa

L'escissió 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, traspassant en bloc una o més parts a altres entitats no cooperatives, casos en els quals s'aplicarà la Llei."

Article 63. 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 persones sòcies.
- 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. L'obertura de la fase de liquidació en el concurs de la societat, d'acord amb la legislació específica concursal.
- g. Qualsevol altra causa establerta a la Llei.

Article 64. Nomenament dels liquidadors

L'Assemblea que acordi la dissolució de la Cooperativa haurà de nomenar els liquidadors, en número senar, preferentment entre les persones sòcies . 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) Dura 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. RETRIBUCIONS

Article 65. Criteris per determinar el compromís de participació intercooperativa i de foment de la formació

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. La cooperativa, en el seu cas, podrà integrar-se a la Federació de Cooperatives d'Habitatges de Catalunya o d'altres associacions o federacions, sens perjudici del que es preveu a l'article 155.3 de la Llei de cooperatives de Catalunya.

S'elaborarà un pla per a la formació i educació de les persones que integren la cooperativa per a la promoció d'activitats de l'entorn local i de la comunitat en general.

Es podrà subscriure acords amb d'altres acords intercooperatius en ordre al compliment dels objectius socials. En virtut d'aquests la cooperativa i les seves persones sòcies podran realitzar operacions de subministrament i lliurament de productes o serveis a l'altre cooperativa firmant de l'acord, tenint aquests acords la mateixa consideració que les operacions cooperativitzades amb les pròpies persones sòcies

Article 66. Retribucions

Les retribucions del personal que treballi per compte d'altri no poden superar el 150% de les retribucions que, en funció de l'activitat i categoria professional, estableix el conveni col·lectiu aplicable al personal assalariat del sector i de la zona corresponent."