

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

L'assessorament i redacció d'aquests estatuts s'han realitzat en el marc d'un Projecte Singulars per al foment de l'economia social i del cooperativisme (ordre TSF/234/2017, de 13 d'octubre i Resolució TSF/1891/2019, de 5 de juliol), promogut per la Direcció General d'Economia Social del Departament de Treball, Afers Socials i Famílies de la Generalitat de Catalunya, i amb el finançament del Ministerio de Trabajo y Economía Social.



Promou:



Generalitat de Catalunya  
**Departament de Treball,  
Afers Socials i Famílies**

Amb el finançament de:



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

### **CAPÍTOL I. BASES DE LA SOCIETAT**

#### **Article 1. Denominació**

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

#### **Article 2. Finalitats i objecte**

**2.1.** La Cooperativa es constitueix amb l'objectiu de facilitar a les seves sòcies i socis l'accés a un habitatge de caràcter social, econòmicament i ambiental sostenibles, el de facilitar-los el lliurament de béns o la prestació de serveis i el de gestionar els espais de naturalesa comunitària, així com els locals comercials, places d'aparcament i altres espais associats a la promoció o rehabilitació d'edificis d'habitatge social.

Concretament, les finalitats de la Cooperativa són:

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

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

c) Promoure habitatge digne sense que aquest passi pels circuits convencionals del mercat immobiliari, així com locals comercials o altres espais, a través de la generació de formes de titularitat col·lectiva, posant el focus en l'ús efectiu de l'habitatge, els espais comuns i comunitaris, o dels locals.

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

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

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

g) Fomentar l'autogestió, la participació i la codecisió en el disseny, la construcció, la gestió i el manteniment de l'habitatge, eliminant, en la mesura del possible, costos d'intermediaris i fomentant una implicació activa dels usuaris i usuàries.

h) Donar prioritat a l'aspecte ambiental, econòmicament assolible a través d'habitatges de disseny passiu o de baix consum energètic, amb la generació local, descentralitzada i autogestionada

d'energia renovable. I, en el mateix sentit, fomentar durant la vida de l'habitatge l'assoliment de cicles locals i tancats d'energia, aigua i residus.

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

j) Proveir o facilitar a les sòcies i socis usuaris destinataris d'un dret d'ús sobre un habitatge o local propietat o gestionats per la cooperativa de tots aquells serveis o productes que puguin millorar llurs condicions de vida o el desenvolupament de llurs activitats.

k) Proveir dels espais necessaris que permetin les relacions generacionals que afavoreixen la vida comunitària

l) Participar en projectes veïnals i ciutadans que fomentin la cultura de la cooperació, relació i desenvolupament, fins i tot preveient l'existència d'espais per dur a terme projectes de base comunitària, oberts a la ciutat i a una gestió participada.

m) Promoure, difondre i estudiar el patrimoni arquitectònic, arqueològic, cultural i etnològic, inclosa la compra i rehabilitació d'immobles patrimonials o culturals, sobre els quals la cooperativa en sigui la propietària o en tingui un dret d'ús, cessió, dret de superfície o dret similar, així com els bens mobles, jaciments arqueològics o altres tipus d'objectes o fons patrimonials inclosos en aquests immobles

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

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

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

**2.3.** També és objecte social de la Cooperativa la difusió, la formació i l'extensió de les diferents fórmules de cooperativisme d'ajut mutu i de cooperació social, així com impulsar i col·laborar en l'expansió de les pràctiques cooperatives en les seves diverses formes i expressions. En especial, promoure l'extensió del model cooperatiu d'habitatges en sessió d'ús a través de totes aquelles activitats o accions que siguin pertinents, vetllant per a que aquest sigui accessible al major nombre de capes socials i, de forma especial, a les classes populars.

### **Article 3. Durada**

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

La Cooperativa no es pot dissoldre fins que no hagi transcorregut un mínim de cinc anys d'ençà de la data de transmissió del dret d'ús dels habitatges o de la darrera promoció que hagi fet, d'acord amb el que s'estableix a la Llei.

#### **Article 4. Domicili social i àmbit territorial**

El domicili social de la Cooperativa s'estableix al C/dels Metges 14, 43800 de Valls (Alt Camp), i es pot traslladar a un altre lloc dins del mateix terme municipal per acord del Consell Rector. El canvi de domicili fora d'aquest cas exigeix un acord de l'Assemblea General que modifiqui aquest precepte estatutari.

La Cooperativa desenvolupa principalment la seva activitat cooperativitzada a Catalunya.

## **CAPÍTOL II. DE LES SÒCIES I SOCIS**

### **Article 5. Persones que poden ser sòcies**

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

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

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

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

Podran ser també sòcies destinatàries d'un dret d'ús aquelles persones jurídiques o físiques que, desenvolupant una activitat econòmica o de caràcter social, ocupin els locals comercials dels que la cooperativa pugui disposar i en vulgui cedir l'ús.

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

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

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

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

Les persones sòcies destinatàries del dret d'ús o consumidores i usuàries que, per causa justificada no puguin dur a terme l'activitat cooperativitzada que va motivar el seu ingrés a la cooperativa però no sol·licitin la baixa poden passar a ser considerades persones sòcies col·laboradores, prèvia autorització del Consell Rector i sempre que compleixin els requisits establerts en aquests estatuts per les persones sòcies col·laboradores i el que disposi la Llei de Cooperatives de Catalunya.

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

El Consell Rector de la societat cooperativa s'encarrega de controlar, custodiar i actualitzar la llista de persones sòcies expectants, la qual es classifica en una del contingent general i una altra del contingent especial formada per persones menors d'edat així com aquelles amb una diversitat funcional o malaltia que no els permeti exercir la seva representació legal. Cada una d'aquestes classificacions s'ordenen per antiguitat d'inscripció als efectes de tenir-ho en consideració, en el seu cas, en el procés d'atorgament de la cessió d'ús i en la transmissió de drets, regulats als articles 10 i 11 d'aquests Estatuts.

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

## **Article 6. Admissió**

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

- a) Reunir les condicions establertes a l'article 5 d'aquests Estatuts.
- b) Subscriure l'aportació obligatòria inicial al capital social i desemborsar, com a mínim, el 25% en el moment de la inscripció, de conformitat amb el previst a la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de Cooperatives de Catalunya.
- c) Estar d'acord amb els principals objectius del projecte i amb les normes de convivència que la Cooperativa estableixi.
- d) No haver causat baixa d'una altra Cooperativa d'habitatge amb anterioritat per expulsió o baixa injustificada, ni ser deutor d'una Cooperativa d'habitatge per qualsevol concepte.

**6.2. Procés d'admissió.** Per ser sòcia o soci de la Cooperativa, sigui quina sigui la tipologia de sòcia que es vol ser, s'haurà de sol·licitar per escrit al Consell Rector, que l'ha de resoldre en un termini de tres mesos. Tant l'admissió com la denegació s'han de comunicar per escrit a la persona interessada i se n'hade donar compte 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.

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

Si l'acord fos denegatori haurà d'ésser motivat i fonamentat en els aspectes previstos a la Llei Cooperatives de Catalunya, o en aquests Estatuts, amb criteris objectius. Aquesta denegació podrà ser impugnada per l'aspirant davant de l'Assemblea General, o, si s'escau, davant el Comitè de Recursos, en

el termini d'un mes comptant des de la notificació de l'acord o d'ençà que es superi el termini màxim acordat per la resposta per escrit del Consell Rector a la sol·licitud per part de la persona peticionària.

El recurs ha de ser resultat, per votació secreta, per l'òrgan competent, en la primera reunió que faci i amb l'audiència prèvia preceptiva de la persona interessada, en el termini màxim de tres mesos. Si en aquest termini no hi ha una resolució expressa, el recurs s'entendrà desestimat. L'acord d'aquest òrgan és susceptible de recurs davant la jurisdicció ordinària.

**6.3.** La persona que sol·licita ser admesa com a sòcia expectant o destinatària d'un dret d'ús i els membres de la seva UEC han de dur a terme una declaració personal en la que consti el compromís que els altres habitatges de la seva propietat o dels que puguin disposar a través de qualsevol fórmula de dret real, siguin destinats directament al lloguer social, a un preu just i no especulatiu, o a alguna entitat o organisme que gestioni habitatges socials.

Els casos de segones residències, propietats que no reuneixin les condicions òptimes d'habitabilitat, que estiguin allunyades geogràficament o altres situacions excepcionals, seran presos en consideració pel Consell Rector. En qualsevol cas, serà competència del Consell Rector revisar les condicions de les persones que sol·licitin l'admissió i sotmetre-ho a votació.

## **Article 7. Obligacions de les sòcies i socis**

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

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

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

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

d) Complir els acords adoptats vàlidament pels òrgans socials.

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

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

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

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

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

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

k) Participar en les activitats de formació i intercooperació.

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

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

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

a) En cas de tenir un habitatge en propietat o altra forma de dret real en desús, a complir allò establert en l'article 6.3 dels presents Estatuts tret que es trobi en una situació excepcional tinguda en compte pel Consell Rector.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

k) Abandonar l'habitatge cooperatiu que ocupa, juntament amb la seva UEC, si s'escau, en un termini no superior a 30 dies des del moment en què s'acordi la seva baixa com a persona sòcia.

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



## **Article 8. Drets de les sòcies i socis**

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

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

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

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

d) Sol·licitar i rebre informació sobre les qüestions que afectin llurs interessos econòmics i socials en els termes establerts els presents Estatuts i a la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de Cooperatives de Catalunya, que preveuen entre d'altres, rebre copia d'aquests Estatuts, del Reglament de Regim Intern, si n'hi ha, i estar informat de les modificacions que s'hi facin i dels acords dels òrgans de govern que els afectin personalment; consultar l'estat de la seva situació econòmica; examinar el llibre de registre de socis i el llibre d'actes de l'Assemblea General i sol·licitar certificats i, des del dia de la convocatòria de l'Assemblea General Ordinària, a examinar, al domicili social, el balanç, el compte de pèrdues i guanys i la memòria explicativa, la proposta d'aplicació de resultats, l'informe de la intervenció i si s'escau, dels auditors, així com rebre una copia d'aquests documents o l'ampliació de la informació que considerin necessària, sempre que ho sol·licitin per escrit, almenys cinc dies abans de l'Assemblea.

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

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

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

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

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

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

d) En cas que la persona sòcia sigui destinatària d'un dret d'ús sobre un dels locals gestionats per la cooperativa, té dret a exercir-ne un ús privatiu.

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

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

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



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

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

**8.4.** Les sòcies i socis expectants tenen dret a:

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

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

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

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

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

## **Article 9. Règim de cessió d'ús**

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

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

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

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

## **9.2. Limitacions.**

**Limitacions.** Cap sòcia o soci persona física podrà ser titular de dos drets de cessió d'ús d'habitatges per part de la Cooperativa, exceptuant els casos contemplats en el Reglament de Règim Intern, d'acord amb el previst a la Llei de Cooperatives de Catalunya.

En el cas que persones jurídiques esdevinguin sòcies de la cooperativa amb la finalitat de gestionar habitatges socials, i aquestes siguin sense ànim de lucre o de caràcter social, aquestes entitats podrien ser titulars del dret d'ús de més d'un habitatge, sense que en cap cas es pugui superar un màxim del 25% dels habitatges gestionats per la cooperativa de titularitat d'una entitat o de la suma d'elles.

**9.3. Usos de locals o altres dependències no destinades a habitatges.** La Cooperativa podrà contemplar en les seves promocions espais destinats a locals comercials o altres usos diferents als de l'habitatge i les seves dependències complementàries. La Cooperativa, mitjançant acord de l'Assemblea General, podrà acordar el dret d'ús d'aquests espais amb persones sòcies, de forma preferent, però també amb terceres persones. En aquest cas, però, el dret d'ús no serà indefinit, sinó que s'acordarà entre les parts, així com les condicions que s'imposin a aquest dret d'ús. També es podran establir relacions amb persones sòcies o amb terceres associades per l'ús dels locals basades en el lloguer.

En tot cas, els ingressos provinents per aquestes activitats tindran la consideració d'extracooperatius.

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

Quan la cooperativa promogui nous habitatges, en tingui de disponibles, o esdevingui dipositària d'habitatges ja construïts aptes per ser cedits, aquesta procedirà a atorgar el dret d'ús a una persona sòcia de la cooperativa. En el cas de la promoció de nous habitatges, aquest dret s'atorgarà en el moment de l'acceptació de les condicions associades a la promoció per part de la persona sòcia -recollides en el contracte de cessió del dret d'ús- i una vegada aquesta hagi satisfet les seves aportacions obligatòries al capital social i aquelles voluntàries establertes per poder accedir a un habitatge.

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

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

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

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

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

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

**11.5.** En cas de mort, els hereus o hereves que no formin part de la uniat efectiva de convivència no reben en herència la condició de soci o sòcia ni el dret d'ús sobre un habitatge, sinó només el dret a recuperar el capital social aportat a la Cooperativa per la persona difunta. Si volen esdevenir sòcies o socis hauran de complir els requisits per ser-ho i així ho hauran de sol·licitar al Consell Rector de la Cooperativa, d'acord amb el previst en aquests Estatuts.

## **Article 12. Baixa de les persones sòcies**

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

## **Article 13. Baixa justificada**

**13.1.** La baixa es considera justificada:

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

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

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

**13.2.** Tots els altres casos de baixa d'una sòcia o soci, sigui quina sigui la seva tipologia, que no figuren a l'apartat 1 d'aquest article, es consideren baixa no justificada, tret que el Consell Rector, ateses les circumstàncies del cas, determini una altra cosa. En cas que la baixa voluntària no respecti el preavís fixat a l'article anterior, aquesta podrà ser considerada com a justificada si hi concorren algun dels supòsits següents:

a) La disconformitat amb l'acord de l'Assemblea General que decidís la fusió de la cooperativa, sempre que la persona socia hagi votat en contra a l'assemblea, o no hi hagi assistit per causa justificada; en aquest darrer cas, ha de comunicar la seva disconformitat per escrit a la presidència del Consell Rector en el termini màxim d'un mes després de la data de publicació dels acords de fusió.

b) La disconformitat amb l'acord de l'Assemblea General de transformació de la cooperativa, sempre que es comuniqui per escrit al Consell Rector, dins el termini del mes següent a l'adopció de l'acord.

c) La disconformitat amb l'acord de l'Assemblea General d'incrementar les aportacions obligatòries o l'acord de l'Assemblea General de transformació obligatòria de les aportacions amb dret de reembossament en cas de baixa en aportacions el reembossament de les quals pugui ser refusat incondicionalment pel Consell Rector o la inversa. En qualsevol d'aquests dos casos, la persona socia ha d'haver votat en contra i ha de fer constar la seva oposició expressament a l'acta; en cas de no haver assistit a l'assemblea per causa justificada, haurà de sol·licitar en el termini d'un mes des de l'acord. En aquests casos, no els seran exigibles les noves aportacions aprovades.

d) Per les altres causes previstes a la Llei de cooperatives de Catalunya.

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

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

**13.5.** Les decisions del Consell Rector sobre la qualificació i els efectes de la baixa voluntària de la persona socia podran ser impugnades per aquesta davant del Comitè de Recursos, si ha estat nomenat, odavant de l'Assemblea General, en cas contrari, dins el termini del mes següent a la seva notificació. El recurs s'ha de resoldre en el termini màxim de tres mesos en el cas del Comitè de Recursos i en el mateix termini i per votació secreta en cas de ser l'Assemblea General. L'òrgan competent haurà de notificar la decisió presa a la persona interessada, que la podrà impugnar davant de la jurisdicció competent.

#### **Article 14. Baixa obligatòria**

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

Aquesta baixa sempre tindrà la consideració de baixa justificada.

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

#### **Article 15. Conseqüències econòmiques de la baixa**

**15.1.** En produir-se la baixa d'una persona sòcia, aquesta o qui la succeeixi té dret al reembossament de les seves aportacions, voluntàries i obligatòries, al capital social desembossat, sense perjudici del que disposin els estatuts en relació a les aportacions el reembossament de les quals poden ser desestimades incondicionalment pel Consell Rector. Aquestes aportacions en cap cas podran haver estat remunerades ni ho podran ser després de la baixa per sobre del tipus legal del diner, sens perjudici de les actualitzacions corresponents, tal com estableix la Llei de cooperatives per a les cooperatives sense ànim de lucre.

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

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

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

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

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

- Totes aquelles quantitats que la persona sòcia degui a la cooperativa, per qualsevol concepte.
- Fins a un 20 % per baixa no justificada i, en el cas de baixa per expulsió, el Consell Rector pot aplicar una deducció de fins al 30 %
- Les responsabilitats que li puguin ser imputades i quantificades, d'acord amb el que disposa l'article 16 d'aquests Estatuts.
- Les pèrdues no compensades d'exercicis anteriors, i les previsions de pèrdues de l'exercici en curs que calgui regularitzar un cop s'hagi tancat.

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

**15.5.** El pagament de les aportacions socials, sempre que el Consell Rector hagi acordat el seu desemborsament, l'ha d'efectuar la cooperativa en el termini pactat de mutu acord amb la persona socia i, si no, en el termini que assenyali el Consell Rector, que no pot ser superior als cinc anys, comptats des de la data de la baixa. Aquestes aportacions, sense perjudici de les actualitzacions que puguin establir-se segons els Estatuts Socials, no es podran remunerar en cap cas per sobre dels límits establerts per al Llei de cooperatives per a les cooperatives sense anim de lucre.

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

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

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

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

#### **Article 17. Faltes dels socis i sòcies**

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

#### **Article 18. Faltes molt greus**

Són faltes molt greus:

- a) Especular amb l'habitatge cedit per la Cooperativa.

- b) Utilitzar, per part d'una sòcia o soci, els capitals comuns o la signatura social per a negocis particulars.
- c) L'incompliment d'obligacions socials i preceptes estatutaris o el fet de realitzar, per acció omissió, una activitat que suposi un perjudici econòmic o social de caràcter molt greu per a la cooperativa.
- d) No aportar els fons precisats per al finançament de les edificacions i serveis, per a l'amortització de préstecs o per a l'abonament dels interessos dels mateixos, així com per fer front a les despeses comuns d'administració.
- e) Incomplir, per part de la sòcia o soci que posseeixi el dret d'us, les obligacions referides a l'us de l'habitatge, establertes en el títol d'adjudicació de dret d'us, al·lo descrit en aquests Estatuts o en el Reglament de Regim Intern de la Cooperativa, així com els acords presos per l'Assemblea General.
- f) Incomplir reiteradament les obligacions econòmiques.
- g) Falsificar documents, signatures, segells o similars, rellevants per la relació de la Cooperativa amb terceres persones, o utilitzar-los per finalitats no acordades pels òrgans de govern de la Cooperativa.
- h) Actuar per malmetre o menysvalorar el patrimoni de la Cooperativa, sigui dins d'un habitatge com en els espais comuns.
- i) L'agressió a qualsevol altra persona sòcia que lesioni la seva integritat física o emocional.
- j) Les actituds o accions que impliquin la discriminació per motius d'origen, ètnia, racialitat, identitat de gènere, situació familiar, extracte social o orientació sexual de qualsevol altra persona sòcia o amb terceres persones amb les que la cooperativa es relacioni, així com aquelles que siguin motivades per LGTBIQfobia o per racisme.
- k) La no participació en un procés de mediació o de resolució de conflictes iniciat per la cooperativa, en virtut d'allò establert a l'article 57 dels estatuts socials, en el qual la persona sòcia en sigui una part directament implicada, després que l'Assemblea General n'hagi acordat la obligatorietat de participar.

### **Article 19. Faltes greus**

Són faltes greus:

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

### **Article 20. Faltes lleus**

Són faltes lleus:

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

### **Article 21. Sancions**

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

- a) Les sancions establertes per les faltes greus.

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

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

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

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

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

## **Article 22. Procediment sancionador**

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

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

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

L'acord d'expulsió d'una persona socia només pot ésser pres mitjançant un expedient instruït a aquest efecte pel Consell Rector. El recurs contra aquest acord es resoldrà a l'Assemblea General, amb audiència prèvia de la persona interessada o de la persona que la representi, per votació secreta. L'Assemblea General anul·larà o bé ratificarà l'expulsió. En el darrer cas, es tramitarà la baixa de la persona socia.

L'acord d'expulsió es executiu des que es notifica la ratificació de l'acord per part de l'Assemblea General, o bé un cop acabat el termini per presentar-hi recurs.

Les faltes lleus prescriuen en el termini d'un mes; les faltes greus, en el termini de dos mesos, i les faltes molt greus, en el termini de tres mesos. El termini de prescripció comença a comptar el dia que el Consell Rector té coneixement de la comissió de la infracció i, en tot cas, sis mesos després d'haver estat comesa. El termini de prescripció s'interromp quan s'inicia l'expedient sancionador i torna a córrer si, passats tres mesos, no n'ha dictat resolució.

## **CAPÍTOL III. DEL RÈGIM ECONÒMIC**



### **Article 23. Capital social**

**23.1.** El capital social està constituït per les aportacions de les sòcies i socis, obligatòries i voluntàries, que s'han d'acreditar mitjançant títols nominatius. Els títols de la Cooperativa tenen un valor de CENT EUROS (100,00€) cadascun.

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

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

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

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

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

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

**23.8.** En Consell Rector, pot desestimar el reembossament de les aportacions al capital social -siguin obligatòries o voluntàries- en cas de baixa de la persona socia sense perjudici que es pugui pactar el seu retorn per acord entre les parts.

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

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

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

**23.12.** L'import total de les aportacions de cada persona socia a la cooperativa no podrà excedir del 34% del capital social.

### **Article 24. Aportacions obligatòries**

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

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

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

noves aportacions obligatòries, la baixa per aquesta causa, que serà qualificada com a baixa voluntària justificada. En aquest supòsit, no s'exigirà fer efectives les aportacions acordades.

Les socies o socis col·laboradors o expectants d'acord amb el que s'estableix a la Llei de Cooperatives de Catalunya, queden exemptes en tot cas de l'exigència de noves aportacions obligatòries al capital social i d'incrementar les que se'ls va exigir de subscriure en adquirir la condició de persona socia.

### **Article 25. Aportacions voluntàries**

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

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

### **Article 26. Altres aportacions**

Es contempla la possibilitat que la Cooperativa admeti altres tipus d'aportacions de capital. Hauran de ser acceptades en Assemblea General, que haurà d'establir les condicions de retorn, els terminis i les remuneracions associades, que en cap cas podran ser superiors a les establertes per mantenir la condició de Cooperativa sense ànim de lucre.

### **Article 27. Aplicació dels excedents**

**27.1.** De conformitat amb la Llei de cooperatives de Catalunya, la determinació dels resultats de l'exercici s'efectua d'acord amb la normativa comptable, atenent les deduccions específiques que es contemplen en aquesta llei. La determinació dels resultats cooperatius i extra cooperatius s'efectua de conformitat amb allò establert per la Llei de cooperatives de Catalunya i les altres normes que resultin aplicables.

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

Una vegada aplicats els excedents provinents de l'activitat d'habitatge a les dotacions al fons de reserva obligatori, segons allò establert a l'article 124 de la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de Cooperatives de Catalunya, la Cooperativa destinarà la totalitat dels excedents restants als fons de reserva voluntaris, de caràcter no repartible entre les sòcies i socis, previstos als Estatuts socials, donant compliment a allò establert per a les cooperatives sense ànim de lucre.

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

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

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

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

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

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

a) A la dotació de fons de reserva voluntaris de caràcter no repartible, seguint en tot cas allò establert per a les cooperatives sense ànim de lucre a la Llei de Cooperatives de Catalunya.

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

## **Article 28. Imputació de pèrdues**

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

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

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

- a) Fins al 50% de les pèrdues es pot imputar al fons de reserva obligatori. Quan per a la imputació de pèrdues s'hagi utilitzat el fons de reserva obligatori, totalment o parcialment, no s'ha de procedir a l'aplicació, la imputació o el repartiment de retorns cooperatius o altres resultats positius repartibles fins que aquest fons hagi assolit el nivell anterior a la seva utilització.
- b) Es poden imputar als fons de reserva voluntaris la totalitat de les pèrdues.
- c) La quantia no compensada amb els fons obligatoris i voluntaris s'ha d'imputar, en primer lloc, a les sòcies i socis que desenvolupen l'activitat cooperativitzada, proporcionalment a la seva participació en aquesta activitat. Si aquesta activitat és inferior a la que, com a mínim, cada persona sòcia està obligada a dur a terme d'acord amb allò establert per cada tipologia de personasòcia, la imputació de les pèrdues esmentades s'ha d'efectuar proporcionalment a l'activitat cooperativitzada mínima obligatòria.

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

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

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

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

**28.5.** Les pèrdues que, un cop passat el termini esmentat, quedin sense compensar han de ser satisfetes directament per la persona sòcia en el termini d'un mes fins al límit de les seves aportacions a capital, si

no és que s'insta la fallida o s'acorda l'increment d'aportacions socials, sens perjudici del que preveu la Llei de Cooperatives de Catalunya.

### **Article 29. Quotes d'ingrés i quotes periòdiques**

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

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

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

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

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

### **Article 30. Tancament de l'exercici**

L'exercici econòmic de la cooperativa s'estén des del dia 1 de gener fins al dia 31 de desembre, coincideix amb l'any natural. Per a cada exercici s'ha de fer un Inventari, un Balanc de Situacio, un Compte de Resultats, un Estat de Canvis de Patrimoni Net i de Fluxos d'Efectiu i una Memoria.

### **Article 31. Documentació social i comptabilitat**

**31.1.** La cooperativa ha de tenir en ordre i al dia els llibres següents:

1. Registre de persones socies i de les llurs aportacions socials.
2. Llibre d'actes de l'Assemblea General i del Consell Rector (i, si s'escau, de les assemblees preparatòries), així com del Comitè de Recursos, en cas que hagi estat nomenat, i de tots els òrgans col·legiats nomenats per la cooperativa.
3. Inventaris i balanc i diari.

### **Article 32. Fons de reserva obligatori**

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

**32.2.** El fons de reserva obligatori és constituït per:

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

### **Article 33. Fons de reserva voluntaris: el Fons Col·lectiu d'Accés a l'Habitatge i el Fons Mutual.**

**33.1.** La Cooperativa pot establir fons de reserva voluntaris, que en tot cas tindran la consideració de no repartibles, per donar compliment a allò establert per a les cooperatives sense ànim de lucre. La seva

funció és la de consolidar els fons propis de la cooperativa, tant per garantir la consecució del seu objecte social com per cobrir les pèrdues que es puguin produir en el desenvolupament de l'activitat.

**33.2.** La Cooperativa denomina Fons Col·lectiu d'Accés a l'Habitatge al fons de reserva voluntari de caràcter no repartible entre les sòcies i socis consubstancial a les cooperatives sense ànim de lucre i d'iniciativa social.

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

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

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

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

**33.4.** La Cooperativa, per majoria de dues tercers parts dels vots de l'Assemblea General, podrà establir un altre fons de reserva voluntari i de caràcter no repartible entre les persones sòcies: el Fons Mutual.

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

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

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

## **Article 34. Fons d'educació i promoció cooperativa**

**34.1.** 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 Inter cooperatives i la difusió del cooperativisme.
- c) L'atenció a objectius d'incidència social i de lluita contra l'exclusió social.
- d) El pagament de les quotes de la federació a la qual pertany, si s'escau, la Cooperativa.
- e) Les accions per a garantir polítiques des d'una perspectiva d'equitat de gènere i de foment de la igualtat d'oportunitats entre homes i dones.

**34.2.** 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.

**34.3.** El fons d'educació i promoció cooperativa, que és no repartible entre les persones sòcies i ésinembargable, es constitueix amb:

- a) Els percentatges sobre els excedents cooperatius i els beneficis extra cooperatius, d'acord amb la Llei de Cooperatives de Catalunya, i amb l'article 27 d'aquests Estatuts.
- b) Les sancions de caràcter econòmic que, per via disciplinària, la Cooperativa imposi a les sòcies o socis.
- c) Les subvencions, les donacions i tota mena d'ajut rebut de les sòcies o socis, o de terceres persones per al compliment dels fins propis d'aquest fons.

**34.4.** 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.

Algunes de les accions previstes per aquest fons son:

- a) La formació de les persones sòcies que desenvolupen activitats de la Cooperativa, les col·laboradores i expectants, o les treballadores no sòcies en els principis i les tècniques cooperatives, empresarials, econòmiques i professionals.
- b) La promoció de les relacions entre cooperatives i la difusió del cooperativisme, amb una atenció especial a les accions d'inter cooperació entre cooperatives o d'aquestes amb el seu territori.
- c) La promoció d'activitats culturals, professionals o assistencials per les persones sòcies de la cooperativa, les treballadores, l'entorn local i la comunitat en general.
- d) L'atenció a objectius d'incidència social i de lluita contra l'exclusió social.
- e) El pagament de les quotes a la federació de cooperatives on estigui federada la cooperativa, si s'escau, o de les estructures de representació i coordinació cooperatives on s'acordi participar.
- f) Les accions que fomentin la responsabilitat social cooperativa, especialment les de foment d'una igualtat de gènere efectiva i les d'inclusió de persones, amb independència de la seva procedència, condició o situació.
- g) La promoció de la creació de noves cooperatives i el creixement de les ja constituïdes mitjançant aportacions dineràries a entitats sense ànim de lucre dedicades al foment del cooperativisme, perquè aquestes els puguin oferir finançament o suport.

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

### **Article 35. Assemblea General. Convocatòria de l'Assemblea General ordinària i extraordinària**

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

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

Tant la creació com la supressió del web corporatiu haurà de ser acordada per l'Assemblea General de la Cooperativa. Així mateix, a la convocatòria de l'Assemblea General, la creació o la supressió del web corporatiu han de figurar expressament en l'ordre del dia de la reunió. No obstant l'anterior, la modificació i el trasllat del web de la cooperativa són competència del Consell Rector de la Cooperativa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) Determinar la política general de la societat cooperativa.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

h) Acordar obres de millora en els habitatges cooperatius.

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

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

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

**35.6. Matèries que afecten exclusivament a les persones sòcies expectants, juntament amb les persones sòcies destinatàries d'un dret d'ús :**

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

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

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

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

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

**Article 36. Del vot per representant a l'Assemblea General**

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

- a) 60% de les persones sòcies destinatàries d'un dret d'ús i de les UEC.
- b) 30% de les persones sòcies col·laboradores i les expectants.
- c) 10% de les persones sòcies consumidores i usuàries.

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

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

### **Article 37. Constitució de l'Assemblea General**

**37.1.** L'Assemblea General queda constituïda validament, en primera convocatòria, quan es trobin reunits, presents o representants, més de la meitat dels vots socials. La segona convocatòria es considera constituïda validament sigui quin sigui el nombre de vots socials assistents.

L'Assemblea General es presidida per la presidència del Consell Rector o aquella persona que exerceixi les seves funcions; no obstant això, la persona que presidirà els debats es pot elegir en el mateix acte. La seva funció es dirigir i mantenir l'ordre durant el desenvolupament dels debats i exigir que es compleixin les formalitats determinades per la llei.

N'és secretaria la persona que exerceix com a secretaria del Consell Rector, la persona que la substitueixi o la que esculli l'assemblea per a aquest efecte.

### **Article 38. Adopció d'acords**

**38.1.** La cooperativa i les seves persones sòcies han de tendir, en la mesura del possible, a prendre les decisions per consens o, en el seu defecte, per una majoria molt amplia. En qualsevol cas, les persones sòcies es comprometen a dedicar esforços i els debats previs necessaris per arribar a acords de forma consensuada o comptant amb una minoria que, tot i no estar-hi d'acord, accepti la decisió presa. El Reglament de Regim Intern establirà les metodologies de treball per facilitar l'entesa entre el conjunt de les sòcies de la cooperativa.

**38.2.** L'Assemblea General adopta els acords amb el vot favorable de les dues terceres parts dels vots socials assistents en tots els casos. En cas de bloqueig d'una decisió, després de dues convocatòries es podrà aplicar una majoria simple en la votació, llevat dels casos previstos per la Llei de Cooperatives de Catalunya pels quals es necessari mantenir les dues terceres parts dels vots socials.

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

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

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

### **Article 39. Organització funcional interna**

**39.1.** L'organització funcional de la cooperativa es fixa en un Reglament de Regim Intern, que s'ha d'aprovar per l'Assemblea General per majoria de dos terços dels vots presents i representats, i de la qual cada persona socia n'ha de disposar d'una còpia.

**39.2.** En tant que cooperativa sense ànim de lucre, les retribucions màximes del personal que treballi per compte d'altri no podran superar el que fixa la Llei de cooperatives de Catalunya per poder mantenir la condició de cooperativa sense ànim de lucre.

### **Article 40. El Consell Rector**

El Consell Rector es l'òrgan de representació i govern de la societat; gestiona la cooperativa i exerceix, quan escau, el control permanent i directe de les funcions i els actes de la direcció, dels i les membres delegades i dels apoderaments i les representacions atorgades.

En tot cas, té competència per establir les directrius generals d'actuació, amb subordinació a la política fixada per l'Assemblea General, i per realitzar els altres actes que li estableixen la Llei, els reglaments i aquests estatuts. Així mateix té atribuïdes totes les competències que, per llei o estatuts, no estiguin conferides a qualsevol dels altres òrgans socials.

La Presidència de la Cooperativa té atribuïda, en nom del Consell Rector, la representació de la Societat Cooperativa i la presidència dels seus òrgans i ha de ser escollida entre les persones socies destinatàries d'un dret d'us.

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

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

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

### **Article 41. Composició del Consell Rector**

**41.1.** El Consell Rector es compon d'un mínim de cinc i un màxim de nou persones, i compta amb els següents càrrecs: Presidència, Secretaria, Tresoreria i sis Vocalies. Aquests càrrecs han de ser exercits per persones diferents.

**41.2.** A fi de garantir la representativitat de les diferents tipologies de sòcies i socis, els càrrecs seran distribuïts de la següent manera, sempre i quan existeixin socies de les diferents tipologies:

- **Un** representant de les socies i socis consumidors i usuaris,
- **Un** representant de les socies i socis col·laboradors.
- **La resta de** representants seran de les socies i socis destinatàries del dret d'us.

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

- a) Presentació de candidatures.
- b) Explicació pels candidats o candidates de les qüestions que considerin oportunes per a plantejar la seva elecció.
- c) Elecció del candidat o candidata per votació secreta.

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

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

#### **Article 42. Durada, renovació, obligatorietat i gratuïtat del càrrec de membre del Consell Rector**

El càrrec de membre del Consell Rector té una durada màxima de 4 anys excepte ne cas de reelecció.

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

L'Assemblea General pot revocar les persones membres del Consell Rector abans del venciment del període per al qual van ser nomenades. L'acord exigeix la majoria simple dels vots de les persones socies assistents, si hi constava a l'ordre del dia, o la majoria absoluta dels vots socials, si no hi constava.

#### **Article 43. Funcionament del Consell Rector**

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

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

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

#### **Article 44. Presidència, Secretaria i Tresoreria**

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

- a) Ostentar la representació legal de la Cooperativa i actuar en nom de la Societat davant de terceres persones.
- b) Vetllar per l'execució dels acords del Consell Rector.
- c) Portar la signatura social i visar actes i certificacions.

A la Secretaria li corresponen les següents facultats:

- a) Portar i custodiar els llibres de Registre de Socis i d'Aportacions Socials, així com les actes de l'Assemblea General i el Consell Rector.
- b) Lliurar certificacions autoritzades amb la signatura de la Presidència, amb referències als llibres i documents socials.
- c) Fer les notificacions que es desprenguin dels acords adoptats a l'Assemblea General i al Consell Rector.

A la Tresoreria li corresponen les següents facultats:

- a) Custodiar els fons de la Cooperativa i respondre de les quantitats de les que s'hagi fet càrrec.
- b) Custodiar i portar els llibres de comptabilitat.
- c) Comunicar immediatament al Consell Rector qualsevol irregularitat que es produeixi pel que fa a cobraments, pagaments i, en general, de la gestió econòmica de la Cooperativa

#### **Article 45. Intervenció de comptes**

**45.1.** Quan la cooperativa tingui més de 30 persones sòcies, l'Assemblea General ha d'escollir i nomenar, d'entre elles, a tres persones que ostentin el càrrec d'Intervenció de Comptes, que l'hauran d'exercir durant dos anys. Quan la cooperativa tingui menys de 30 persones sòcies, l'Assemblea General nomenarà només a una persona pel càrrec.

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

**45.3.** La persona o persones que ostenten la Intervenció de Comptes han de presentar un informe a l'Assemblea General sobre la memòria explicativa de la gestió de l'empresa, el balanç, el compte de resultats i qualsevol altre document comptable que, preceptivament, s'hagi de sotmetre a l'Assemblea General per a la seva aprovació. El termini de que disposa es de 30 dies a comptar des que el Consell Rector els lliura la documentació pertinent. Quan les persones interventores discrepin entre si, podran emetre un informe separatament.

**45.4.** L'Assemblea General pot prendre l'acord de sotmetre els comptes de l'exercici econòmic a la verificació de persones alienes a la cooperativa expertes en matèria comptable.

**45.5.** La Intervenció de Comptes té dret a comprovar en qualsevol moment la documentació de la cooperativa.

**45.6.** Si ho acorda l'Assemblea General o el Consell Rector o bé ho sol·licita el 10% de les persones sòcies de la cooperativa o cinquanta persones sòcies, els comptes de l'exercici econòmic també han de ser verificats per una auditoria de comptes.

#### **Article 46. Delegació de facultats i responsabilitat del Consell Rector**

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

- a) Fixar les directrius generals d'actuació en la gestió de la Cooperativa, en relació a la política establerta per l'Assemblea General.
- b) Controlar de manera permanent i directa la gestió empresarial que ha estat delegada.
- c) Presentar a l'Assemblea General una memòria explicativa de la gestió, l'estat de comptes i la proposta d'aplicació de resultats.
- d) Autoritzar la prestació d'aval o fiances en favor d'altres persones.
- 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 la Llei de Cooperatives.

**46.2.** Les persones membres del Consell Rector han d'exercir el càrrec amb diligència i lleialtat a les persones representades i han de dur a terme una gestió socioempresarial ordenada. Les membres del Consell Rector responen, solidàriament davant la cooperativa, davant les persones sòcies i davant els creditors socials, dels danys que causin per actes contraris a la Llei o als Estatuts o per actes duts a terme sense la diligència amb què han d'exercir el seu càrrec. No responen, però, pels actes en els quals no han participat o si han votat contra l'acord i han fet constar que s'hi oposen a l'acta o ho comuniquen al Consell Rector mitjançant un document fefaent dins els deu dies següents a l'acord.

**46.3.** L'acció de responsabilitat contra les persones membres del Consell Rector pot ser exercida per la societat, per un acord de l'Assemblea General de sòcies, adoptat encara que no consti a l'ordre del dia. L'acció prescriu al cap de tres anys, a comptar des del moment en què s'hagi pogut exercir. Un grup de persones sòcies que representi almenys el 5% dels vots socials pot exercir l'acció de responsabilitat si la societat no ho fa en el termini d'un mes des que es va acordar exercitar-la, o bé si l'Assemblea General ha adoptat un acord contrari a l'exigència de responsabilitat. Els creditors poden exercir l'acció de responsabilitat contra les membres del Consell Rector si aquesta acció no ha estat exercida per la societat o per les seves sòcies, sempre que el patrimoni social resulti insuficient per satisfer els seus crèdits.

L'Assemblea General pot transigir o renunciar a l'exercici de l'acció de responsabilitat en qualsevol moment, sempre que no s'hi oposi un nombre de persones sòcies que representi almenys el 5% dels vots socials.

Tret de les accions d'indemnització que puguin correspondre a les persones sòcies i a terceres pels actes del Consell Rector que lesionin directament els seus interessos, el termini de prescripció per iniciar l'acció corresponent serà el que preveu el paràgraf anterior si la persona demandant fos sòcia o d'un anysi fos una tercera persona, termini establert a l'article 1968 del Codi Civil.

#### **Article 47. Coordinació**

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

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

#### **Article 48. Incompatibilitats i prohibicions als càrrecs del Consell Rector i Coordinació**

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

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

el període d'inhabilitació fixat a la sentència de qualificació del concurs.

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

#### **Article 49. Conflictes d'interessos: contractes entre els membre del Consell Rector i la Cooperativa**

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

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

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

#### **Article 50. Modificació dels Estatuts Socials**

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

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

#### **Article 51. Fusió de la Cooperativa**

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

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

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

#### **Article 52. Escissió de la Cooperativa**

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

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



### **Article 53. Dissolució i liquidació**

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

Són causes de dissolució de la Cooperativa:

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

### **Article 54. Nomenament dels liquidadors**

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

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

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

Són competències dels liquidadors:

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

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

#### **Article 55. Adjudicació de l'haver social**

Per adjudicar l'haver social de la cooperativa, s'ha de respectar íntegrament el Fons d'Educació i Promocio Cooperativa i s'ha de procedir segons l'ordre següent:

- a) Saldar els deutes socials.
- b) Reintegrar les aportacions al capital social, actualitzades quan s'escaigui, a les persones socies.
- c) Aplicar o distribuir el fons de reserva voluntari de caracter repartible, si n'hi ha, d'acord amb el que estableixin els Estatuts Socials.
- d) Aplicar el sobrant, si n'hi ha, al Fons d'Educació i Promocio Cooperativa perquè sigui transferit a l'entitat associativa representativa del sector cooperatiu, de la cooperativa, de l'entitat d'interès general sense anim de lucre o de l'entitat publica que treballi per a finalitats socials del territori que designi l'Assemblea General.

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

#### **Article 56. Criteris per determinar el compromís de participació intercooperativa i de foment de la formació**

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

D'acord amb els principis cooperatius formulats per l'Aliança Cooperativa Internacional, aquesta cooperativa fa seu el compromís de participació cooperativa i de foment de la formació.

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

**56.3.** La Cooperativa es compromet en la reproducció i rèplica del model de les cooperatives d'habitatge en règim de cessió d'ús arreu, així com de les pràctiques de cooperació social i dels processos comunitaris en general. El compromís es pren en la dinamització de l'extensió del model, en l'aplicació dels fons de promocio i en la participació de la cooperativa i de les seves socies en aquells espais de treball o d'organització que incorporin valors de transformació social, equitat entre les persones i coresponsabilitat.

#### **Article 57. Resolució de conflictes i conciliació**

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

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

Les qüestions litigioses que se suscitin entre les persones socies de la cooperativa i la cooperativa en el marc de l'activitat cooperativitzada o entre la cooperativa i la federació on es troba filiada, sempre que facin referència a matèries de lliure disposició entre les parts conforme a dret, se sotmetran a la conciliació, a l'arbitratge i/o mediació del Consell Superior de la Cooperació, segons el que disposa el Decret 171/2009, de 3 de novembre, mitjançant el qual s'aprova el Reglament dels procediments de

conciliació, mediació i arbitratge davant el Consell Superior de la Cooperació (DOGC num.5499, de 5 de novembre de 2009). Les parts es comprometen de manera expressa a l'acatament del laude que resulti de l'arbitratge esmentat, o en el seu cas, al compliment dels acords recollits a l'acta de conciliació o mediació.

## **CAPÍTOL VII. DE LES VOLUNTÀRIES I VOLUNTARIS DE LA COOPERATIVA**

### **Article 58. Grup de voluntàries i voluntaris.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Disposició addicional primera**

En tots els aspectes no regulats en aquests estatuts, s'ha d'aplicar el que disposa la Llei de Cooperatives de Catalunya.