

ESTATUTS COOPERATIVA

CAPÍTOL I BASES DE LA SOCIETAT

Article 1.- Denominació

Amb la denominació de “**COOPERATIVA OBRERA D'HABITATGES**”, va ser fundada, l'any 1962, una cooperativa d'habitatges, i inscrita en el Registre del Ministeri de Treball amb el nº 10.138.

Amb la denominació de “**COOPERATIVA OBRERA D'HABITATGES SCCL**”, es van adaptar els estatuts socials als principis i disposicions de la Llei de Cooperatives de Catalunya.

Aquesta Cooperativa no té ànim de lucre i es regeix a aquests efectes pel que preveu l'article 144 de la Llei 12/2015 de Cooperatives de Catalunya, en particular:

- a) Els excedents de lliure disposició, un cop donades les dotacions als fons obligatoris, no es distribueixen entre els socis, sinó que es destinen, mitjançant una reserva estatutària irrepartible, a les activitats pròpies d'aquesta classe de cooperativa, a la que se li poden imputar totes les pèrdues, de conformitat amb el que estableix la Llei de Cooperatives de Catalunya.
- b) Els càrrecs de membre del consell rector no son remunerats, sense perjudici que les persones que els ocupen puguin ser rescabaldades de les despeses originades en l'exercici del càrrec.
- c) Les aportacions dels socis i sòcies al capital social, tant les obligatòries com les voluntàries, no poden reportar un interès superior a l'interès legal del diner, sense perjudici de les actualitzacions corresponents.
- d) Les retribucions dels socis i sòcies treballadors o, en el seu cas, dels socis i sòcies de treball i del personal que treballa per compte aliè no poden superar el 150% de les retribucions que, en funció de l'activitat i categoria professional, estableixi el conveni col·lectiu aplicable al personal assalariat del sector i de la zona corresponent.

Article 2.- Objecte i activitats

L'objecte d'aquesta Societat Cooperativa és:

- a) Procurar a preu de cost habitatges, serveis o edificacions i obres complementàries, que tinguin caràcter digne, higiènic i econòmic, exclusivament per als seus socis i sòcies; així com l'organització del seu ús en el referent als elements comuns i regular la seva administració, conservació i millores.
- b) La rehabilitació d'habitatges, de locals i d'edificacions i instal·lacions complementàries per destinar-les als seus socis i sòcies.
- c) La construcció d'habitatges per cedir-los als seus socis i sòcies, mitjançant el règim d'ús i gaudi, bé sigui pel seu ús habitual i permanent, o bé per descans i vacances, o destinats a residències per gent gran o amb discapacitat.
- d) Contribuir a la difusió i ensenyança del sistema cooperatiu.
- e) Impulsar i col·laborar en l'expansió de les pràctiques cooperatives en les seves diverses formes.

Com a mitjà pràctic per aconseguir els seus propòsits, la Cooperativa podrà:

- a) Efectuar la compra de terrenys i parcel·lació de solars.
- b) Realitzar la construcció d'edificis amb habitatges per als seus socis i sòcies, ja sigui per compte propi amb els seus mitjans, o figurant com a entitat constructora i aollint-se als beneficis que les lleis vigents en tot moment estableixin sobre la matèria.
- c) Realitzar les gestions que s'hagin de menester per a l'obtenció de préstecs, anticipacions i subvencions, ja sigui d'organismes públics o privats i aquelles que derivin de la seva amortització i cancel·lació.
- d) Portar a terme l'administració i règim d'habitabilitat dels edificis construïts, cobrament d'amortitzacions, interessos i quotes dels socis i sòcies, per a la prestació de serveis generals que requereixin les edificacions.
- e) Exercir la vigilància i inspecció dels habitatges per a la conservació pertinent a les edificacions i la bona prestació de serveis.
- f) Portar a terme les activitats que siguin conseqüència o antecedents de les finalitats anteriors.
- g) Realitzar Convenis amb altres cooperatives, tendents a l'establiment de relacions de mútua conveniència o interès social i econòmic dels seus respectius associats.

- h) En general, portar a terme totes les activitats necessàries per al compliment dels seus objectius socials.

Article 3.- Durada

La societat és constituïda per un temps indefinit.

Article 4.- Domicili Social i àmbit territorial

El domicili social de la Cooperativa s'estableix al Prat de Llobregat (Barcelona), Plaça Ramon Roigé Badia, nº 3, baixos, amb possibilitat de trasllat a un altre lloc dins el mateix terme municipal per acord del Consell Rector. El canvi de domicili fora d'aquest supòsit exigirà acord de l'Assemblea General que modifiqui aquest precepte estatutari. La Cooperativa desenvoluparà la seva activitat a CATALUNYA.

CAPÍTOL II DE LES PERSONES SÒCIES

Article 5.- Persones que poden ser socis i sòcies

Podran ser socis i sòcies de la Cooperativa totes les persones naturals que necessitin disposar d'un habitatge dels que promou la Societat, que estiguin implicades en l'objecte social i aquelles que puguin prestar el seu treball amb la finalitat de realitzar l'objecte i les activitats especificades a l'article 2 d'aquests estatuts.

Article 6.- Requisits per l'admissió

Per l'admissió d'una persona com a soci o sòcia és necessari complir els requisits següents:

- a) L'assenyalat a l'article 5 d'aquests Estatuts.
- b) Tenir capacitat d'obrar d'acord amb el preceptuat al Codi Civil.
- c) Subscriure l'aportació econòmica obligatòria i fer-la efectiva d'acord amb els articles 55 i 56 de la Llei de Cooperatives de Catalunya.

La sol·licitud d'admissió s'ha de formular per escrit al Consell Rector, que ha de resoldre en el termini màxim de dos mesos, a comptar des que es tingui coneixement de la petició. Tant l'admissió com la denegació s'han de comunicar per escrit a la persona interessada. En el suposat que no hi hagi

resposta, s'entendrà que la sol·licitud ha estat denegada. L'admissió només es pot denegar per motius basats en la llei o en els Estatuts Socials.

La denegació de l'admissió com a soci o sòcia ha de ser motivada. Tant l'admissió com la denegació, inclús si és per silenci, són susceptibles de recurs davant l'Assemblea General, en el termini d'un mes, a comptar des de la data de notificació de l'acord del Consell Rector o des de que es produeix el silenci. El recurs s'ha de resoldre, per votació secreta, per l'Assemblea General, en la primera reunió que aquesta faci, amb la preceptiva audiència prèvia de la persona interessada. L'acord d'aquest òrgan és susceptible de recurs davant la jurisdicció ordinària.

Es podrà denegar l'admissió si de la mateixa en deriva la impossibilitat o la dificultat del desenvolupament de l'activitat econòmica de la Cooperativa, el propòsit de millorar la condició dels seus socis i sòcies o el seu entorn social, o la impossibilitat de portar a bon terme l'objecte social.

Article 7.- Obligacions dels socis i sòcies

Els socis i sòcies estan obligats a:

- a) Efectuar el desemborsament de l'aportació compromesa i a complir puntualment amb les obligacions econòmiques que els correspongui.
- b) Assistir a les reunions de les assemblees generals i dels altres òrgans als quals siguin degudament convocats.
- c) Acceptar els càrrecs socials, a excepció de causa justificada apreciada per l'Assemblea General.
- d) Participar en les activitats i serveis cooperatius derivats de l'objecte social, en funció dels projectes de construcció i en la proporció econòmica segons el finançament de la promoció a la qual pertanyin.
- e) No dedicar-se a activitats que puguin competir amb l'objecte social de la Cooperativa, ni a col·laborar amb qui les realitzi, excepte si són expressament autoritzades pel Consell Rector.
- f) Guardar secret sobre els assumptes i dades de la Cooperativa, la divulgació dels quals pugui perjudicar els interessos socials.
- g) No prevaler-se de la condició de soci o sòcia per desenvolupar activitats especulatives o contràries a les lleis.
- h) Comportar-se amb la deguda consideració en les seves relacions amb la resta de socis i sòcies i especialment amb aquells que en cada moment ostentin a la Cooperativa Càrrecs Rectors, de representació i de fiscalització econòmica i comptable.
- i) No manifestar-se públicament en termes que impliquin un deliberat desprestigi de la Cooperativa o del cooperativisme en general.

- j) Participar en les activitats de formació i intercooperació.
- k) Complir amb els altres deures que resultin de preceptes legals i estatutaris, així com dels acords vàlidament adoptats pels òrgans de govern.

Article 8.- Drets dels socis i sòcies

Els socis i sòcies tenen dret a:

- a) Escollir i ser escollits pels càrrecs dels òrgans de la Cooperativa.
- b) Participar en la realització de l'objecte social de la Cooperativa, sense cap discriminació, en virtut de les normes estatutàriament establertes.
- c) Definir en Assemblea la política, objectius, mitjans i àmbit de l'activitat cooperativitzada dins el marc de les regles estatutàries.
- d) Participar amb veu i vot en l'adopció dels acords de l'Assemblea General i dels altres òrgans de què formi part.
- e) Participar en les activitats i en els serveis de la Cooperativa en les condicions que s'estableixin a l'Assemblea General i amb caràcter preferent en les accions empreses amb càrrec al Fons d'Educació i Promoció Cooperativa.
- f) Sol·licitar i rebre informació sobre les qüestions que afectin als seus interessos econòmics i socials en els termes que estableix l'article 9 d'aquests Estatuts i l'article 24 de la Llei de Cooperatives de Catalunya, que regula el dret a la informació.
- g) Percebre el reemborsament de l'aportació en cas de baixa, liquidació o transformació de la Cooperativa.
- h) Tot allò que resulti de les normes legals i estatutàries, i de la resta d'acords vàlidament adoptats pels òrgans de la Cooperativa.

Article 9.- Dret d'informació

Tots els socis i sòcies tenen el dret de ser informats de les qüestions que afectin els seus drets econòmics i socials. Tot soci o sòcia té dret, en tot moment, a:

- a) Rebre una còpia dels Estatuts de la Cooperativa i, en el seu cas, del Reglament de Règim intern. A ser notificats de les modificacions que es portin a terme i dels acords adoptats pels òrgans de govern que els afectin.

- b) Examinar lliurement els llibres socials de la Cooperativa i sol·licitar certificats tant dels acords reflectits a les actes de les Assemblees Generals com de les inscripcions dels llibres corresponents.
- c) Rebre qualsevol informe o aclariment sobre la marxa de la Cooperativa i sobre els seus propis drets econòmics i socials, sempre i quan ho sol·liciti per escrit al Consell Rector. El Consell Rector ha de respondre en el termini màxim de quinze dies, a comptar des de la presentació de l'escrit. Si el soci o sòcia està en desacord amb el contingut de la resposta que se li dona, pot reiterar per escrit la sol·licitud, que, en aquest cas, ha de ser contestada públicament pel Consell Rector en la primera Assemblea General que es convoqui, després que s'hagi reiterat aquesta petició.
- d) Des del dia de la convocatòria de l'Assemblea General ordinària en què s'hagi de deliberar i prendre acords sobre els comptes de l'exercici econòmic, els socis i sòcies han de poder examinar, en el domicili social, els balanços, el compte de pèrdues i beneficis, la memòria explicativa de l'exercici, la proposta de distribució dels excedents o dels beneficis extracooperatius o de la imputació de pèrdues i l'informe de la intervenció i, si és el cas, el dels auditors de comptes. Així mateix, els socis i sòcies tenen dret a rebre còpia dels documents i a l'ampliació de tota la informació que considerin necessària i que tingui relació amb els punts de l'ordre del dia, sempre i quan ho sol·licitin per escrit, com a mínim cinc dies abans de l'Assemblea.

El Consell Rector no es pot negar a facilitar les informacions sol·licitades pels socis i sòcies, excepte en el supòsit que, motivadament, al·legui perjudici pels interessos socials.

Contra l'acord denegatori del Consell Rector de facilitar la informació sol·licitada, es pot presentar recurs a l'Assemblea General, que haurà de resoldre en la primera reunió que faci. La decisió de l'Assemblea General pot ser impugnada d'acord amb l'establert a l'article 38 de la Llei de Cooperatives de Catalunya.

El deu per cent dels socis i sòcies de la Cooperativa, o un mínim de cent persones si existeixen més de mil socis i sòcies, podran sol·licitar per escrit al Consell Rector la informació que considerin necessària. El Consell Rector ha de respondre en el termini d'un mes. Si els socis i sòcies consideren que la resposta és insuficient, poden reiterar la seva sol·licitud per escrit, aquesta sol·licitud haurà d'obtenir resposta públicament per part del Consell Rector a la primera Assemblea General que se celebri després de la petició, lliurant una còpia escrita a les persones sol·licitants de la resposta emesa.

La negativa del Consell Rector, o la manca de resposta, a la sol·licitud d'informació, porta implícit el dret del soci o sòcia a exercir les accions que cregui pertinents mitjançant els procediment de jurisdicció voluntària, conforme a la legislació vigent.

Article 10.- La responsabilitat dels socis i sòcies pels deutes socials

La responsabilitat patrimonial dels socis i sòcies per les obligacions socials tindrà el caràcter de mancomunada simple i es limitarà a la imposició de l'aportació al capital social subscrit, tant si està desemborsat com si no.

El soci o sòcia que causi baixa continuarà sent responsable davant de la Cooperativa, amb la limitació indicada en el paràgraf anterior durant cinc anys, per les obligacions assumides per la Cooperativa amb anterioritat a la data de pèrdua de la seva condició de soci o sòcia.

Article 11.- Baixa del soci o sòcia

1. Qualsevol soci o sòcia es pot donar de baixa voluntàriament efectuant una notificació per escrit al Consell Rector amb una antelació d'un mes, excepte en els supòsits de baixa causada per força major, baixa forçada o baixa obligatòria. La inobservança del preavis es considerarà com a baixa no justificada.
2. La baixa es considerarà justificada:
 - a) En cas de disconformitat amb l'acord de l'Assemblea General decidint la fusió o transformació de la Cooperativa, sempre que el soci o sòcia sol·liciti la baixa en el termini d'un mes des de l'adopció de l'acord, mitjançant un escrit dirigit al Consell Rector de la Cooperativa.
 - b) En el cas de modificació de les circumstàncies personals del soci o sòcia que l'impedeixin, tot i la seva necessitat d'habitatge, assumir els pagaments implicats.
 - c) En el supòsit d'increment considerable de la imposició total de l'habitatge com a conseqüència d'acords de millores presos a l'Assemblea General i amb els quals el soci o sòcia no estigui conforme. Si és així, el soci o sòcia haurà de sol·licitar la baixa al Consell Rector en el termini d'un mes des de la presa dels acords referits.
 - d) Quan de la seva permanència se'n pugui derivar la impossibilitat o la dificultat del compliment de les finalitats i propòsits socials establerts, o quan així ho estimi el Consell Rector.
 - e) En cas de disconformitat amb l'acord de l'Assemblea d'augmentar les aportacions obligatòries de les persones sòcies, sempre que es comuniqui aquesta decisió per escrit al Consell Rector de la Cooperativa, en el termini d'un mes, des de l'adopció de l'acord; si el soci o sòcia ha assistit a l'Assemblea i ha votat en contra, o un mes des de la notificació en el supòsit de no haver-hi assistit.
3. Tots els demés supòsits tindran la consideració de baixa no justificada. Així mateix, tindran la consideració de baixa no justificada, podent ser motiu d'expulsió, els següents supòsits:

- a) No aportar els fons precisos pel finançament de les edificacions i serveis, per l'amortització de préstecs o per l'abonament dels interessos dels mateixos, així com per fer front a les despeses comunes d'administració.
 - b) L'incompliment de les obligacions per part del soci o sòcia adjudicatari referents a l'ús i destí de l'habitatge, establertes en el títol d'adjudicació, en aquests Estatuts o en els acords vàlidament adoptats pel Consell Rector o l'Assemblea General, així com el greu incompliment de les disposicions promulgades en matèria d'Habitatges de Protecció Oficial.
 - c) L'incompliment del pagament de les quotes establertes o que es puguin establir.
4. L'acord pres pel Consell Rector, en que s'acordi la baixa d'un soci o sòcia, haurà de ser motivat. Contra aquesta resolució es pot interposar recurs a l'Assemblea general, en el termini d'un mes a comptar des de la notificació. El recurs serà resolt prèvia audiència de l'interessat, en votació secreta, en el termini de tres mesos, per l'Assemblea General en la primera reunió que se celebri. Contra l'esmentat acord es pot interposar recurs a la jurisdicció competent.
5. Els socis i sòcies de la Cooperativa es comprometen a restar en la mateixa durant el temps que duri la promoció d'habitatges a què estiguin vinculats i, a excepció que la baixa sigui expressament autoritzada pel Consell Rector, quedaran subjectes a les obligacions econòmiques exigibles a tot cooperador, fins al final fixat de l'obligada permanència i que se li va donar a conèixer quan va sol·licitar l'ingrés, estant subjecte, pel que fa a les quantitats aportades per al finançament de l'habitatge, al disposat al Contracte d'Adjudicació, als Estatuts o a la legislació vigent.

Article 12.- Efectes econòmics de la baixa

En tots els casos de baixa d'un soci o sòcia, aquest tindrà dret al reemborsament de les seves aportacions al capital social, actualitzades si procedeix.

Article 13.- Faltes dels socis i sòcies

Les faltes comeses pels socis i sòcies, atenent a la seva importància, transcendència i intencionalitat, es classifiquen en lleus, greus i molt greus.

Article 14.- Faltes molt greus

Són faltes molt greus:

- a) L'ús per part d'un soci o sòcia dels caudals de la societat o de la firma social per a negocis per compte propi.

- b) Incomplir els acords socials, amb perjudici per a la Cooperativa o realitzar actuacions nocives per a la mateixa.
- c) La violació del secret que produeixi un greu perjudici per a la Cooperativa. Faltes d'assistència reiterades no justificades d'un membre del Consell Rector als actes socials als que sigui convocat.
- d) Incompliment reiterat de les obligacions econòmiques.
- e) Operacions de competència, frau en les operacions de capital i ocultació de dades rellevants.
- f) Falsificació de documents, firmes, estampetes i similars, rellevants per a la relació de la Cooperativa amb tercers.
- g) La reiteració de la comissió de faltes greus per les que el soci o sòcia hagi estat sancionat en els tres anys anteriors.

Article 15.- Faltes greus

Són faltes greus:

- a) La inassistència injustificada a les Assemblees Generals degudament convocades, quan això representi la falta d'assistència a la meitat de les Assemblees celebrades en quatre exercicis consecutius.
- b) No acceptar o dimitir, sense causa justificada, dels càrrecs o funcions per a les que el soci o sòcia hagi estat escollit.
- c) L'incompliment de les obligacions econòmiques relatives al pagament de quotes periòdiques o de les aportacions al capital social, quan es produeixi per primera vegada.
- d) La reiteració de la comissió de faltes lleus per les que el soci o sòcia hagi estat sancionat en els tres anys anteriors.
- e) Qualsevol altra falta que determini l'Assemblea General.

Article 16.- Faltes lleus

Són faltes lleus:

- a) La primera falta d'assistència no justificada a les sessions de l'Assemblea a què el soci o sòcia hagi estat formalment convocat.
- b) La manca de consideració o respecte en vers altres socis i sòcies en els actes socials.
- c) La manca de notificació a la Cooperativa de canvi de domicili, en el mes següent d'haver-lo realitzat.

Les infraccions que es cometin per primera vegada contra aquests Estatuts, no compreses en els anteriors apartats, i que l'Assemblea General determini.

Article 17.- Sancions

Les faltes molt greus seran sancionades amb la inhabilitació per exercir càrrecs als òrgans socials durant cinc anys o amb l'expulsió.

Les faltes greus seran sancionades amb la suspensió del dret d'exercir càrrecs als òrgans durant un any.

Les faltes lleus seran sancionades amb una amonestació oral o per escrit.

Article 18.- Procediment sancionador

Les infraccions molt greus prescriuen al cap de tres mesos, les greus, al cap de dos mesos, i les lleus, al cap d'un mes.

El termini de prescripció es computarà des del moment en què el Consell Rector tingui coneixement de la comissió de la infracció i, en tot cas, als sis mesos de la seva comissió.

El termini s'interromp amb la incoació de l'expedient sancionador i es torna a computar si en termini de tres mesos no s'ha dictat ni notificat una resolució.

El procediment sancionador es regularà amb les normes següents:

- a) Correspon al Consell Rector la potestat sancionadora, prèvia instrucció del corresponent expedient sancionador amb audiència de l'interessat; aquesta audiència no pot ser inferior a deu dies ni superior a quinze.
- b) S'estableix la figura de l'instructor/a, que serà anomenat pel Consell Rector, per a cada cas concret, a fi que col·labori en la tramitació dels expedients sancionadors. El nomenament recau en un dels socis i sòcies de la Cooperativa, o en una tercera persona, depenent de cada assumpte. L'instructor/a ha de complir amb els requisits de qualificació i honorabilitat. La seva funció principal serà recollir proves sobre els fets objecte de l'expedient sancionador i elaborar una proposta amb caràcter preceptiu i no vinculant, que haurà de donar al Consell Rector.
- c) Contra les sancions per faltes lleus, greus o molt greus, es podrà interposar recurs a l'Assemblea General, en el termini d'un mes, a comptar des de la notificació de la sanció.
- d) En qualsevol cas, l'acord de sanció, o de ratificació de la mateixa per part de l'Assemblea General, pot ser impugnat en el termini d'un mes, a comptar des de la notificació de l'acord mitjançant del tràmit processal d'impugnació d'acords socials establert a l'article 38 de la Llei de Cooperatives de Catalunya.

En els supòsits d'expulsió s'aplicarà el previst a l'article 21 de la Llei de Cooperatives de Catalunya.

CAPÍTOL III RÈGIM ECONÒMIC

Article 19. Capital social mínim

El capital social estarà constituït per les aportacions dels socis i sòcies, obligatòries i voluntàries.

Les aportacions s'acreditaran mitjançant títols nominatius. Aquests hauran de palesar amb claredat les aportacions, així com les actualitzacions, els interessos i els excedents que s'acordi capitalitzar.

Els títols hauran de tenir un valor mínim de 6'010121.-€ cadascun, i cada soci o sòcia n'haurà de tenir com a mínim un, el desemborsament dels quals s'haurà de fer en la seva totalitat en el moment de la seva subscripció, en ingressar a la Cooperativa.

El capital social mínim es fixa en TRES MIL CINC EUROS AMB SIS CÈNTIMS D'EURO (3.005'06 €).

Article 20.- Aportacions obligatòries

L'Assemblea General per majoria de dues terceres parts de vots dels assistents pot establir l'exigència de noves aportacions obligatòries, fixant la quantia, el termini i les condicions del seu desemborsament. Els socis i sòcies que anteriorment hagin efectuat aportacions voluntàries poden aplicar-les a atendre les aportacions obligatòries.

El soci o sòcia que no pagui les aportacions en els terminis establerts incorrerà en mora, i no tindrà dret a percebre el retorn corresponent, així mateix, serà suspès dels seus drets polítics i econòmics.

Si una vegada que la Cooperativa li requereixi perquè realitzi el desemborsament de l'aportació deguda més l'interès legal, passen trenta dies sense que la mateixa s'hagi fet efectiva, el Consell Rector podrà acordar la seva expulsió.

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

Article 21.- Aportacions voluntàries

L'Assemblea General, per majoria simple dels vots presents i representats, pot acordar l'admissió d'aportacions voluntàries al capital social, que s'hauran de subscriure dins el termini d'un mes des de la data de l'acord i s'ingressaran en el moment de la subscripció.

L'interès a pagar per les aportacions voluntàries al capital social vindrà determinat a l'acord d'admissió.

Article 22.- Quotes d'ingrés i quotes periòdiques

Seràn establertes per acord de l'Assemblea General i es regularan segons el disposat a l'article 61 de la Llei de Cooperatives de Catalunya. En cap cas aquestes quotes periòdiques, formaran part de capital social ni seran reintegrables.

Article 23.- Transmissió de les aportacions

Les aportacions o títols dels socis i sòcies solament es podran transferir, d'acord amb l'establert a l'article 60 de la Llei de Cooperatives de Catalunya.

Article 24.- Aplicació dels excedents.

Dels excedents comptabilitzats per la determinació del resultat cooperatiu, una vegada deduïdes les pèrdues de qualsevol naturalesa dels exercicis anteriors, i abans de la consideració de l'Impost de Societats, es destinaran al Fons de Reserva Obligatori i al Fons d'Educació i Promoció Cooperativa els percentatges següents:

1. Al fons de Reserva Obligatori, amb la finalitat de contribuir a la consolidació econòmica de la Cooperativa, es destinarà, com a mínim, el 30% dels excedents.
2. Al fons d'Educació i Promoció Cooperativa amb finalitats de formació per als socis en tècniques cooperatives, econòmiques i professionals, es destinarà, com a mínim, el 10% dels excedents.

Així mateix, es tindrà en consideració l'establert a l'article 124 de la Llei de Cooperatives de Catalunya.

Dels beneficis extra cooperatius, una vegada deduïdes les pèrdues de qualsevol naturalesa dels exercicis anteriors i abans de la consideració de l'Impost de Societats, s'ha de destinar, com a mínim, un 50% al Fons de Reserva Obligatori.

Els excedents cooperatius i dels beneficis extra cooperatius disponibles, una vegada satisfets els impostos exigibles, no es distribueixen individualment, sinó

que es destinaran, a la creació d'un Fons de Reserva Social Irrepartible per atendre a les activitats pròpies d'aquesta classe de cooperativa, a la que se li poden imputar totes les pèrdues, de conformitat amb el que estableix la llei.

Article 25-. Imputació de Pèrdues

Per a la imputació de pèrdues, s'aplicaran els següents criteris:

Es podran amortitzar les pèrdues amb càrrec a futurs resultats positius, dins del termini màxim establert per la Llei de l'Estat 43/1995, de 27 de desembre, sobre l'Impost de Societats, o l'establert a la legislació tributària específica.

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

- a) Fins el 50% de les pèrdues es podran imputar al Fons de Reserva Obligatori. Si per a la imputació de pèrdues s'ha fet ús, totalment o parcial, del Fons de Reserva Obligatori, no s'han d'aplicar, imputar o repartir els retorns cooperatius o altres resultats positius repartibles fins que aquest fons no hagi recuperat la quantia que tenia abans de ser usat per compensar les pèrdues.
- b) Es podrà imputar la totalitat de les pèrdues al Fons de Reserva Voluntari.
- c) La quantia no compensada amb fons obligatoris i voluntaris s'imputarà als socis amb una derrama per a cobrir el saldo negatiu de l'exercici.

Les pèrdues imputades a cada soci o sòcia s'han de satisfer directament dins de l'exercici econòmic següent a l'exercici i en què aquestes pèrdues s'hagin produït, mitjançant deduccions a les aportacions socials, sense perjudici de la quantia mínima establerta de capital social.

Les pèrdues que, un cop transcorregut el termini establert a la legislació tributària aplicable, quedin sense compensar han de ser satisfetes directament pel soci o sòcia en el termini d'un mes fins el límit de les seves aportacions al capital, a no ser que s'insti la fallida de la Cooperativa o s'acordi un increment d'aportacions socials, sense perjudici del disposat a l'article 54 de la Llei de Cooperatives de Catalunya.

Article 26-. Fons de Reserva Obligatori

És un fons irrepartible que es constitueix:

- a) Amb el 75 % de la quantitat que resulti de la detracció dels percentatges fixats a l'apartat 1. a) de l'article 108 de la Llei de Cooperatives de Catalunya.
- b) Amb el 30% mínim dels excedents, d'acord amb l'article 24. 1 d'aquests Estatuts, quan la Cooperativa no estigui construint habitatges.

- c) Amb les deduccions de les aportacions obligatòries en el cas de baixa injustificada o expulsió dels socis i sòcies.
- d) Amb les quotes d'ingrés i periòdiques establertes.

El Fons de Reserva Obligatori té una funció similar a la d'un fons d'inversió, i ha de ser usat, principalment, per alguna de les funcions previstes a l'art. 108. 3 de la Llei de Cooperatives de Catalunya.

Article 27. Fons d'Educació i Promoció de Cooperatives

És un fons inembargable i irrepartible i es constitueix amb:

- a) Un 25% de la quantitat que resulti de la detracció dels percentatges fixats a l'apartat 1. a) de l'article 108 de la Llei de Cooperatives de Catalunya.
- b) El 10% mínim dels excedents, d'acord amb l'article 24. 2 d'aquests Estatuts, quan la Cooperativa no estigui construint habitatges.
- c) Les sancions de caràcter econòmic que per via disciplinària la Cooperativa imposi als socis.
- d) Les subvencions, les donacions i tots els ajuts que rebi la Cooperativa dels socis i sòcies o de terceres persones per al compliment de les pròpies finalitats del fons.

L'Assemblea General fixarà les línies bàsiques de les aplicacions d'aquest fons, les dotacions de les quals hauran de figurar en el passiu del balanç amb separació d'altres partides.

Article 28-. Documentació Social

La Societat portarà la seva comptabilitat d'acord amb els criteris del Codi de Comerç, i portarà els següents llibres:

- Registre de Socis i sòcies i de les seves aportacions socials.
- Llibre d'Actes de l'Assemblea General.
- Llibre d'Actes del Consell Rector.
- Llibre d'Inventaris i Balanços i llibre Diari.

Els llibres i els altres registres comptables han de ser enquadernats i foliats i, abans de fer-ne ús, han d'estar habilitats pel Registre de Cooperatives. Són vàlids els assentiments i les anotacions fetes amb procediments informàtics o per altres procediments adequats segons la llei.

Article 29.- Tancament de l'exercici

L'exercici econòmic de la Cooperativa quedarà tancat el 31 de desembre de cada any. El Consell Rector està obligat a formular en els sis mesos següents al tancament de l'exercici econòmic els Comptes Anuals que hauran de comprendre el Balanç, el Compte de pèrdues i guanys i la Memòria, i lliurar-los a la Intervenció de Comptes perquè emeti els seus informes, que juntament als Comptes anuals serà presentat a l'Assemblea per a la seva aprovació i per determinar l'aplicació del resultat.

CAPÍTOL IV ORGANITZACIÓ FUNCIONAL I INTERNA

Article 30.- Organització funcional interna

L'organització funcional interna de la Cooperativa es fixarà mitjançant un Reglament de Règim Intern, que haurà de ser aprovat per l'Assemblea General, que lliurarà a cada soci o sòcia un exemplar.

CAPÍTOL V GOVERN, GESTIÓ I REPRESENTACIÓ DE LA COOPERATIVA

Article 31.- Òrgans socials

Són òrgans de la Societat Cooperativa:

- L'Assemblea General.
- El Consell Rector.
- La Intervenció de Comptes.

Article 32.- Assemblea General

Constituïda pels socis i sòcies, convocats vàlidament, és l'òrgan on es configura la voluntat social.

Els seus acords són obligatoris per a la totalitat dels socis i sòcies, inclosos els dissidents i els que no hagin participat a la reunió, sempre que s'hagin adoptat d'acord amb les lleis i els Estatuts Socials, sense que això impedeixi la seva impugnació, de conformitat amb el preceptuat a l'article 42 d'aquests Estatuts.

Article 33.- Funcions de l'Assemblea General

Tots els assumptes de la Cooperativa es poden debatre a l'Assemblea General, sempre que no estiguin especialment atribuïts a un altre òrgan social. En qualsevol cas, el seu acord serà preceptiu en els següents casos:

- a) El nomenament i revocació dels membres del Consell Rector, dels Interventors de Comptes i dels Liquidadors.
- b) Censura i gestió social, aprovació de Comptes anuals, de l'Informe de gestió i de l'aplicació dels excedents disponibles o de la imputació de pèrdues.
- c) L'aprovació de noves aportacions obligatòries, l'admissió d'aportacions voluntàries i d'aportacions dels socis i sòcies col·laboradors, l'actualització del valor de les aportacions al capital social, la fixació de les aportacions dels nous socis i sòcies, l'establiment de quotes d'ingrés o periòdiques, i també el tipus de base de determinació de l'interès que s'ha d'abonar per les aportacions de capital social.
- d) Concertar els compromisos, crèdits, préstecs, hipoteques o altres operacions bancàries o de crèdit que siguin necessàries pel millor compliment de l'objecte social.
- e) L'emissió d'obligacions, títols participatius o altres formes de finançament mitjançant emissions de valors negociables.
- f) Modificació dels Estatuts Socials.
- g) L'admissió de finançament voluntari dels socis.
- h) La fusió, l'escissió, la transformació i la dissolució.
- i) Aprovar el Reglament de Règim Intern.
- j) Venta o cessió de la Societat per qualsevol títol, d'algun dels seus centres de treball, béns, drets o activitats, la desaparició dels quals impedeixi la realització del l'objecte social.
- k) Acordar l'adquisició o alienació de béns mobles o immobles quan se'n pugui derivar una modificació substancial de l'estructura econòmica o de l'organització i funcions de la Societat.
- l) Tota decisió que, segons els Estatuts, impliqui una modificació substancial de l'estructura econòmica, social, organitzativa o funcional de la Cooperativa.
- m) La creació de cooperatives de segon grau o l'adhesió a aquestes.
- n) L'exercici de l'acció social de responsabilitat contra els membres del Consell Rector, els interventors de comptes, els auditors de comptes i els liquidadors.

La resta d'actuacions que indiqui una norma legal o estatutària.

Article 34.- Classes d'assemblees

Les Assemblees Generals poden ser:

1.- ORDINÀRIA: S'ha de reunir necessàriament en els sis mesos següents al tancament de cada exercici econòmic i té la funció, principalment, d'examinar la gestió efectuada pel Consell Rector i aprovar si és el cas els Comptes i Balanços, així com acordar l'aplicació dels excedents o la possible imputació de pèrdues. També ha de decidir sobre els plans de gestió per als exercicis successius i el destí efectiu del Fons d'Educació i Promoció.

2.- EXTRAORDINÀRIA: Les altres Assemblees tenen la consideració d'extraordinàries, essent convocades pel Consell Rector quan ho consideri convenient pels interessos socials.

No obstant el que indiquen els punts 1 i 2 d'aquest article, l'Assemblea s'ha d'entendre vàlidament constituïda amb caràcter Universal quan, estant present tots els socis i sòcies, cap d'ells no s'oposi a realitzar-la.

Article 35.- Convocatòria de les Assemblees ordinària i extraordinària

L'Assemblea General, ordinària o extraordinària, serà convocada pel Consell Rector mitjançant un anunci al domicili social i, mitjançant un escrit del Consell Rector, a cadascun dels socis i sòcies. La notificació al soci o sòcia s'haurà de realitzar amb una antelació mínima de quinze dies i un màxim de trenta respecte la data de celebració. Es podrà notificar la convocatòria als socis i sòcies per mitjans telemàtics.

La convocatòria, tant la que s'anuncii al domicili social com la notificada a cadascun dels socis i sòcies, expressarà amb claredat i precisió els assumptes a tractar, el lloc, dia i hora de la reunió, tant en la primera com en la segona convocatòria.

El Consell Rector podrà convocar Assemblea General extraordinària sempre que ho consideri convenient pels interessos de la Cooperativa. Igualment, haurà de convocar-la quan ho sol·liciti la Intervenció de Comptes o un deu per cent de tots els vots socials o cent socis i sòcies quan el nombre total d'aquests excedeixi de mil.

Si el Consell Rector no convoca l'Assemblea General, ordinària o extraordinària, en els casos en què estigui obligat a fer-ho, qualsevol persona sòcia pot presentar una sol·licitud de convocatòria a l'òrgan judicial competent per raó del domicili social de la Cooperativa en els termes establerts a l'article 31 de la Llei de Cooperatives de Catalunya.

Article 36.- Constitució de l'Assemblea

L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria si els vots dels presents i dels representats sumen més de la meitat del total dels vots socials. La constitució és vàlida en segona convocatòria, sigui quin sigui el nombre de vots socials que hi assisteixin.

L'Assemblea General ha de ser presidida pel President/a del Consell Rector o, si no hi és, per la persona nomenada als efectes. La presidència dirigirà les deliberacions, mantindrà l'ordre durant l'Assemblea i vetllarà pel compliment de la llei. El secretari/a és el del Consell Rector o, si no hi és, la persona que sigui escollida per l'Assemblea.

L'Assemblea es reunirà en qualsevol lloc que assenyali el Consell Rector a la localitat del domicili social.

Article 37.- Adopció d'acords

L'Assemblea General adoptarà, prèvia deliberació, els acords per majoria simple dels vots socials presents i representats, exceptuant els casos en què la llei o els Estatuts estableixin majoria reforçada.

En cas d'empat, dirimirà el vot el que actuï com a President/a, excepte en les votacions per a l'elecció dels càrrecs del Consell Rector o Interventors/es de Comptes, en què es realitzarà una nova votació sobre els que hagin aconseguit empat, fins que desaparegui.

L'Assemblea General adoptarà els acords amb vot favorable de les dues terceres parts dels socis i sòcies presents i representats en els següents casos:

- a) Exigència de noves aportacions obligatòries al capital social.
- b) Emissió d'obligacions i títols participatius.
- c) Fusió, escissió, dissolució i transformació de la Societat Cooperativa.
- d) Qualsevol acord que impliqui una modificació dels Estatuts Socials.
- e) Aprovació del Reglament de Règim Intern.

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

Per establir el programa i ordre d'execució dels habitatges en diferents fases o per a diversos emplaçaments, es requerirà un quòrum del cinquanta-u per cent dels socis i sòcies presents i representats i una majoria dels vots emesos. L'assumpte figurarà en l'ordre del dia separatament de qualsevol altre.

Els assumptes a tractar a l'Assemblea no podran ser altres que els fixats prèviament a l'ordre del dia. S'exceptuen les qüestions següents:

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

En el supòsit d'acords sobre expedients sancionadors, de ratificació de les sancions que hagin estat objecte de recurs, i de l'exercici de l'acció de responsabilitat o cessament de membres d'òrgans socials, les persones afectades per aquestes decisions s'han d'abstenir de votar en la sessió de l'òrgan del qual formen part, i que ha de prendre la decisió corresponent, si bé se n'ha de tenir en compte l'assistència a efecte de determinar la majoria exigida per prendre l'acord, que s'ha d'adoptar amb el vot favorable de la meitat més un dels vots socials dels assistents, complint a la vegada els requisits addicionals de l'article 21 de la Llei de Cooperatives de Catalunya.

Article 38.- Del vot per representant a l'Assemblea General

Cada soci o sòcia té dret a un vot a l'Assemblea General. Aquest dret es podrà exercir a l'Assemblea General mitjançant un altre soci o sòcia.

La representació haurà de ser escrita i expressa per a una sessió concreta, l'admissió es realitzarà per la presidència de l'Assemblea General a l'inici d'una sessió.

No és necessari que la presidència de l'Assemblea General admeti la representació en cas que el/la representant sigui cònjuge o parella de fet, ascendent o descendent de la persona representada i, a més d'aportar la representació escrita i expressa per a una sessió concreta, acrediti aquesta condició familiar, d'acord amb la normativa específica. La representació legal de les persones jurídiques i de les persones menors o incapacitades s'ha d'ajustar a les normes de dret comú. La representació de les persones amb discapacitats que comportin declaració d'incapacitat s'ha d'ajustar a la normativa específica.

Article 39.- Acta de la sessió

Finalitzada l'Assemblea General, s'elaborarà una acta de la sessió, firmada per qui hagi ocupat la Presidència i la Secretaria. L'acta recollirà els punts següents:

- El lloc i la data en què s'ha celebrat l'Assemblea.
- El nombre d'assistents.
- Si s'ha celebrat en primera o en segona convocatòria.

- Un resum de cadascun dels assumptes tractats.
- Les intervencions que s'hagi demanat que constin en acta.
- Els acords adoptats.
- El resultat de les votacions.

L'aprovació de l'acta es pot realitzar de dues formes:

1. Immediatament després de celebrada l'Assemblea, firmant-la el President/a i el Secretari/a de la Cooperativa que hagi aixecat la sessió.
2. Dins del termini de quinze dies després de celebrada l'Assemblea, per qui l'hagi presidit i per dues persones que hagin estat designades com a interventores de l'acta de l'Assemblea. A continuació, s'ha d'incorporar al llibre d'actes corresponent. Els acords adoptats són executius des de la data que determini l'Assemblea; si no ho ha determinat, des de la data de la celebració.

L'aprovació de l'acta és condició resolutòria per la seva efectivitat. Tanmateix, els acords constitutius tindran eficàcia i força executiva a partir de la seva inscripció al Registre de Cooperatives.

El Consell Rector pot requerir la presència d'un notari a fi que aixequi l'acta de l'Assemblea, i quedarà obligat a fer-ho sempre que un cinc per cent dels vots socials ho sol·licitin, amb cinc dies hàbils d'antelació al dia de la convocatòria de l'Assemblea General.

Qualsevol soci o sòcia pot sol·licitar un certificat dels acords presos i el Consell Rector l'haurà d'expedir en el termini màxim de deu dies.

Article 40.- Impugnació dels acords socials

Els acords de l'Assemblea General que siguin contraris a la Llei, s'oposin als Estatuts o lesionin els interessos de la Cooperativa en benefici d'un soci o sòcia, o de diversos, o de terceres persones, poden ser impugnats segons les normes i dins els terminis de l'article 38 de la Llei de Cooperatives de Catalunya.

Article 41.- El Consell Rector

El Consell Rector és un òrgan de representació i govern de la societat; és competent per a establir les directrius generals d'actuació, amb subordinació a la política fixada per l'Assemblea General. El/la President/a de la Cooperativa té atribuïda, en nom del Consell Rector, la representació de la societat Cooperativa i la presidència dels seus òrgans.

Correspon especialment al Consell Rector:

- a) Executar i fer complir els presents Estatuts i els acords presos vàlidament per l'Assemblea General.
- b) Regir i organitzar, amb les més àmplies prerrogatives, les actuacions socials en tots els seus aspectes i administrar els fons cooperatius.
- c) L'admissió de nous socis i sòcies, l'acceptació de baixa dels mateixos i la seva expulsió.
- d) Autoritzar els contractes de qualsevol classe que, per prescripció legal o estatutària, no estiguin reservats a l'Assemblea General.
- e) Interposar accions judicials, extrajudicials o administratives de qualsevol classe i, en conseqüència, representar a la societat en judici o fora d'ell, compareixent per si o per mitjà de procurador o un altre apoderat (als que podran conferir o revocar facultats), davant de les autoritats centrals, organismes autònoms, provincials o municipals i davant de societats i altres persones jurídiques o entitats, en particular companyia subministradora d'aigua, gas, electricitat, telèfon i altres serveis públics i davant de tota classes de jutjats, audiències, jurats, tribunals, delegacions, comissions, comitès, sindicats, fiscalies, ministeris, conselleries i, davant d'ells, instar, seguir i finalitzar, com a actor o demandat, tota mena de tràmits, expedients, plets, procediments civils, penals, administratius, governatius, laborals, en tots els seus graus de jurisdicció i excepcions en els de cassació, revisió i nul·litat, prestar quan es requereixi la ratificació personal, absoldre posicions i, en general, presentar, sol·licitar i retirar documents i certificacions, espacialment en tota mena de registres.
- f) Adquirir els béns (excepte immobles), drets i productes necessaris per al desenvolupament de les funcions pròpies de l'entitat.
- g) Concertar, juntament amb l'Assemblea d'adjudicatari/es, els compromisos de crèdits necessaris per a la realització de les obres concernents als mateixos/es.
- h) Recaptar els ingressos i realitzar els pagaments que precedeixin per raó d'operacions o actuacions socials, ja sigui en relació amb particulars, amb ens jurídics, públiques o privades i organismes de l'administració pública de l'Estat, Autonòmica, Provincial o Municipal.
- i) Nomenar i separar a tot el personal de la societat, tant directiu com administratiu, tècnic o obrer, fixant les condicions laborals dels mateixos.
- j) Constituir i retirar dipòsits en efectiu o béns de qualsevol classe; obrir i cancel·lar comptes corrents en qualsevol entitat bancària o de crèdit, tant de caràcter privat com del Banc d'Espanya o altres de caràcter oficial, amb facultat per a subscriure o autoritzar tots els documents que resultin necessaris.
- k) Lliurar, endossar, acceptar, cedir, descomptar, negociar, cobrar, pagar i protestar lletres de canvi i la resta d'efectes mercantils.

- l) Designar mandataris i conferir poders, tant de caràcter general com específic per assumptes administratius per plets, en ordre a tota classe d'assumptes determinats, inclús per relacions bancàries o de crèdit en qualsevol de les seves manifestacions, amb les competències i limitacions que el propi Consell Rector estimi pertinents, ja sigui a favor de membres del propi Consell, de la Cooperativa o de persones estranyes a l'entitat, podent alterar o revocar en qualsevol moment els apoderaments o mandats conferits.
- m) Convocar l'Assemblea General i fixar el seu ordre del dia.
- n) Exercir la facultat de proposta en relació als assumptes adoptats per l'Assemblea General.
- o) Concertar acords amb altres entitats cooperatives en els termes reglamentaris, excepte en els casos en què es necessiti l'acord de l'Assemblea General.

L'anterior determinació de facultats del Consell Rector té només caràcter enunciatiu i no limita de cap manera les àmplies atribucions que per qualsevol causa el competeixen per governar, dirigir i administrar els serveis de la Cooperativa en tot el que no estigui especialment reservat a la competència d'altres òrgans de la mateixa.

Article 42.- Composició del Consell Rector

El Consell Rector es compon de set membres, escollits tots ells entre els socis i sòcies de la Cooperativa, en votació secreta pel l'Assemblea General.

Els càrrecs seran: President/a, Secretari/a, Tresorer/a i Vocals. La seva distribució correspondrà a l'assemblea General i el seu nomenament ha de ser inscrit al Registre de Cooperatives.

Article 43.- Durada, renovació, obligatorietat i gratuïtat del càrrec de membre del Consell Rector

El càrrec de membre del Consell Rector tindrà una durada de quatre anys, renovant-se de forma parcial per la meitat de temps i consellers, sense que coincideixin en les renovacions el President/a i el Secretari/a. En la primera renovació cessaran el Secretari/a i els Vocals primer i tercer, en la segona, el President/a, el Tresorer/a i els Vocals segon i quart, i així successivament.

L'exercici del càrrec de conseller/a és obligatori, excepte reelecció o causa justa.

La revocació dels membres del Consell Rector pot ser acordada per l'assemblea General, inclús abans del venciment pel qual van ser nomenats. Aquest acord exigirà la majoria absoluta dels socis de la Cooperativa i en cas de falta d'assistència per poder aconseguir aquesta majoria i, en conseqüència,

per poder prendre un acord, en el termini de trenta dies es convocarà una segona Assemblea que decidirà per majoria simple.

L'exercici del càrrec de membre del Consell Rector no dóna dret a cap retribució. Tot i això, les despeses i perjudicis que ocasioni l'exercici d'aquest càrrec es compensaran per la Cooperativa en els termes que estableixi l'Assemblea General.

Article 44.- Funcionament del Consell Rector

El Consell Rector es reunirà amb caràcter ordinari una vegada cada mes, prèvia convocatòria. En sessió extraordinària, tantes vegades com sigui convocat pel President/a o sol·licitat per algun/a dels seus membres; si aquesta sol·licitud no fos atesa en el termini de deu dies, podrà ser convocat per qui hagi fet la petició, sempre que es mostri favorable a la seva proposta un terç, com a mínim, del Consell Rector.

Les deliberacions del Consell Rector només seran vàlides si hi assisteixen més de la meitat dels seus components. Serà admesa la representació d'un membre del Consell Rector per un altre. Cada membre del Consell Rector pot representar a un sol membre.

Els acords s'adoptaran per majoria absoluta dels membres del Consell Rector presents o representats i el vot del President/a dirimirà els empats.

Article 45.- El President/a, el Secretari/a i el Tresorer/a

- 1) La presidència del Consell Rector, que ho és també de la Cooperativa, té la representació de la mateixa per delegació del Consell i convoca i presideix les reunions dels òrgans socials amb les facultats pròpies del càrrec. Pot prendre decisions que siguin urgents, comunicant-les al Consell en la primera reunió que se celebri. Són facultats pròpies de la Presidència:
 - a) Ostentar la representació legal de la Cooperativa i actuar en nom de la Societat en tota mena d'actes i entre tota mena d'organismes, autoritats, corporacions, tribunals i altres entitats públiques i privades en la forma que determini el Consell Rector.
 - b) Presidir les sessions de l'Assemblea General i el Consell Rector, dirigint els seus debats i deliberacions.
 - c) Vetllar per l'execució dels acords del Consell Rector i executar-los, excepte quan aquesta funció correspongui a un altre òrgan o càrrec.
 - d) Visar les Actes i certificacions i portar la firma social.

- e) Totes les funcions que li siguin encomanades per l'Assemblea General, pel propi Consell Rector o resultin dels presents Estatuts o de la legislació vigent.
- 2) A la Secretaria li corresponen les següents facultats:
- a) Portar i custodiar els llibres de Registre de Socis, d'Aportacions Socials, així com les Actes de l'Assemblea General i el Consell Rector.
 - b) Redactar de forma circumstanciada les Actes de l'Assemblea General i Consell Rector en què actuï com a tal.
 - c) Lliurar certificacions autoritzades amb la firma del President/a, amb referència als llibres i documents socials.
 - d) Efectuar les notificacions que procedeixin dels acords adoptats per l'Assemblea General i el Consell Rector.
- 3) A la Tresoreria li corresponen les següents facultats:
- a) Custodiar els fons de la Cooperativa i respondre de les quantitats de les quals s'hagi encarregat.
 - b) Custodiar i portar els llibres de comptabilitat.
 - c) Comunicar immediatament al Consell Rector qualsevol irregularitat que es produeixi en els cobraments, pagaments i , en general, en la gestió econòmica de la Societat.

Article 46.- Delegació de facultats del Consell Rector

El Consell Rector pot delegar les facultats referides al tràfic empresarial ordinari de la Cooperativa en un dels seus membres, en més d'un o en comissions delegades sorgides del mateix, requerint aquesta delegació el vot favorable de les dues terceres parts del Consell Rector, així com la seva inscripció al Registre de Cooperatives. En qualsevol cas, el Consell Rector conservarà les facultats de:

- a) Fixar les directrius generals d'actuació en la gestió de la Cooperativa, amb subjecció a la política establerta a l'Assemblea General.
- b) Controlar permanentment i directament la gestió empresarial que ha estat delegada.
- c) Presentar a l'Assemblea General la memòria explicativa de la gestió, la rendició de comptes i la proposta d'aplicació de resultats.
- d) Autoritzar la presentació d'avals o fiances a favor d'altres persones.
- e) Els apoderaments i les seves revocacions s'han d'inscriure al Registre de Cooperatives mitjançant escriptura pública.

Article 47. Responsabilitat

- 1) Els membres del Consell Rector han d'exercir el càrrec amb diligència i lleialtat en vers els representats i han de portar una gestió empresarial ordenada.
- 2) Els membres del Consell Rector responen solidàriament, davant de la Cooperativa, davant dels socis i sòcies i davant dels creditors socials, dels danys que causin per actes contraris a la llei o als Estatuts, o per actes efectuats sense la diligència amb què han d'exercir el càrrec. No responen dels actes en què no han participat, o si han votat en contra de l'acord i han fet constar en acta que s'oposen al mateix, o ho han comunicat al Consell Rector mitjançant un document fefaent en els deu dies següents a l'acord.
- 3) L'acció de responsabilitat contra els membres del Consell Rector pot ser exercida per la Societat, per acord de l'Assemblea General de socis i 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 hagi pogut ser exercida.
- 4) Els socis que representin un cinc per cent dels vots socials poden exercir l'acció de responsabilitat si la societat no ho fa en el termini d'un mes a comptar des del moment en què s'ha acordat de fer-ho, o bé si l'Assemblea General ha adoptat un acord contrari a l'exigència de responsabilitat.
- 5) Els creditors poden exercir l'acció de responsabilitat contra els membres del Consell Rector si aquesta acció no ha estat exercida per la Societat o pels seus socis i sòcies, sempre que el patrimoni social resulti insuficient per a la satisfacció dels seus crèdits.
- 6) L'Assemblea General de socis i sòcies pot transigir o renunciar a l'exercici de l'acció de responsabilitat en qualsevol moment, sempre que no s'hi oposi el cinc per cent dels vots socials.

Article 48.- Efectes de l'acció de responsabilitat

- 1) L'acord de promoure l'acció de responsabilitat determina la destitució dels membres del Consell Rector.
- 2) L'aprovació dels comptes anuals no impedeix l'exercici de l'acció de responsabilitat ni significa la renúncia a l'acció acordada o exercida.
- 3) Queden exceptuades les accions d'indemnització que puguin correspondre als socis i sòcies i als tercers pels actes del Consell Rector que lesionin directament els seus interessos.

- 4) El termini de prescripció establert pels socis i sòcies és l'establert a l'article 45. 3 de la Llei de Cooperatives de Catalunya; el termini general si és una tercera persona serà l'establert a l'article 1968 del Codi Civil.

Article 49.- Incompatibilitats i prohibicions al càrrec de Consell i Direcció

No poden ser membres del Consell Rector ni de la Direcció:

- a) Les persones al servei de l'Administració pública que tenen encarregades funcions que es relacionen amb les activitats pròpies de la Cooperativa.
- b) Els 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 ho autoritzi expressament.
- d) Les persones sotmeses a interdicció, les insolvents o concursades no rehabilitades, les condemnades per penes que comportin la inhabilitació per a l'exercici de càrrecs públics, les que han estat condemnades per incompliment greu de lleis o disposicions socials, mentre duri l'execució de la pena, i les que, per raó del càrrec que ocupen, no es puguin dedicar al comerç.

Són incompatibles entre si els càrrecs de membres del Consell Rector i de la Direcció.

Article 50.- Impugnació dels acords del Consell Rector

Els acords del Consell Rector que siguin contraris a la llei o als Estatuts Socials, o que lesionin, en benefici d'un soci o sòcia, o més d'un/a, o de terceres persones, els interessos de la Cooperativa, poden ser impugnats segons el procés establert per la impugnació dels acords de l'Assemblea General.

Els acords contraris a la llei són nuls; la resta són anul·lables.

Els actes nuls poden ser impugnats per tots els socis i sòcies, inclús pels membres del Consell Rector que hagin votat a favor de l'acord o que s'hagin abstingut.

Estan legitimats per a exercir l'acció d'impugnació dels actes anul·lables els socis i sòcies que representin com a mínim un cinc per cent del vot social, els interventors de comptes, els membres del Consell Rector absents durant la reunió en què es va adoptar l'acord i els assistents que van votar en contra i consti en acta el vot contrari; també aquelles persones que hagin estat privades il·legítimament de vot.

El termini per instar l'acció d'impugnació és de dos mesos des del moment en què es té coneixement de l'acord, sempre que no hagi transcorregut un any des de la data en què va ser adoptat.

Article 51.- La Direcció

La Cooperativa es pot dotar d'una Direcció o Gerència per a la gestió dels assumptes que concerneixen al gir o al tràfic normal de l'empresa Cooperativa. El seu nomenament i separació competeix a l'Assemblea General, aquesta li atorgarà els poders necessaris per a la gestió dels assumptes de la Cooperativa, sense perjudici per les facultats estatutàries del Consell Rector i per l'establert a l'article 44 de la Llei de Cooperatives de Catalunya.

Article 52.- conflicte d'interessos: contractes entre els membres del Consell Rector i la Cooperativa

Quan la Cooperativa s'hagués d'obligar amb qualsevol membre del Consell Rector o amb qualsevol dels seus parents fins al quart grau de consanguinitat o el segon d'afinitat, ho haurà d'autoritzar l'Assemblea General.

Si les relacions són les pròpies de la condició de soci o sòcia, l'autorització no serà necessària.

Els membres en els quals concorre la situació de conflicte d'interessos no poden prendre part en la votació corresponent. El contracte estipulat sense la mencionada autorització serà anul·lable, excepte si es procedeix a la seva ratificació. Queden salvats en tot cas els drets adquirits per tercers de bona fe.

Article 53.- La Intervenció de Comptes

Quan la Cooperativa tingui més de tres socis i sòcies, l'Assemblea General nomenarà, d'entre els seus socis i sòcies, tres interventors de comptes, que exerciran el seu càrrec durant quatre anys. Si la persona o persones designades no tenen coneixements idonis per l'exercici del càrrec, l'Assemblea General ha d'autoritzar l'assessorament extern, amb càrrec als fons de la Cooperativa.

L'exercici del càrrec d'interventor és gratuït. En qualsevol circumstància, els interventors de comptes han de rebre les despeses ocasionades per l'exercici d'aquesta funció. Les persones interventores tindran dret de comprovar en qualsevol moment la documentació de la Cooperativa. Hauran de presentar a la Cooperativa un informe de la Memòria explicativa de la gestió, el Balanç i els Comptes anuals de resultat i la resta de documents comptables que s'hagin de sotmetre a l'Assemblea General per a la seva aprovació. Per a la confecció del seu informe, disposen d'un termini màxim de trenta dies, a comptar des de la data en què el Consell Rector lliuri la documentació corresponent. El Consell

Rector destinarà un pressupost específic i suficient a fi que les persones interventores puguin tenir una assessoria externa professional de recolzament a l'exercici de la seva funció.

CAPÍTOL VI.- DE LA MODIFICACIÓ DELS ESTATUTS SOCIALS, FUSIÓ, ESCISSIÓ, DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ DE LA COOPERATIVA

Article 54.- Modificació dels Estatuts Socials

L'Assemblea General adoptarà els acords per a la modificació dels Estatuts Socials amb una majoria de dos terços dels socis i sòcies 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 Escriptura Pública.

Article 55.- Fusió de la Cooperativa

La fusió amb una o més cooperatives només es podrà portar a terme si els objectes socials no són incompatibles. L'acord de fusió ha de ser adoptat per les Assemblees Generals de cadascuna de les cooperatives que hi participen, d'acord amb el projecte de fusió. L'acord esmentat haurà de ser acordat per dues terceres parts dels socis presents i representats.

Un cop adoptat l'acord de fusió, ha de ser publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i en dos periòdics de gran difusió dins el territori on tingui el domicili social cadascuna de les cooperatives participants en la fusió.

Pel que fa al procediment, els requisits i efectes de la fusió es regiran per l'establert a la Llei de Cooperatives de Catalunya i la seva legislació complementària aplicable.

Article 56.- 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 ha de traspasar en bloc a entitats de nova creació o ha 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 què s'aplicaran les normes de la Llei de Cooperatives de Catalunya que regulen la fusió i la transformació.

Article 57.- Transformació de la Cooperativa en una altra persona jurídica

Les cooperatives es poden transformar en una altra persona jurídica.

L'acord de transformació s'ha d'adoptar per majoria de dues terceres parts dels vots socials assistents a l'Assemblea General.

L'acord de transformació s'ha de publicar al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i a dos periòdics de gran difusió de Catalunya i s'ha de comunicar als creditors.

L'acord no es pot portar a terme fins passat un mes de la publicació.

Els requisits i efectes de la transformació de la Cooperativa en una altra persona jurídica es regiran per l'establert a la Llei de Cooperatives de Catalunya.

Article 58.- Dissolució i liquidació

Seràn causes de dissolució de la Cooperativa:

- a) La finalització de l'objecte social o la impossibilitat de realitzar-lo.
- b) La voluntat dels socis i sòcies. L'acord haurà de ser pres per l'Assemblea General amb majoria de dos terços dels vots dels socis i sòcies presents i representats. L'acord produirà efectes a tercers a partir de la seva inscripció al Registre de Cooperatives competent.
- c) La reducció del nombre de socis i sòcies 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 als Estatuts, si es manté durant més de sis mesos.
- e) La fusió, l'escissió o la transformació a què fan referència els articles 74 a 85 de la Llei de Cooperatives de Catalunya.
- f) El concurs o la fallida.
- g) Qualsevol altra causa establerta per la Llei.

L'acord de dissolució d'una cooperativa o, en el seu cas, la resolució judicial, a més d'inscriure's al Registre de Cooperatives, ha de ser publicada al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i a dos periòdics de gran difusió a Catalunya. L'acord publicat ha d'incloure el nomenament de liquidador o liquidadors de la societat.

Article 59.- Nomenament de liquidadors/es

L'Assemblea que acordi la dissolució d'una cooperativa ha de nomenar els liquidadors, en número senar, preferentment entre els socis i sòcies. Si cap d'aquests/es volgués acceptar el càrrec, s'ha de procedir al nomenament de persones físiques o jurídiques que no siguin socis i sòcies.

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

En el període de liquidació han de ser observades les disposicions legals i estatutàries aplicables al règim de les Assemblees Generals. Els liquidadors/es nomenats han de donar fe de la liquidació i del balanç corresponent perquè l'Assemblea els aprovi. Els liquidadors/es estan sotmesos al mateix règim de responsabilitat que l'article 45 de la Llei de Cooperatives de Catalunya estableix per al Consell Rector.

És competència 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 en què 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) Portar a terme les operacions comercials pendents i totes les que siguin necessàries per a la liquidació de la Cooperativa.
- d) Alienar els béns socials.
- e) Reclamar i percebre els crèdits i els dividends 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/es i als socis i sòcies, d'acord amb l'establert a la Llei de Cooperatives de Catalunya.
- h) Representar la Cooperativa per al compliment de les finalitats esmentades en aquest article.

En tot cas, els liquidadors han de respectar les competències de l'Assemblea General, establertes per l'article 29 de la Llei de Cooperatives de Catalunya. Pel que fa a la seva gestió, estan sotmesos al control i la fiscalització de l'Assemblea.

Article 60.- Adjudicació de l'haver social

L'Assemblea General fixarà les normes segons les quals es practicarà l'adjudicació de l'haver social, respectant l'ordre que disposa la Llei de Cooperatives de Catalunya:

- a) Saldar els deutes socials.
- b) Reintegrar als socis i sòcies les seves aportacions al capital social, actualitzades en el seu cas.
- c) Aplicar el sobrant, si existeix, al Fons d'Educació i Promoció de Cooperatives, que serà transferit a l'entitat federativa a què estigui subscript; de no estar subscript a cap entitat, l'Assemblea General decidirà a quina federació es destina el fons, i en cas de no fer-ho, el fons es destinarà a la Confederació de Cooperatives de Catalunya.

Article 61.- Operacions finals

Finalitzada la liquidació, els liquidadors realitzaran el balanç final, que serà sotmès a l'aprovació de l'Assemblea. Si per algun motiu, la reunió de l'Assemblea General no es realitzés, els liquidadors hauran de publicar el balanç final al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i en un periòdic de gran difusió a Catalunya.

El balanç final de la liquidació pot ser impugnat, d'acord amb l'establert a l'article 38 de la Llei de Cooperatives de Catalunya, en els sis mesos següents a la seva publicació. Si passat aquest termini no ha estat impugnat, s'entén com a automàticament aprovat.

Aprovat el balanç, els liquidadors procediran a adjudicar l'haver social i en un termini de quinze dies sol·licitaran la cancel·lació dels assentiments registrals al Registre corresponent, dipositant-hi els llibres i documents relatius al tràfic de la Cooperativa.

CAPÍTOL VII RÈGIM DE L'HABITATGE

Article 61.- Titularitat dels habitatges

Simultàniament i en la mateixa comarca cap soci o sòcia no podrà ser titular de més d'un habitatge de promoció cooperativa. S'exceptuen aquells supòsits en què, per condició de família nombrosa, es necessiti l'ús de dos habitatges, sempre que puguin constituir una unitat vertical o horitzontal.

La Cooperativa pot adjudicar i cedir als socis i sòcies, mitjançant qualsevol títol admès en dret, la plena propietat o el ple ús dels habitatges, els locals o les instal·lacions i edificacions complementàries.

En el supòsit que la Cooperativa construeixi habitatges, tindran preferència d'adquisició els familiars dels socis i sòcies fins al primer grau de consanguinitat i afinitat.

Article 63.- Construcció i adjudicació dels habitatges

Per a la construcció dels habitatges existiran tres moments o períodes, que són:

- a) Fase de gestió: que s'inicia amb l'ingrés com a soci o sòcia de la Cooperativa i finalitza en concretar la construcció d'un determinat tipus d'habitatge.
- b) Fase de construcció: que comprèn des del moment en què es concreta la construcció d'un tipus determinat d'habitatges fins que, un cop construït, es lliura al soci o sòcia adjudicatari per la seva habitabilitat.
- c) Fase d'amortització: que comprèn des del lliurament de l'habitatge fins al moment en què han quedat acomplertes totes les obligacions derivades del finançament de l'habitatge o de qualsevol altre tipus que s'hagués contret.

Article 64.- Fase de gestió

La fase de gestió comprèn els següents moments:

- a) Sol·licitud de l'ingrés com a soci o sòcia de la Cooperativa i acceptació com a tal per part del Consell Rector.
- b) Coneguda l'existència de terrenys amb opció a favor de la Cooperativa o posseïnt-los aquesta en propietat, es prepararà l'esbós del projecte de construcció d'habitatges, especificant, entre d'altres detalls tècnics, l'emplaçament i càlcul aproximat de finançament, amb indicació de la quota inicial que ha d'aportar cada soci o sòcia adjudicatari/a i les quotes d'amortització segons els beneficis econòmics obtinguts.
- c) Les dades anteriors seran comunicades als socis i sòcies, que tindran dret a escollir per rigorós ordre d'antiguitat a la Cooperativa. En cas que a algun soci o sòcia no li interessi l'habitatge projectat, passarà els seus drets als demés socis i sòcies, sempre per ordre correlatiu d'antiguitat, conservant la seva antiguitat per nous projectes que es preparin.
- d) Un cop acceptat el projecte d'esbós presentat, el soci o sòcia haurà de comprometre's per escrit a tot el que estigui estipulat en aquest, havent d'ingressar a la Cooperativa i en el termini que s'indiqui la quantitat que hagi de desemborsar com a aportació inicial.

Tenint en compte que l'esbós del projecte no pot contenir dades rigorosament exactes, el soci es compromet a acceptar qualsevol variació, tant referent al pressupost de l'habitatge com a superfície edificada, així com a aportacions del soci, quotes d'amortització, etc, sempre que la variació no sigui superior al deu per cent, tant per defecte com per excés, de les quantitats prèviament citades.

El soci o sòcia està obligat a acceptar totes les variacions sobre el projecte, en forma de pagament o imposició de preus, que poguessin establir les autoritats competents o les disposicions legals de caràcter retroactiu o les que es dictin durant la realització del projecte.

Article 65.- Període d'amortització

Durant el període d'amortització, el soci o sòcia tindrà dret a ocupar amb la seva família l'immoble, quedant obligat al pagament de les quotes d'amortització a què es va comprometre en el seu dia i també a totes les normes que dictin els organismes competents sobre l'ús dels habitatges de renda limitada.

Article 66.- Baixa del soci adjudicatari

Durant els períodes de construcció i amortització, si es produís una baixa de soci o sòcia adjudicatari/a, aquest tindria dret al reintegrament de les quantitats satisfetes destinades a construcció i amortització del total import de l'habitatge adjudicat, deduint en tot cas les quantitats que, de conformitat amb la normativa, corresponguin per l'ús i deteriorament de l'habitatge ocupat.

El retorn de la quantitat aportada pel soci o sòcia renunciant no serà portat a terme fins el moment en què s'hagi procedit a la nova adjudicació de l'habitatge i el nou soci o sòcia adjudicatari/a hagi cobert les obligacions econòmiques de l'adjudicació.

Article 67.- Transmissió de l'habitatge

En els casos de transmissió "inter vivos" d'habitatges i locals abans de transcorreguts cinc anys des del lliurament de l'habitatge, la Cooperativa gaudirà del dret de tanteig per poder oferir habitatges als socis i sòcies expectants, per rigorós ordre d'antiguitat de la data d'ingrés.

El preu de tanteig ha de ser igual a la quantitat desemborsada, incrementada amb la revalorització que hagin experimentat d'acord amb l'índex de preus al consum del sector durant el període comprès entre les dates de les aportacions parcials i la data de transmissió dels drets sobre l'habitatge i el local.

El dret d'adquisició preferent a què fa referència aquest article, en les mateixes condicions de preu, s'aplica també en cas que es vulguin transmetre els drets del soci o sòcia referents a l'adquisició de la plena propietat de l'habitatge o del local.

Si transcorren tres mesos des que el soci o sòcia comunica a la Cooperativa el propòsit de transmetre els seus drets sobre l'habitatge i cap altre soci o sòcia expectant ha usat la preferència, el soci o sòcia transmissor queda facultat per a transmetre'ls a terceres persones que no siguin sòcies.

Si, ignorant conscientment el dret a tanteig, qualsevol soci o sòcia transmetés a terceres persones els seus drets sobre l'habitatge o el local, i algun soci o sòcia expectant volgués adquirir-los, la Cooperativa podrà recuperar-los exercint el seu dret de retracte. En aquest cas, el comprador haurà de desemborsar el preu que estableix el paràgraf segon del present article, incrementat amb les despeses a què es refereix l'article 1518.2 del Codi Civil, fent-se càrrec el soci o sòcia transmissor de les despeses a què es refereix l'article 1518.1 del Codi Civil.

L'establert en referència al dret de retracte no serà d'aplicació quan la transmissió es realitzi a favor dels descendents o ascendents, a favor del cònjuge, en cas de separació i divorci, o entre parelles de fet.

Article 68.- Edificacions de la titularitat de la Cooperativa

La Cooperativa podrà mantenir la titularitat de les edificacions i obres complementàries de les diferents fases construïdes, destinant el seu ús a tots els serveis que l'Assemblea consideri oportuns per als socis adjudicatariis de la mateixa.

Si els locals comercials o edificacions complementàries fossin susceptibles de produir renda, el seu import es dedicarà preferentment a les despeses comunes de conservació, manteniment i millora dels habitatges i edificis construïts, així com al finançament d'activitats socio-culturals i/o recreatives destinades als socis i sòcies.

Disposicions addicionals

Disposició Addicional Primera

D'acord amb els criteris de la Llei de Cooperatives de Catalunya, aquesta Cooperativa fa seu el compromís de participació intercooperativa i de foment de la formació.

Disposició Addicional Segona

En tots aquells aspectes no regulats en aquests Estatuts s'aplicarà el que disposa la Llei de Cooperatives de Catalunya.

