

ESTATUTS OBRERA DE VIVIENDAS, SCCL

Aprovat per l'Assemblea General el 22 de maig de 2025

Inscrit en el Registre General de Cooperatives el 21 d'agost de 2025

Índex

CAPÍTOL I – BASES DE LA SOCIETAT	5
Article 1.- Denominació i règim legal.....	5
Article 2.- Objecte i activitats de la cooperativa.....	5
Article 3.- Durada.....	7
Article 4.- Domicili social i àmbit territorial	7
CAPÍTOL II – DE LES PERSONES SÒCIES	7
Article 5.- Persones que poden ser sòcies.....	7
Article 6.- Requisits per a l'admissió.....	8
Article 7.- Obligacions de les persones sòcies	8
Article 8.- Drets de les persones sòcies	9
Article 9.- Dret d'informació.....	10
Article 10.- Responsabilitat de les persones sòcies per deutes socials	11
Article 11.- Baixa de la persona sòcia	11
Article 12.- Efectes econòmics de la baixa	13
Article 13.- Faltes de les persones sòcies	13
Article 14.- Faltes molt greus	13
Article 15.- Faltes greus	14
Article 16.- Faltes lleus	15
Article 17.- Sancions.....	15
Article 18.- Procediment sancionador.....	15
CAPÍTOL III – RÈGIM ECONÒMIC	16
Article 19.- Capital social mínim	16
Article 20.- Aportacions obligatòries	16
Article 21.- Aportacions voluntàries	17
Article 22.- Quotes d'ingrés i quotes periòdiques.....	17
Article 23.- Transmissió de les aportacions.....	17
Article 24.- Aplicació dels excedents	17
Article 25.- Imputació de pèrdues	18

Article 26.- Fons de Reserva Obligatori	18
Article 27.- Fons d'Educació i Promoció de Cooperatives.....	19
Article 28.- Documentació social.....	19
Article 29.- Tancament de l'exercici.....	19
CAPÍTOL IV - ORGANITZACIÓ FUNCIONAL INTERNA	19
Article 30.- Organització funcional interna	19
CAPÍTOL V - GOVERN, GESTIÓ I REPRESENTACIÓ DE LA COOPERATIVA	20
Article 31.- Òrgans Socials	20
Article 32.- Assemblea General.....	20
Article 33.- Funcions de l'Assemblea General	20
Article 34.- Classes d'Assemblees.....	21
Article 35.- Convocatòria de les Assemblees ordinària i extraordinària.....	21
Article 36.- Constitució de l'Assemblea	22
Article 37.- Adopció d'acords	22
Article 38.- Del vot per representant a l'Assemblea General i dels percentatges de vot de cada tipologia de persona sòcia.....	23
Article 39.- Acta de la sessió.....	24
Article 40.- Impugnació dels acords socials.....	24
Article 41.- El Consell Rector	24
Article 42.- Composició del Consell Rector	26
Article 43.- Durada, renovació, obligatorietat i gratuïtat del càrrec de membre del Consell Rector.....	26
Article 44.- Funcionament del Consell Rector.....	27
Article 45.- Presidència i Secretaria.....	27
Article 46.- Delegació de facultats del Consell Rector.....	28
Article 47.- Responsabilitat.....	28
Article 48.- Efectes de l'acció de responsabilitat.....	29
Article 49.- Incompatibilitats i prohibicions al càrrec de Consell i Direcció	29
Article 50.- Impugnació dels acords del Consell Rector	29
Article 51.- La Direcció.....	30
Article 52.- Conflicte d'interessos: contractes entre els membres del Consell Rector i la Cooperativa	30

Article 52 bis.- Delegació de facultats del Consell Rector. El Consell Permanent.	30
Article 53.- El Comitè de Recursos i Garanties	30
CAPÍTOL VI - DE LA MODIFICACIÓ DELS ESTATUTS SOCIALS, FUSIÓ, ESCISSIÓ, DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ DE LA COOPERATIVA.....	31
Article 54.- Modificació dels Estatuts Socials	31
Article 55.- Fusió de la Cooperativa.	31
Article 56.- Escissió de la Cooperativa	32
Article 57.- Transformació de la Cooperativa en una altra persona jurídica	32
Article 58.- Dissolució i liquidació	32
Article 59.- Nomenament de liquidadors/es.....	33
Article 60.- Adjudicació de l'haver social	33
Article 61.- Operacions finals.	34
CAPÍTOL VII - RÈGIM DE L'HABITATGE	34
Article 62.- Titularitat dels habitatges	34
Article 63.- Construcció i adjudicació dels habitatges.....	34
Article 64.- Fase de gestió	35
Article 65.- Període d'Amortització.....	36
Article 66.- Baixa de la persona sòcia adjudicatària	36
Article 67.- Transmissió de l'habitatge	36
Article 68.- Edificacions titularitat de la Cooperativa	37
CAPÍTOL VIII - GRUP D'IMPULSORS.	38
Article 69.- Grups impulsors	38

CAPÍTOL I – BASES DE LA SOCIETAT

Article 1.- Denominació i règim legal

Amb la denominació “OBRERA DE VIVIENDAS” es va constituir com una cooperativa d’habitatges inscrita en el Registre Territorial de Cooperatives de Barcelona amb el número 446.

S’adaptaren els Estatuts socials als principis i disposicions de la Llei de Cooperatives de Catalunya i, mitjançant l’acord de l’assemblea de les persones sòcies, es converteix en una cooperativa INTEGRAL d’habitatges i de consumidores i usuàries.

Aquesta cooperativa no té ànim de lucre i es regeix, a aquests efectes, de conformitat amb el que preveu l’article 144 de la Llei 12/2015, de Cooperatives de Catalunya, i en particular:

- a) Els excedents de lliure disposició, un cop ateses les dotacions als fons obligatoris, no es distribueixen entre les persones sòcies, sinó que es destinen, mitjançant una reserva estatutària irrepartible, a les activitats pròpies d’aquesta classe de cooperativa, a la qual es poden imputar totes les pèrdues, de conformitat amb el que estableix la Llei de Cooperatives de Catalunya.
- b) Els càrrecs de membres del Consell Rector no són retribuïts, sens perjudici que les persones que els ocupen puguin ser rescabades de les despeses originades en l’exercici del càrrec.
- c) Les aportacions de les persones sòcies al capital social, tant les obligatòries com les voluntàries, no poden meritjar un interès superior a l’interès legal del diner, sense perjudici de les actualitzacions corresponents.
- d) Les retribucions del personal que treballi per compte d’altri no poden superar el 150 % de les retribucions que, en funció de l’activitat i categoria professional, estableixi el conveni col·lectiu aplicable al personal assalariat del sector i de la zona corresponent.

Article 2.- Objecte i activitats de la cooperativa

L’objecte d’aquesta Cooperativa és facilitar a les persones sòcies l’accés a un habitatge digne de manera assequible i no especulativa, mitjançant qualsevol forma admesa en Dret, així com l’assessorament i la formació en termes de possessió i accés a l’habitatge, i la conservació, gestió i administració dels habitatges i locals de les seves persones sòcies, elements, zones, edificacions comunes i serveis complementaris. També inclou el manteniment dels immobles i de les seves instal·lacions i serveis comuns, i la prestació de serveis auxiliars com ara gestió de comunitats, neteja, consergeria, reparacions, etc.

També forma part de l’objecte social d’aquesta cooperativa facilitar a les persones sòcies consumidores i usuàries els serveis o productes que puguin millorar les seves condicions d’habitabilitat en les diferents etapes de la seva vida, dins i fora dels habitatges gestionats per la cooperativa.

Les finalitats concretes de la cooperativa són:

- a) Proporcionar a preu de cost habitatges, serveis o edificacions i obres complementàries, amb caràcter digne, higiènic i econòmic, exclusivament per a les persones sòcies; així com l’organització del seu ús pel que fa als elements comuns i regular-ne l’administració,

conservació i millores.

- b) La rehabilitació d'habitatges, locals i edificacions i instal·lacions complementàries per destinar-los a les seves persones sòcies.
- c) La construcció d'habitatges per cedir-los a les seves persones sòcies mitjançant el règim d'ús i gaudi, bé per a ús habitual i permanent, bé per a descans o vacances, o destinats a residències per a persones grans o amb discapacitat.
- d) Contribuir a la difusió i ensenyament del sistema cooperatiu.
- e) Impulsar i col·laborar en l'expansió de les pràctiques cooperatives en les seves diverses formes.
- f) Proveir o facilitar a les persones sòcies consumidores i usuàries aquells serveis que puguin millorar les seves condicions d'habitabilitat en les diferents etapes de la seva vida, dins i fora dels habitatges gestionats per la cooperativa.
- g) Contribuir a la millora de la qualitat de vida de les persones en relació amb el seu habitatge i amb els seus veïns, fomentant l'entesa entre propietàries basada en el respecte mutu, el marc jurídic vigent i l'assessorament i acompanyament objectius i adequats per a aquestes finalitats.
- h) La gestió de l'espai comunitari, promovent i facilitant la convivència i el sentit de comunitat entre les seves persones sòcies.
- i) Acostar i difondre entre les persones sòcies la cultura i l'oci cultural en totes les seves manifestacions.
- j) Fomentar la cohesió social, l'interès social i/o cultural de totes les persones sòcies.
- k) Desenvolupar les activitats necessàries per a l'increment de la informació, la formació i la defensa dels drets dels consumidors.

Per assolir 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 a les seves persones sòcies, ja sigui per compte propi amb els seus mitjans, o figurant com a entitat constructora i acollint-se als beneficis que estableixin en cada moment les lleis vigents sobre la matèria.
- c) Realitzar totes les gestions necessàries per a l'obtenció de préstecs, bestretes i subvencions, tant d'organismes públics com privats, i les que derivin de la seva amortització i cancel·lació.
- d) Fomentar la intercooperació amb altres entitats cooperatives compromeses amb les finalitats i objectius enumerats en l'objecte social. Per a això podrà formalitzar convenis amb altres cooperatives, encaminats a establir relacions de mútua conveniència o interès social i econòmic dels seus respectius associats.
- e) Dur a terme totes les activitats necessàries per al compliment dels objectius socials.
- f) Gestionar l'administració i règim d'habitabilitat dels edificis construïts, cobrament d'amortitzacions, interessos i quotes de les persones sòcies, per a la prestació dels ser-

veis generals que les edificacions requereixin.

- g) Exercir la vigilància i inspecció dels habitatges per garantir la conservació adequada de les edificacions i la bona prestació dels serveis.
- h) Administració de finques urbanes en propietat horitzontal o vertical, i realització i supervisió dels serveis de manteniment, reparació i neteja d'edificacions.
- i) Gestió de la secretaria de comunitats, així com la seva gestió fiscal, econòmica i comptable.

Article 3.- Durada

La societat està constituïda per temps indefinit.

Article 4.- Domicili social i àmbit territorial

El domicili social de la Cooperativa s'estableix a El Prat de Llobregat (Barcelona), Plaça Ramon Roigé i Badia, núm. 3, baixos, podent ser traslladat a un altre lloc dins del 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 sòcies

1. Són persones sòcies d'habitatge:

Podran ser persones sòcies d'habitatge totes les persones físiques que necessitin disposar d'un habitatge promogut per la Cooperativa, estiguin implicades amb l'objecte social i amb la finalitat de realitzar l'objecte i les activitats especificades a l'article 2 d'aquests estatuts.

Així mateix, aquelles persones físiques que siguin propietàries d'habitatges construïts per la Cooperativa i hagin residit com a mínim en l'habitatge durant els últims tres anys, podran sol·licitar l'admissió com a persona sòcia. Per fer-ho, hauran d'acompanyar a la sol·licitud adreçada al Consell Rector, l'escriptura de propietat, certificat de padró i rebuts de consum de l'habitatge. En aquest cas, la resposta del Consell Rector haurà de ser en un termini màxim de dos mesos des de la petició.

Finalment, també ho podran ser les persones que hagin seguit el procediment establert a l'article 23 d'aquests estatuts, relatiu a la transmissió de les aportacions socials.

Exclusivament les persones sòcies d'habitatge podran ostentar, a més, si ho sol·liciten, la condició de persona sòcia consumidora i usuària sense haver de fer una aportació al capital social ni acumular dret de vot o representativitat a la cooperativa, prevalent els drets polítics com a sòcia d'habitatge, però podent participar dels serveis que ofereix la cooperativa.

2. Són persones sòcies consumidores i usuàries:

Les persones sòcies consumidores i usuàries són aquelles persones físiques que desitgin obtenir béns i serveis en les millors condicions de qualitat, oportunitat, informació i preus.

3. Són persones sòcies col·laboradores:

Poden formar part de la cooperativa com a persones sòcies col·laboradores tant les persones físiques com les jurídiques, públiques o privades, i, si el contingut de vinculació amb la cooperativa ho permet, les comunitats de béns i les herències jacents.

Les persones sòcies col·laboradores, sense efectuar l'activitat cooperativitzada principal, poden col·laborar en la consecució de l'objecte social de la cooperativa únicament mitjançant l'aportació de capital.

La sol·licitud d'admissió com a persona sòcia col·laboradora s'ha de formular per escrit al Consell Rector, de conformitat amb el que disposa l'article 6 dels presents estatuts.

Les aportacions de les persones sòcies col·laboradores al capital social s'han d'acreditar mitjançant títols. Cada persona sòcia col·laboradora haurà de desemborsar l'aportació mínima obligatòria al capital social, que es comptabilitzarà separatament de la de la resta de persones sòcies, determinada per l'Assemblea General.

Les persones sòcies col·laboradores tenen dret a veu, però no tenen dret a vot a l'Assemblea General i no poden formar part dels altres òrgans socials.

Article 6.- Requisits per a l'admissió

Per a l'admissió d'una persona com a sòcia cal complir els requisits següents:

- a) El que s'assenyala a l'article 5è d'aquests Estatuts.
- b) Tenir capacitat d'obrar d'acord amb el que preveu el Codi Civil.
- c) Subscriure l'aportació econòmica obligatòria i fer-la efectiva d'acord amb els articles 70 i 71 de la Llei de Cooperatives de Catalunya.

La sol·licitud d'admissió s'ha de formular per escrit al Consell Rector, que l'ha de resoldre en el termini màxim de tres mesos. Tant l'admissió com la denegació s'han de comunicar per escrit a la persona interessada. En el cas que no hi hagi resposta, s'entendrà que la sol·licitud ha estat estimada. L'admissió només pot denegar-se per motius basats en la llei o en els Estatuts socials. La denegació ha de ser motivada.

Tant l'admissió com la denegació són susceptibles de recurs davant l'Assemblea General, en el termini d'un mes a comptar des de la notificació de l'acord del Consell Rector o des del moment en què s'ha produït el silenci. El recurs s'ha de resoldre, per votació secreta, per l'Assemblea General o pel Comitè de Recursos i Garanties, en la primera reunió que es faci, amb l'audiència prèvia de la persona interessada. L'acord d'aquests òrgans és susceptible de recurs davant la jurisdicció ordinària.

Article 7.- Obligacions de les persones sòcies

A.- Obligacions comunes de les persones sòcies d'habitatge i sòcies consumidores i usuàries:

- a) Efectuar el desemborsament de l'aportació compromesa i complir puntualment amb les obligacions econòmiques que els corresponguin.
- b) Assistir a les reunions de les Assemblees Generals i dels altres òrgans per als quals

siguin degudament convocades.

- c) Acceptar els càrrecs socials, excepte per causa justificada.
- d) Participar en les activitats i serveis cooperatius derivats de l'objecte social.
- e) No dedicar-se a activitats que puguin competir amb l'objecte social de la cooperativa, ni col·laborar amb qui les realitzi, excepte autorització expressa del Consell Rector.
- f) Guardar secret sobre els assumptes i dades de la Cooperativa, la divulgació dels quals pugui perjudicar els interessos socials.
- g) Comportar-se amb la consideració deguda en les relacions amb la resta de persones sòcies i, especialment, amb aquelles que en cada moment ostentin càrrecs Rectors a la Cooperativa.
- h) No manifestar-se públicament en termes que impliquin un desprestigi deliberat de la Cooperativa o del cooperativisme en general.
- i) Participar en activitats de formació i intercooperació.
- j) Complir amb els deures i obligacions derivats dels preceptes estatutaris i legals aplicables, així com dels acords adoptats vàlidament pels òrgans de govern i els acords de convivència que adopti la cooperativa.
- k) Complir amb les normes de convivència que s'acordin a les diferents comunitats.

B.- Obligacions de les persones sòcies col·laboradores:

Les persones sòcies col·laboradores tenen l'obligació de:

- a) Comportar-se amb la consideració deguda en les relacions amb la resta de persones sòcies i, especialment, amb aquelles que en cada moment ostentin càrrecs Rectors a la Cooperativa.
- b) No manifestar-se públicament en termes que impliquin un desprestigi deliberat de la Cooperativa o del cooperativisme en general.

Article 8.- Drets de les persones sòcies

A.- Drets comuns a les persones sòcies d'habitatge i sòcies consumidores i usuàries:

- a) Escollir i ser escollides per als càrrecs dels òrgans de la Cooperativa.
- b) Participar en la realització de l'objecte social de la Cooperativa, d'acord amb les normes estatutàriament escollides.
- c) Definir en Assemblea la política, objectius, mitjans i àmbit de l'activitat cooperativitzada dins del marc de les regles estatutàries.
- d) Participar en l'adopció dels acords de l'Assemblea segons les proporcions de cada tipologia de persona sòcia establertes en aquests estatuts i dels altres òrgans dels quals formi part, llevat de les persones sòcies col·laboradores.
- e) Participar en les activitats de la Cooperativa.

- f) Sol·licitar i rebre informació sobre les qüestions que afectin els seus interessos econòmics i socials de la seva tipologia de persona sòcia, d'acord amb l'article 9 d'aquests Estatuts i l'article 39 de la Llei de Cooperatives de Catalunya.
- 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 dels acords vàlidament adoptats pels òrgans de la Cooperativa.
- i) Fer ús dels espais comuns i materials que la cooperativa posa a disposició de la seva base social.

B.- Drets de les persones sòcies d'habitatge

Les persones sòcies d'habitatge tenen dret, a més de les ressenyades a l'apartat A, a:

- a) Gaudir de l'habitatge que ostentin en règim de propietat.
- b) Gaudir a preu de cost d'habitatges, serveis o edificacions i obres complementàries, amb caràcter digne, higiènic i econòmic.
- c) Poden gaudir, alhora, de la condició de persona consumidora i usuària sense haver de fer una nova aportació obligatòria ni adquirir més dret de vot o representativitat a la cooperativa.

C.- Drets de les persones sòcies consumidores i usuàries

Les persones sòcies consumidores i usuaris tenen dret, a més de les ressenyades a l'apartat A, a:

- a) Gaudir de l'habitatge que ostentin en règim de lloguer.
- b) Fer ús i gaudir de l'espai comunitari dels habitatges on resideixin.

D.- Drets de les persones sòcies col·laboradores

Les persones sòcies col·laboradores tenen dret a:

- a) Col·laborar en la consecució de l'objecte social mitjançant l'aportació de capital.
- b) Tenen dret a veu a l'Assemblea General.

Article 9.- Dret d'informació

Totes les persones sòcies tenen dret a ser informades de les qüestions que afectin els seus drets econòmics i socials. Tota persona sòcia té dret, en tot moment, a:

- a) Rebre una còpia dels Estatuts i, si escau, del Reglament de règim intern. A ser notificades de les modificacions que s'hi facin i dels acords dels òrgans de govern que les afectin.
- b) Examinar lliurement els llibres socials de la Cooperativa i sol·licitar certificacions dels acords reflectits a les actes de les Assemblees Generals i de les inscripcions dels llibres corresponents.

c) Rebre qualsevol informe o aclariment sobre la marxa de la Cooperativa i sobre els propis drets econòmics i socials, sempre que ho sol·licitin per escrit al Consell Rector. El Consell Rector ha de respondre en un termini màxim de 15 dies, a comptar des de la presentació de l'escrit. En cas de desacord amb la resposta, la persona sòcia pot reiterar la sol·licitud i el Consell Rector haurà de respondre públicament a la següent Assemblea General que es convoqui, després d'haver-se reiterat la petició.

d) Des del dia de la convocatòria de l'Assemblea General ordinària en la que s'hagi de deliberar i prendre acords sobre els comptes de l'exercici econòmic, les persones sòcies han de poder examinar al domicili social, el balanç, el compte de pèrdues i guanys, la memòria explicativa de l'exercici, la proposta de distribució d'excedents o dels beneficis extracooperatius o d'imputació de pèrdues i, si escau, el d'auditors de comptes. Així mateix, les persones 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 pot negar-se a facilitar les informacions sol·licitades per les persones sòcies, excepte en el suposat de que motivadament, al·legui que perjudica els interessos socials.

Contra l'acord denegatori del Consell Rector de facilitar la informació sol·licitada, es pot presentar un recurs davant l'Assemblea General, que haurà de resoldre a la primera reunió que faci. La decisió de l'Assemblea General pot ser impugnada d'acord amb el que està establert a l'article 52 de la Llei de Cooperatives de Catalunya.

El tres per cent de les persones sòcies de la Cooperativa, o un mínim de cent persones sòcies si existeixen més de mil persones 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 les persones sòcies consideren que la resposta és insuficient poden reiterar la seva sol·licitud per escrit, aquesta sol·licitud haurà de ser resposta públicament pel Consell Rector a la primera Assemblea General que es faci, després de la petició, entregant una còpia escrita a les persones sol·licitats de la resposta emesa.

La negativa del Consell Rector, o la falta de resposta, davant la sol·licitud d'informació, comporta el dret de la persona sòcia d'exercir les accions que cregui pertinents mitjançant el procediment de jurisdicció voluntària, conforme amb la legislació vigent.

Article 10.- Responsabilitat de les persones sòcies per deutes socials

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

La persona sòcia que causi baixa continuarà essent responsable davant la Cooperativa, amb la limitació indicada al paràgraf anterior, durant cinc anys, per les obligacions assumides per la cooperativa amb anterioritat a la data de pèrdua de la seva condició de persona sòcia.

Article 11.- Baixa de la persona sòcia

1. Qualsevol persona sòcia pot donar-se de baixa voluntàriament amb notificació escrita al Consell Rector, amb tres mesos d'antelació, excepte en casos de baixa causada per força

major o baixa obligatòria. La manca de 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 i quan la persona 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) Quan de la seva permanència es pugui derivar la impossibilitat o la dificultat del compliment de les finalitats i propòsits socials establerts, o quan així ho estimi el Consell Rector.
- c) Les persones sòcies disconformes amb l'acord de l'Assemblea d'exigència de noves aportacions obligatòries, que hagin votat en contra i hagin fet constar expressament en acta la seva justificació, així com les persones sòcies, que per causa justificada, no han assistit a l'Assemblea General, tenen dret a obtenir, si la sol·liciten en el termini d'unes mes des de l'acord a que es refereix l'apartat 3, la baixa per dita causa, que està qualificada de baixa voluntària justificada.

En el cas de les persones sòcies d'habitatge:

- a) En el suposat d'increment considerable de l'import total de l'habitatge com a conseqüència d'acords de millores presos a l'Assemblea General i amb les quals la persona sòcia no estigui d'acord. Si és així, la persona sòcia haurà de sol·licitar la baixa al Consell Rector en el termini d'un mes des de la presa dels acords referits.
- b) Cessament en la titularitat de l'habitatge de la Cooperativa, sense perjudici del que disposa l'article 23 relatiu a la transmissió de les participacions.

En el cas de les persones sòcies consumidores i usuàries:

- a) Cessament en l'ús d'habitatge de titularitat de la cooperativa per qualsevol causa.
- b) Renúncia a participar en l'activitat cooperativitzada.
- c) No complir amb les obligacions previstes en els Estatuts presents i en el Reglament de Règim Intern per a les persones sòcies consumidores i usuàries.

En el cas de les persones sòcies col·laboradores:

- a) Si el Consell Rector considera justificada la baixa.

3. Tots els altres supòsits tindran la consideració de baixa no justificada. Tindran així mateix la consideració de baixa no justificada poden donar a lloc a l'expulsió, els següents supòsits:

- a) No aportar els fons necessaris per la finançament de les edificacions i serveis, per a l'amortització de préstecs o per l'abonament dels interessos dels mateixos, així com per fer front a les despeses comunes d'administració, respecte a les persones sòcies d'habitatge que s'haguessin compromès a la seva aportació.
- b) L'incompliment de les obligacions per la persona sòcia adjudicatària 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'Habitatge de Protecció Oficial.

c) L'incompliment de les obligacions de la persona sòcia consumidora i usuària en la gestió o administració de la comunitat de propietaris.

d) La manca de pagament de les quotes establertes o que es puguin establir.

4. L'acord pres pel Consell Rector, en que s'acordi la baixa d'una persona sòcia, haurà de ser motivat. Contra aquesta resolució es pot interposar un recurs davant el Comitè de Recursos i Garanties 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, pel Consell Rector en la primera reunió que aquest faci. Contra el mencionat acord es pot interposar recurs davant la jurisdicció competent.

5. Segons el que disposa la Llei de Cooperatives de Catalunya, el Consell Rector haurà de donar de baixa de la cooperativa obligatòriament a les persones sòcies que perdin els requisits objectius, exigits per aquests Estatuts, per formar part de la cooperativa o per dur a terme l'activitat cooperativitzada. En especial, es considerarà que la persona sòcia d'habitatge i sòcies consumidores i usuàries, deixen de complir els requisits per a ser sòcies quan l'habitatge no sigui el seu domicili habitual i permanent. Aquesta baixa sempre tindrà la consideració de baixa justificada.

Article 12.- Efectes econòmics de la baixa

En tots els casos de baixa d'una persona sòcia, aquesta tindrà dret al reemborsament de les seves aportacions al capital social, actualitzades si escau.

Article 13.- Faltes de les persones sòcies

Les faltes comeses per les persones 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) La utilització per part d'una persona sòcia dels cabals de la societat o de la signatura 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 quals fos convocat.
- d) L'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, signatures, segells i similars, rellevants per a la relació de la Cooperativa amb tercers, o utilitzar-los per a fins no acordats pels òrgans de govern de la Cooperativa.

- g) La reiteració de la comissió de faltes greus per les quals la persona sòcia hagi estat sancionada en els tres anys anteriors.
- h) Maltractar de paraula o d'obra altres persones sòcies, amb ocasió de reunions dels òrgans socials, o de la realització d'activitats o operacions necessàries per a dur a terme l'objecte social, i especialment a aquelles que en cada moment tinguin càrrecs als òrgans de la Cooperativa.
- i) Comportar-se de manera continuada i habitual de forma molesta, antisocial o grollera, de manera que produeixi queixes justificades de les persones sòcies i comprometi seriosament la convivència normal.
- j) Actuacions per danyar o menystenir el patrimoni de la Cooperativa, tant dins d'un habitatge com en els espais comuns.
- k) Comportar-se amb greu desconsideració en les relacions amb les altres persones sòcies, amb els òrgans de la Cooperativa o amb la mateixa Cooperativa, fent malbé la seva imatge i credibilitat davant tercers i causant un greu desprestigi.
- l) Incomplir amb les obligacions econòmiques de la Cooperativa, així com els acords presos per l'Assemblea General.
- m) Deixar d'ocupar l'habitatge de manera habitual i permanent per part de la persona sòcia de manera injustificada.
- n) Vulneració repetida dels acords de convivència i/o ordenances municipals que causin perjudicis greus i importants a la resta de veïns o a la cooperativa.
- o) Comportaments antisocials com l'assetjament sexual, la xenofòbia, el racisme i qualsevol atac a la igualtat de les persones en la seva diversitat amb la resta de persones sòcies o amb tercers.
- p) Difamar una altra persona sòcia de la Cooperativa a través de xarxes socials o mitjançant la paraula, ús d'imatges, missatges de text, correus electrònics o qualsevol altre mitjà de comunicació verbal o escrit.

Article 15.- Faltes greus

Són faltes greus:

- a) La inassistència injustificada a les Assemblees generals degudament convocades, quan això representi la manca 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 als quals la persona sòcia hagi estat escollida.
- 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 quals la persona sòcia hagi estat sancionada en els tres anys anteriors.
- e) La vulneració dels acords de convivència de la cooperativa i/o de les ordenances municipals.

- f) Qualsevol actitud manifestament contrària als principis cooperatius, que impliqui incompliment dels preceptes estatutaris o portar a terme una activitat o deixar de realitzar-la quan això suposi un perjudici per a la Cooperativa.

Article 16.- Faltes lleus

Són faltes lleus:

- a) La primera falta d'assistència no justificada a les sessions de l'Assemblea a la qual la persona sòcia hagués estat formalment convocada.
- b) La manca de consideració o respecte cap a altres persones sòcies.
- c) La manca de notificació a la Cooperativa del canvi de domicili en el mes següent d'haver-lo realitzat.
- d) Incomplir els acords o les instruccions ordenades vàlidament pels òrgans competents.

Article 17.- Sancions

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

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

Les faltes lleus seran sancionades amb amonestació verbal o per escrit.

Article 18.- Procediment sancionador

Les infraccions molt greus prescriuen als tres mesos, les greus als dos mesos i les lleus al 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 queda interromput amb la incoació de l'expedient sancionador i torna a comptar-se si en el termini de tres mesos no s'ha dictat ni notificat resolució.

El procediment sancionador es regularà per les normes següents:

- a) Correspon al Consell Rector la potestat sancionadora, prèvia instrucció de l'expedient sancionador corresponent amb audiència de la persona interessada; aquesta audiència no pot ser inferior a deu dies ni superior a quinze.
- b) S'estableix la figura de l'instructor/a, que serà nomenada pel Consell Rector per a cada cas concret, a fi que col·labori en la tramitació dels expedients sancionadors. El nomenament recaurà en una de les persones sòcies de la Cooperativa, o en una tercera persona, depenent en cada cas de l'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 presentar al Consell Rector.
- c) Contra les sancions per faltes lleus, greus o molt greus es podrà interposar recurs davant l'Assemblea General o el Comitè de Recursos i Garanties, en el termini d'un mes a comp-

tar des de la notificació de la sanció.

- d) En qualsevol cas, l'acord de sanció, o de ratificació d'aquesta per l'Assemblea General, pot ser impugnat en el termini d'un mes, a comptar des de la notificació de l'acord, a través del tràmit processal d'impugnació d'acords socials establert a l'article 52 de la Llei de Cooperatives de Catalunya.

En els supòsits d'expulsió s'aplicarà el que preveu l'article 36 de la Llei de Cooperatives de Catalunya.

CAPÍTOL III – RÈGIM ECONÒMIC

Article 19.- Capital social mínim

El capital social estarà constituït per les aportacions de les persones sòcies, obligatòries i voluntàries.

Les aportacions s'acreditaran mitjançant títols. Aquests hauran de reflectir amb claredat les aportacions, així com les actualitzacions i els interessos.

Els títols hauran de posseir un valor mínim de 160€ cadascun.

Perquè les persones físiques i jurídiques siguin considerades persones sòcies hauran, segons la tipologia de persona sòcia:

- Persones sòcies d'habitatge: hauran de posseir un títol per import de 160€ totalment desemborsat.
- Persones sòcies consumidores i usuàries: hauran de posseir un títol per import de 160€ totalment desemborsat.
- Persones sòcies col·laboradores: hauran de posseir un títol per import de 160€ totalment desemborsat.

El capital social mínim es fixa en CENT VINT MIL EUROS (120.000€).

Article 20.- Aportacions obligatòries

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

La persona sòcia que no desemborsi les aportacions en els terminis establerts incorre en mora, i no tindrà dret a percebre el retorn corresponent, així mateix serà suspesa dels seus drets polítics, econòmics i socials.

Si, una vegada que la Cooperativa li requereixi que faci el desemborsament de l'aportació deguda més l'interès legal, passen 30 dies sense que la mateixa s'hagi fet efectiva, el Consell Rector podrà acordar-ne l'expulsió.

Les persones 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 les persones sòcies que, per causa justificada, no hagin assistit a l'Assemblea General, tenen dret a obtenir, si ho demanen en 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 fer 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 es subscriuran en el termini d'un mes des de la data de l'acord i es desemborsaran en el moment de la subscripció.

L'interès a pagar per les aportacions voluntàries al capital social vindrà determinat en 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 que disposa l'article 76 de la Llei de Cooperatives de Catalunya. En cap cas aquestes quotes periòdiques formaran part del capital social ni seran reintegrables.

Article 23.- Transmissió de les aportacions

Les aportacions o títols de les persones sòcies només es podran transmetre d'acord amb l'article 75 de la Llei de Cooperatives de Catalunya:

- a) Entre persones sòcies, per actes inter vivos, hi ha d'haver una oferta prèvia de transmissió publicada al tauler d'anuncis del domicili social i cal donar-ne compte al Consell Rector en els 15 dies següents a la transmissió.
- b) Per successió mortis causa.

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, s'hi destinarà, com a mínim, un 20% dels excedents.
2. Al Fons d'Educació i Promoció Cooperativa, amb finalitats de formació per a les persones sòcies en tècniques cooperatives, econòmiques i professionals, s'hi destinarà, com a mínim, el 10% dels excedents.

Així mateix es tindrà en consideració el que estableix l'article 124 de la Llei de Cooperatives de Catalunya.

Dels beneficis extracooperatius, una vegada deduïdes les pèrdues de qualsevol naturalesa d'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 els beneficis extracooperatius disponibles, una vegada satisfets els impostos exigibles, no es distribueixen individualment, sinó que es destinen a la creació d'un Fons de Reserva Social Irrepartible per atendre les activitats pròpies d'aquesta classe de cooperativa, al qual es 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 criteris següents:

Es podran imputar les pèrdues en un compte especial per amortitzar-les amb càrrec a futurs resultats positius, dins del termini màxim que permeti 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 al 50 % de les pèrdues podran imputar-se al Fons de Reserva Obligatori. Si per a la imputació de pèrdues s'ha utilitzat, totalment o parcialment, el Fons de Reserva Obligatori, no s'ha 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 utilitzat per compensar les pèrdues.
- b) Al Fons de Reserva Voluntari podrà imputar-se la totalitat de les pèrdues.
- c) La quantia no compensada amb els fons obligatoris i voluntaris s'imputarà a les persones sòcies amb una derrama per cobrir el saldo negatiu de l'exercici.

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

Les pèrdues que, una vegada transcorregut el termini establert en la legislació tributària aplicable, 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, llevat que s'insti la fallida de la Cooperativa o s'acordi l'increment d'aportacions socials, sense perjudici del que disposa l'article 69 de la Llei de Cooperatives de Catalunya.

Article 26.- Fons de Reserva Obligatori

És un fons irrepartible que es constitueix:

- a) Amb el 90% de la quantitat que resulta de la detracció dels percentatges fixats a l'apartat 1.a) de l'article 124 de la Llei de Cooperatives de Catalunya.
- b) Amb el 20% mínim dels excedents, d'acord amb l'article 24.1 d'aquests Estatuts, quan la Cooperativa no estigui construint habitatges.
- c) Amb les deduccions sobre les aportacions obligatòries en cas de baixa injustificada o expulsió de les persones sòcies.
- d) Amb les quotes d'ingrés i periòdiques establertes.

El Fons de Reserva Obligatori ha de ser utilitzat de conformitat amb el que disposa l'article

124.3 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) Amb el 10% de la quantitat que resulti de la detracció dels percentatges fixats a l'apartat 1.a) de l'article 124 de la Llei de Cooperatives de Catalunya.
- b) Amb 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 a les persones sòcies.
- d) Les subvencions, les donacions i totes les ajudes que rebi la Cooperativa de les persones sòcies o de terceres persones per al compliment de les finalitats pròpies del Fons.

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

Article 28.- Documentació social

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

- Registre de persones sòcies i 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 altres registres comptables poden ser duts en format electrònic conforme a l'article 86 de la Llei de Cooperatives.

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 Guany i la Memòria, que seran presentats a l'Assemblea per a la seva aprovació i per determinar l'aplicació del resultat.

CAPÍTOL IV - ORGANITZACIÓ FUNCIONAL 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 i que estarà a disposició de les persones sòcies.

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.
- El Consell Permanent.
- El Comitè de Recursos i de Garanties.

Article 32.- Assemblea General

Constituïda per les persones sòcies, convocades vàlidament, és l'òrgan on es configura la voluntat social.

Els seus acords són obligatoris per a la totalitat de les persones sòcies, fins i tot per a les dissidents i les que no hagin participat en la reunió, sempre que s'hagin adoptat d'acord amb les lleis i els Estatuts Socials, sense impedir la seva impugnació, de conformitat amb el que es preveu a l'article 40 d'aquests Estatuts.

Article 33.- Funcions de l'Assemblea General

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

- a) El nomenament i la revocació dels membres del Consell Rector i dels liquidadors. El nomenament s'haurà de portar a terme mitjançant l'elecció de candidatures que es presentin davant l'Assemblea General de conformitat amb el que disposen els presents Estatuts i el Reglament de Règim Intern.
- b) Censura de la gestió social, aprovació dels 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 de les persones sòcies col·laboradores, l'actualització del valor de les aportacions al capital social, la fixació de les aportacions de les noves persones sòcies, l'establiment de quotes d'ingrés o periòdiques, i també el tipus o la base de determinació de l'interès que s'ha d'abonar per les aportacions al capital social.
- d) Concertar tants compromisos, crèdits, préstecs, hipoteques o altres operacions bancàries o de crèdit com siguin necessàries per a un 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) La fusió, l'escissió, la transformació i la dissolució.
- h) Aprovar el Reglament de Règim Intern.
- i) Venda 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 de l'objecte social.
- j) Acordar l'adquisició o alienació de béns mobles i immobles quan se'n pugui derivar una modificació substancial de l'estructura econòmica o de l'organització i funcions de la Societat.
- k) Tota decisió que, segons els Estatuts, impliqui una modificació substancial de l'estructura econòmica, social, organitzativa o funcional de la Cooperativa.
- l) L'exercici de l'acció social de responsabilitat contra els membres del Consell Rector, els auditors de comptes i els liquidadors.

Tot la resta d'actuacions que així ho indiqui una norma legal o estatutària.

Article 34.- Classes d'Assemblees

Les Assemblees Generals poden ser:

1.- **ORDINÀRIA:** S'ha de reunir necessàriament dins dels sis mesos següents al tancament de cada exercici econòmic i té principalment la funció 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 la destinació efectiva del Fons d'Educació i Promoció.

2.- **EXTRAORDINÀRIA:** Les Assemblees que no siguin ordinàries tenen la consideració d'extraordinàries, essent convocades pel Consell Rector quan ho consideri convenient per als 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 d'Universal quan, estant presents totes les persones sòcies, cap d'elles s'hi 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 cadascuna de les persones sòcies. La notificació a la persona sòcia s'haurà de realitzar amb una antelació mínima de quinze dies i un màxim de trenta respecte a la data de celebració. Es podrà notificar la convocatòria a les persones sòcies mitjançant mitjans telemàtics.

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

El Consell Rector podrà convocar Assemblea General extraordinària sempre que ho consideri convenient per als interessos de la Cooperativa. Igualment, l'haurà de convocar quan ho sol·licitin els subjectes indicats a l'article 45.3 de la Llei de Cooperatives de Catalunya.

Si el Consell Rector no convoca l'Assemblea General, ordinària o extraordinària, en els casos en què estigués 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 45 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 de les presents i de les representades 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 a l'efecte. 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, en què es realitzarà nova votació sobre els que hagin obtingut empat fins que aquest desaparegui.

L'Assemblea General adoptarà els acords amb el vot favorable de les dues tercers parts de les persones sòcies presents i representades en els casos següents:

- 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.
- f) La creació, la incorporació o la separació d'una cooperativa de segon grau, i també la creació, la incorporació o la separació d'una societat cooperativa europea.

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 a l'ordre del dia de la convocatòria, o la majoria de la meitat més un dels vots socials, si no hi constava.

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

separació de qualsevol altre.

Els assumptes a tractar a l'Assemblea General 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 els supòsits 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 al qual pertanyin i que hagi de prendre la decisió corresponent, si bé s'ha de tenir en compte l'assistència a l'efecte de determinar la majoria exigida per prendre l'acord, el qual s'ha d'adoptar amb el vot favorable de la meitat més un dels vots socials dels assistents.

Article 38.- Del vot per representant a l'Assemblea General i dels percentatges de vot de cada tipologia de persona sòcia

Totes les persones sòcies tenen dret a vot, a excepció de les persones sòcies col·laboradores, en totes les votacions que se celebrin dins de l'Assemblea General, el qual s'exercirà de conformitat amb les regles establertes en els presents Estatuts. Cada persona sòcia té dret a un vot. En tot cas, l'Assemblea General ha de reflectir la pluralitat de tipologies de persones sòcies existents a la Cooperativa.

Atesa la diferent tipologia de persona sòcia, es ponderaran els vots de la manera següent:

- El conjunt de vots de les persones sòcies consumidores i usuàries no pot superar en cap cas el 30% del vot present i representat a l'Assemblea.
- El conjunt de vots de les persones sòcies d'habitatge no pot superar en cap cas el 70% del vot present i representat a l'Assemblea.

Si únicament hi ha una tipologia de persones sòcies present, aquesta ostentarà el 100% del vot present.

Es realitzarà en primer lloc una votació interna entre les diferents tipologies de persones sòcies, i la seva decisió es traslladarà a l'Assemblea General amb l'aplicació anterior de la ponderació de vot.

Aquest dret a vot es podrà exercir a l'Assemblea General mitjançant una altra persona sòcia. Cada persona sòcia podrà representar fins a un màxim de dues persones sòcies.

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 de la sessió.

No és necessari que la presidència de l'Assemblea General admeti la representació en el supòsit 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 ses-

sió 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 la declaració d'incapacitat s'ha d'ajustar a la normativa específica.

Article 39.- Acta de la sessió

A l'inici de l'Assemblea General, es nomenaran dos interventors d'acta. L'acta s'elaborarà al final de la sessió, signada 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 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 realitzarà:

Dintre del termini de quinze dies següents a la celebració de l'Assemblea, per qui l'hagi presidit i per les 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 l'ha determinada, des de la data de la celebració.

L'aprovació de l'acta és condició resolutòria perquè aquesta tingui efectivitat. Tot i això, 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 acta de l'Assemblea, i quedarà obligat a fer-ho sempre que un cinc per cent dels vots socials ho sol·licitin, amb 5 dies hàbils d'antelació al dia de la convocatòria de l'Assemblea General.

Qualsevol persona 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'una persona sòcia, o de diverses, o de terceres persones, poden ser impugnats segons les normes i dins dels terminis de l'article 52 de la Llei de Cooperatives de Catalunya.

Article 41.- El Consell Rector

El Consell Rector és l'òrgan de representació i govern de la societat; és competent per esta-

blir les directrius generals d'actuació, amb subordinació a la política fixada per l'Assemblea General. Es fomentarà que les candidatures incorporin una representació equitativa per raó de gènere, entenent que compliran amb la distribució de gènere aquelles candidatures que incorporin com a mínim un vint-i-cinc per cent (25%) de dones. 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 noves persones sòcies, l'acceptació de baixa de les mateixes 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 la societat en judici o fora d'ell, comparèixer per si mateix o per mitjà de procurador o altre apoderat (als quals podrà conferir o revocar facultats), davant autoritats centrals, organismes autònoms, provincials o municipals i davant societats i altres persones jurídiques o entitats, en particular companyies subministradores d'aigua, gas, electricitat, telèfon i altres serveis públics, i davant tota mena de jutjats, audiències, jurats, tribunals, delegacions, comissions, comitès, sindicats, fiscalies, ministeris, conselleries, i davant 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, realitzar tots els actes que permetin les respectives lleis de procediment; presentar, sol·licitar i retirar documents i certificacions, especialment 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/les mateixos/es.
- h) Recaptar els ingressos i realitzar els pagaments que corresponguin per raó d'operacions o actuacions socials, ja sigui en relació amb particulars, amb ens jurídics, públics o privats, i amb Organismes de l'Administració Pública de l'Estat, Autonòmica, Provincial o Municipal.
- i) Nomenar i separar tot el personal de la societat, tant directiu com administratiu, tècnic o obrer, fixant-ne les condicions laborals dels mateixos.
- j) Constituir i retirar dipòsits en efectiu o béns de qualsevol classe; obrir i cancel·lar comptes corrents en tota mena d'entitats bancàries o de crèdit, tant de caràcter privat com al Banc d'Espanya o altres d'oficials, amb facultat per subscriure o autoritzar quants docu-

ments siguin necessaris al respecte.

- k) Lliurar, endossar, acceptar, cedir, descomptar, negociar, cobrar, pagar i protestar lletres de canvi i altres efectes mercantils.
- l) Designar mandataris i conferir poders, tant de caràcter general com especials per a assumptes administratius o per a plets, en ordre a tota mena d'assumptes determinats, fins i tot per a relacions bancàries o de crèdit en qualsevol de les seves manifestacions, amb l'abast i les limitacions que el propi Consell Rector estimi pertinents, ja sigui a favor de membres del mateix Consell, de la Cooperativa o de persones alienes a l'entitat, podent alterar o revocar en qualsevol moment els apoderaments o mandats conferits.
- m) Convocar l'Assemblea General i fixar-ne l'ordre del dia.
- n) Exercir la facultat de proposta en relació amb els assumptes adoptats per l'Assemblea General.
- o) Concertar acords amb altres entitats cooperatives en els termes reglamentaris, llevat dels casos en què sigui necessari l'acord de l'Assemblea General.
- p) Designar els càrrecs del Consell Rector que formaran part del Consell Permanent.
- q) Delegar al Consell Permanent part de les seves funcions, excepte les que són indelegables en virtut de la Llei de Cooperatives de Catalunya.

La determinació anterior de facultats del Consell Rector té només caràcter enunciatiu i no limita en cap manera les àmplies atribucions que, per qualsevol causa, li competeixen per governar, dirigir i administrar els serveis de la Cooperativa en tot allò 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 nou membres, elegits tots ells de les candidatures de persones sòcies.

Els càrrecs del Consell Rector seran: President/a, Secretari/a i la resta de vocals. La seva distribució correspondrà al Consell Rector i el seu nomenament ha de ser inscrit al Registre de Cooperatives.

A fi de preservar la representativitat de la Cooperativa, la composició del Consell Rector quedarà establerta de la manera següent:

- 6 membres seran persones sòcies d'habitatge.
- 3 membres seran persones sòcies consumidores i usuàries.

El càrrec de la Presidència sempre serà ostentat per una persona sòcia d'habitatge.

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 cinc anys, renovant-se de forma parcial per meitat de temps, sense que coincideixin en les renovacions el/la President/a i el/la Secretari/a. En la primera renovació cessaran el/la Secretari/a i tres vocals, i en la se-

gonar el/la President/a i quatre vocals.

L'exercici del càrrec de conseller/a és obligatori, llevat de reelecció sempre que es garanteixi la íntegra composició del Consell Rector, o per justa causa.

La revocació dels membres del Consell Rector pot ser acordada per l'Assemblea General, fins i tot abans del venciment pel qual van ser nomenats. Aquest acord exigirà la majoria absoluta de les persones sòcies de la Cooperativa i, en cas de manca d'assistència per poder aconseguir aquesta majoria i, en conseqüència, per prendre l'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 del 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 trimestre, prèvia convocatòria. En sessió extraordinària, tantes vegades com sigui convocat pel/la President/a o sol·licitat per algun 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 s'hi mostri favorable a la seva proposta almenys un terç 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 un altre membre.

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

Article 45.- Presidència i Secretaria

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 es tingui. 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 davant tota mena d'organismes, autoritats, corporacions, tribunals i altres ens públics i privats en la forma que determini el Consell Rector.
- b) Presidir les sessions de l'Assemblea General i del Consell Rector, dirigint-ne els debats i deliberacions.
- c) Vetllar per l'execució dels acords del Consell Rector i executar-los, llevat que tal funció correspongui a un altre òrgan o càrrec.
- d) Visar les Actes i certificacions i portar la signatura social.
- e) Quantes funcions 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 facultats següents:

- a) Portar i custodiar els llibres de Registre de Persones Sòcies, d'Aportacions Socials, així com les Actes de l'Assemblea General i del Consell Rector.
- b) Redactar de forma circumstanciada les Actes de l'Assemblea General i del Consell Rector en què actuï com a tal.
- c) Lliurar certificacions autoritzades amb la signatura del/de la President/a, amb referència als llibres i documents socials.
- d) Efectuar les notificacions que corresponguin dels acords presos per l'Assemblea General i el Consell Rector.

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 tal delegació el vot favorable de les dues terceres parts del Consell Rector, així com la seva inscripció en el Registre de Cooperatives. En tot 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 per l'Assemblea General.
- b) Controlar permanentment i directament la gestió empresarial que ha estat delegada.
- c) Presentar a l'Assemblea General la memòria explicativa de la gestió, la rendició de comptes i la proposta d'aplicació de resultats.
- d) Autoritzar la prestació d'avalis o fiances a favor d'altres persones.
- e) Els apoderaments i les seves revocacions s'han d'inscriure en el Registre de Cooperatives mitjançant escriptura pública.

Article 47.- Responsabilitat

- 1) Els membres del Consell Rector han d'exercir el càrrec amb diligència i lleialtat davant dels representats i han de portar una gestió empresarial ordenada.
- 2) Els membres del Consell Rector responen solidàriament, davant de la Cooperativa, davant de les persones 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 pels actes en què no han participat, o si han votat en contra de l'acord i han fet constar a l'acta que s'hi oposen, o ho han comunicat al Consell Rector mitjançant un document fefaent dins dels 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 persones sòcies, adoptat encara que no consti en l'ordre del dia. L'acció prescriu al cap de tres anys, a comptar des del moment en què hagi pogut ser exercida.
- 4) Les persones sòcies 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 que es

va acordar 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 per les seves persones sòcies, sempre i quan el patrimoni social resulti insuficient per a la satisfacció dels seus crèdits.
- 6) L'Assemblea General de persones sòcies pot transigir o renunciar a l'exercici de l'acció de responsabilitat, en qualsevol moment, sempre i quan 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 a les persones sòcies i a tercers pels actes del Consell Rector que lesionin directament els seus interessos.
- 4) El termini de prescripció establert per a les persones sòcies és l'establert a l'article 59.3 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 directament 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, llevat que l'Assemblea ho autoritzi expressament.
- d) Les persones sotmeses a interdicció, les declarades en fallida o concurs 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 poden dedicar al comerç.

Són incompatibles entre si els càrrecs de membre 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'una persona sòcia o de més d'una, o de terceres persones, els interessos de la Cooperativa, poden ser impugnats segons el procediment establert per a 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 totes les persones sòcies, fins i tot pels membres del Consell Rector que hagin votat a favor de l'acord o que s'hagin abstingut.

Estan legitimades per exercir l'acció d'impugnació dels actes anul·lables les persones sòcies que representin almenys un cinc per cent del vot social, els membres del Consell Rector absents a la reunió en la qual es va adoptar l'acord i els assistents que van votar en contra i consta a l'acta el vot contrari; també aquelles persones que hagin estat privades il·legítimament del vot.

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

Article 51.- La Direcció

La Cooperativa podrà dotar-se d'una Direcció o Gerència per a la gestió dels assumptes concernents al gir o tràfic normal de l'empresa cooperativa. El seu nomenament i separació competeix al Consell Rector, el qual li atorgarà els poders necessaris per a la gestió dels assumptes de la Cooperativa, sense menyscapte de les facultats estatutàries del Consell, i sense perjudici del que estableix l'article 58 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, haurà d'autoritzar-ho l'Assemblea General.

Si les relacions són les pròpies de la condició de persona sòcia, l'autorització no serà necessària. Els membres en els quals concorre la situació de conflicte d'interessos no poden formar part en la votació corresponent. El contracte estipulat sense la mencionada autorització serà anul·lable, llevat que es procedeixi a la seva ratificació. Queden salvats en tot cas els drets adquirits pels tercers de bona fe.

Article 52 bis.- Delegació de facultats del Consell Rector. El Consell Permanent

El President/a, el Secretari/a i un màxim de quatre Vocals, totes elles han de ser persones sòcies d'habitatge, designats pel Consell Rector, es constituïran en Consell Permanent. Correspon al Consell Permanent la gestió ordinària de la cooperativa. La delegació de facultats del Consell Rector al Consell Permanent requerirà el vot favorable de les dues terceres parts dels components del Consell Rector, i no es podran delegar en cap cas les facultats previstes a l'article 58.3 de la Llei de Cooperatives de Catalunya.

El Consell Permanent tindrà una durada de cinc anys.

Article 53.- El Comitè de Recursos i Garanties

El Comitè de Recursos i Garanties és l'òrgan que tramita i resol els recursos contra les sancions que el Consell Rector imposa a les persones sòcies i els altres recursos previstos en aquests Estatuts o als reglaments de la Cooperativa.

Està integrat per tres membres escollits per l'Assemblea General, entre les persones sòcies amb una antiguitat com a tals d'almenys dos anys. Com a mínim dos dels membres han de ser persones sòcies d'habitatge.

Les persones sòcies que es presentin a l'elecció han de gaudir de plens drets.

La condició de membre del Comitè de Recursos i Garanties és incompatible, per a les persones físiques, amb l'exercici de qualsevol altre càrrec d'elecció de la Cooperativa. La durada del càrrec és de cinc anys.

El Comitè de Recursos i Garanties ha d'elegir la Presidència entre els seus membres.

Per salvaguardar l'objectivitat, els membres del Comitè de Recursos i Garanties s'han d'abstenir d'intervenir en la tramitació i en la resolució dels recursos en què intervinguin els seus parents fins al quart grau de consanguinitat o fins al segon d'afinitat, o quan existeixi una relació evident d'amistat o d'enemistat o una relació de servei amb les persones que hi intervenen i així ho considerin necessari els altres dos integrants del Comitè, i tampoc no han d'actuar quan existeixi una relació directa del membre del Comitè amb la persona sòcia objecte del recurs.

El Comitè de Recursos i Garanties ha de resoldre sobre la ratificació o l'anul·lació de l'acord sancionador, en el termini màxim de trenta dies hàbils des de la presentació del recurs. S'entén el silenci com a revocació de l'acord de sanció del Consell Rector.

Els acords del Comitè de Recursos i Garanties s'han de prendre per majoria i han de ser immediatament executius i definitius. Es podrà recórrer davant de la jurisdicció ordinària de conformitat amb la legislació vigent.

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 de les persones sòcies presents i representades.

Per a la inscripció en el Registre de Cooperatives de la modificació dels Estatuts Socials caldrà 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 podrà dur-se 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 participin, d'acord amb el projecte de fusió. Aquest acord haurà de ser acordat per dues tercers parts de les persones sòcies presents i representades.

Un cop adoptat l'acord de fusió ha de ser publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i en un diari de gran difusió al 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 pel que estableix la Llei de Cooperatives de Catalunya i la seva legislació complementària aplicable.

Article 56.- Escissió de la Cooperativa

L'escissió pot implicar, si és el cas, la dissolució sense liquidació de la Cooperativa, amb la divisió prèvia de tot el seu patrimoni, o d'una part d'aquest, en dues parts o més, cadascuna de les quals han de traspasar en bloc a entitats de nova creació o han de ser absorbides per altres entitats ja existents. Una cooperativa també pot cedir el seu patrimoni sense dissolució ni liquidació, traspassant en bloc una o més parts a altres entitats no cooperatives, casos en 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 poden transformar-se en una altra persona jurídica.

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

L'acord de transformació ha de publicar-se en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i en un diari de gran difusió de Catalunya i ha de comunicar-se als creditors.

L'acord no pot portar-se 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 pel que estableix la Llei de Cooperatives de Catalunya.

Article 58.- Dissolució i liquidació

Seran causes de dissolució de la Cooperativa:

- a) La finalització de l'objecte social o la impossibilitat de realitzar-lo.
- b) La voluntat de les persones sòcies. L'acord haurà de ser pres per l'Assemblea General amb majoria de dos terços dels vots de les persones sòcies presents i representades. L'acord produirà efectes a tercers a partir de la seva inscripció en el Registre de Cooperatives competent.
- c) La reducció del nombre de persones 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 per la llei o als Estatuts, si es manté durant més d'un any.
- e) La fusió, l'escissió o la transformació a què fa referència els articles 90 a 100 de la Llei de Cooperatives de Catalunya.
- f) El concurs de creditors.
- g) Qualsevol altra causa establerta a la Llei.

L'acord de dissolució d'una cooperativa o, si s'escau, la resolució judicial, a més d'inscriure's en el Registre de Cooperatives, ha de ser publicada al Diari Oficial de la Generalitat de Cata-

lunya i en un diari de gran difusió a Catalunya. L'acord publicat ha d'incloure el nomenament del liquidador o liquidadores de la societat.

Article 59.- Nomenament de liquidadors/es

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

Si l'Assemblea no nomena liquidadors/es, 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 compte 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 59 de la Llei de Cooperatives de Catalunya estableix per al Consell Rector.

Són competència dels liquidadors/es:

- 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 patrimoni d'aquesta.
- c) Dur 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 dividendes passius a l'inici de la liquidació.
- f) Concertar les transaccions i els compromisos que convinguin als interessos de la liquidació.
- g) Pagar els creditors/es i les persones sòcies, d'acord amb el que estableix la Llei de Cooperatives de Catalunya.
- h) Representar la Cooperativa per al compliment dels fins esmentats en aquest article.

En tot cas, els liquidadors/es han de respectar les competències de l'Assemblea General establertes per l'article 43 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

Per adjudicar l'haver social de la Cooperativa s'haurà de respectar, en tot cas, íntegrament el fons d'educació i la promoció de cooperatives, de conformitat amb l'article 106.1 de la Llei de Cooperatives de Catalunya.

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 a les persones sòcies les seves aportacions al capital social, actualitzades si s'escau.
- c) L'haver líquid sobrant, si existeix, es posarà a disposició de les entitats descrites a l'article 106.1 de la Llei de Cooperatives de Catalunya.

Article 61.- Operacions finals

Finalitzada la liquidació, els liquidadors/es 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 dugués a terme, els liquidadors/es han de publicar el balanç final al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i en un diari de gran difusió a Catalunya. El balanç final de la liquidació pot ser impugnat, d'acord amb el que estableix l'article 52 de la Llei de Cooperatives de Catalunya, dins dels sis mesos següents a la seva publicació. Si passat aquest termini no ha estat impugnat, s'entén automàticament aprovat.

Aprovat el balanç, els liquidadors/es procediran a adjudicar l'haver social i en el termini de quinze dies sol·licitaran la cancel·lació dels assentaments registrals en el Registre corresponent, conservant els llibres i documents relatius al tràfic de la Cooperativa durant el termini de cinc anys a comptar des de la data de l'assentament de cancel·lació de la Cooperativa.

CAPÍTOL VII - RÈGIM DE L'HABITATGE

Article 62.- Titularitat dels habitatges

Simultàniament i a la mateixa comarca cap persona sòcia podrà ser titular de més d'un habitatge de promoció cooperativa. S'exceptuen aquells supòsits en què, per la condició de família nombrosa, es necessiti la utilització de dos habitatges, sempre que puguin constituir una unitat vertical o horitzontal.

La Cooperativa pot adjudicar i cedir a les persones 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 de les persones 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 persona sòcia de la Cooperativa i finalitza en concretar la construcció d'un determinat tipus d'habitatge.
- b) Fase de construcció: que comprèn des que es concreta la construcció d'un tipus determinat d'habitatge fins que, un cop construït, es lliura a la persona sòcia adjudicatària per al seu habitatge.
- c) Fase d'amortització: que comprèn des del lliurament de l'habitatge fins al moment en

què hagin quedat complertes 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) En els projectes en què s'adjudiqui la propietat:

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

Tenint en compte que l'esbós de projecte no pot contenir dades rigorosament exactes, la persona sòcia es compromet a acceptar qualsevol variació, tant referent al pressupost de l'habitatge, com a la superfície edificada, així com a aportacions de la persona sòcia, 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 indicades.

La persona sòcia està obligada a acceptar tantes variacions sobre el projecte, forma de pagament o import de preus, puguin establir les autoritats competents o les disposicions legals de caràcter retroactiu o les que es dictin durant la realització del projecte.

B) En projectes en què s'adjudiqui l'ús:

- a) Sol·licitud d'ingrés com a persona sòcia de la Cooperativa i acceptació com a tal pel Consell Rector.
- b) Coneguda l'existència de terrenys o patrimoni amb opció a favor de la Cooperativa o posseint-los aquesta en propietat, es prepararà esbós de projecte de construcció d'habitatges, especificant entre altres detalls tècnics, l'emplaçament i càlcul aproximat del finançament, amb indicació de la quota inicial que ha d'aportar tota persona sòcia adjudicatària i les quotes d'ús de cadascun dels habitatges.
- c) Les dades anteriors seran comunicades a les persones sòcies, que tindran dret a escollir per rigorós ordre d'antiguitat a la Cooperativa, excepte en el cas d'habitatges edificats sobre sòl públic l'adjudicació dels quals es definirà segons bases específiques. En

cas que a alguna persona sòcia de la Cooperativa no li interessi l'habitatge projectat, passarà els seus drets a les altres persones sòcies, sempre per ordre correlatiu d'antiguitat, conservant la seva antiguitat per als nous projectes que es preparin.

d) Un cop acceptat el projecte d'esbós presentat, la persona sòcia s'haurà de comprometre per escrit a tot el que en el mateix consti estipulat, havent d'ingressar a la Cooperativa i en el termini que s'indiqui la quantitat que com a aportació inicial hagi de desemborsar.

Tenint en compte que l'esbós de projecte no pot contenir dades rigorosament exactes, la persona sòcia es compromet a acceptar qualsevol variació, tant referent al pressupost de l'habitatge, com a la superfície edificada, així com a aportacions de la persona sòcia, 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 indicades.

La persona sòcia està obligada a acceptar tantes variacions sobre el projecte, forma de pagament o import de preus, puguin establir les autoritats competents o les disposicions legals de caràcter retroactiu o les que es dictin durant la realització del projecte.

Si no existís suficient demanda per als habitatges promoguts, la Cooperativa pot admetre noves persones sòcies que compleixin amb els requisits establerts en aquests Estatuts i els específics del projecte al qual opta. Es realitzarà una avaluació prèvia del compliment d'aquests requisits i, si en el transcurs d'aquesta avaluació hi hagués interès per part d'una persona sòcia, es desestimaria aquesta sol·licitud de nova afiliació fins que es produeixi una nova baixa.

Article 65.- Període d'Amortització

Durant el període d'amortització, la persona sòcia tindrà dret a ocupar amb la seva família l'immoble, quedant obligada al pagament de les quotes d'amortització a què en el seu dia es va comprometre, i també a tantes normes dictin els organismes competents sobre l'ús dels habitatges de protecció oficial.

Article 66.- Baixa de la persona sòcia adjudicatària

Durant els períodes de construcció i amortització, si es produís una baixa d'una persona sòcia adjudicatària, aquesta tindria dret a què li fossin reintegrades les quantitats que tingui satisfetes amb destinació a la construcció i amortització de l'import total de l'habitatge adjudicat, deduint en tot cas les quantitats que, de conformitat amb la normativa vigent, corresponguin per l'ús i deteriorament de l'habitatge ocupat.

El retorn de la quantitat aportada per la persona sòcia renunciant, no es durà a terme fins al moment en què s'hagi procedit a la nova adjudicació de l'habitatge i la persona sòcia adjudicatària hagi cobert les obligacions econòmiques de l'adjudicació.

Article 67.- Transmissió de l'habitatge

Transmissió d'habitatges adjudicats en propietat.

En els casos de transmissió inter vivos dels habitatges i locals abans de transcórrer cinc anys

des del lliurament de l'habitatge, la Cooperativa gaudirà del dret de tempteig per a poder oferir habitatges a les persones sòcies expectants, per rigorós ordre d'antiguitat de la data d'ingrés.

El preu de tempteig ha de ser igual a la quantitat desemborsada, incrementada amb la revalorització que hagin experimentat d'acord amb l'índex de preus 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 per al cas que es vulguin transmetre els drets de la persona sòcia referents a l'adquisició de la plena propietat de l'habitatge o el local.

Si transcorren tres mesos des que la persona sòcia comunica a la Cooperativa el propòsit de transmetre els seus drets sobre l'habitatge i cap persona sòcia expectant ha utilitzat la preferència, la persona sòcia transmissora queda facultada per transmetre'ls a terceres persones que no siguin sòcies.

Si ignorant conscientment el dret de tempteig, qualsevol persona sòcia transmetés a terceres persones els seus drets sobre l'habitatge o el local, i alguna persona 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, havent-se de fer càrrec la persona sòcia transmissora de les despeses a què es refereix l'article 1518.1 del Codi Civil.

El dret de retracte pot exercir-se en el termini d'un any des de la inscripció de la transmissió al Registre de la Propietat o, si la transmissió no s'ha inscrit al Registre, en el termini de tres mesos des que el retractor n'hagi tingut coneixement de la mateixa.

El que s'estableix respecte 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.

Transmissió d'habitatges adjudicats en lloguer a les persones sòcies.

Cada projecte o bloc tindrà llistes d'espera independents i criteris d'acceptació diferenciats que hauran de ser aprovats pel Consell Rector i que atenguin a les necessitats de la base social de la Cooperativa.

Article 68.- Edificacions titularitat de la Cooperativa

La Cooperativa podrà mantenir la titularitat de les edificacions i obres complementàries de les diferents fases construïdes, destinant-se el seu ús a la realització de quants serveis estimi l'Assemblea General per a les persones sòcies adjudicatàries de les mateixes.

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, al finançament d'activitats socioculturals i/o recreatives destinades a les persones sòcies i a la promoció o rehabilitació d'habitatges.

CAPÍTOL VIII - GRUP D'IMPULSORS

Article 69.- Grups impulsors

En els casos que l'habitatge no estigui construït o disponible, es pot procedir a determinar les persones que formen part del grup impulsor i crear la llista d'espera corresponent per a la incorporació al grup impulsor. En aquests casos, l'adjudicació pot tenir lloc en el moment de la signatura del contracte de dret d'ús, que ha de mantenir l'ordre de preferència establert per la incorporació en el grup impulsor.

El Consell Rector pot aplicar els requisits establerts en aquests Estatuts i en el Reglament de Règim Intern per a l'adjudicació del dret d'ús a la incorporació del grup impulsor, a l'inici o quan ho estimi convenient.

Així mateix, pot adaptar els criteris d'adjudicació del dret d'ús sobre habitatges cooperatius al procés d'incorporació i participació del grup impulsor. Una mateixa persona pot formar part de més d'un grup impulsor, sense que això impliqui una modificació de la condició de persona sòcia expectant.

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.