
ESTATUTS SOSTRE CÍVIC, SCCL.

Aprovats en l'Assemblea General Extraordinària,
15 desembre 2017



Índex

CAPÍTOL I. BASES DE LA COOPERATIVA	6
Article 1. Denominació.....	6
Article 2. Durada.....	6
Article 3. Domicili social i àmbit territorial.....	6
Article 4. Objecte i activitats.....	6
Article 5. Propietat cooperativa de l'edifici d'habitatges.....	7
Article 6. Compatibilitat del règim cooperatiu de cessió d'ús al règim dels habitatges destinats a polítiques socials i la possibilitat de combinar diverses modalitats de cessió d'ús.....	7
Article 7. Reglament de règim intern.....	7
Article 8. Actuació cooperativa d'acord amb criteris socials i ambientals, i finançament extern ètic i solidari de la cooperativa	8
Article 9. Gestió de la cooperativa.....	8
CAPÍTOL II. DE LES PERSONES SÒCIES	9
SECCIÓ 1. REQUISITS PER A L'ADMISSIÓ DE PERSONES SÒCIES	9
Article 10. Persones que poden ser sòcies.....	9
Article 11. Requisits per a l'admissió i permanència de persones sòcies.....	10
SECCIÓ 2. PROCEDIMENT COMÚ D'ADMISSIÓ DE PERSONES SÒCIES I LLISTAT DE PERSONES SÒCIES.....	12
Article 12. Resolució de l'admissió de les persones sòcies	12
Article 13. Convenis de col·laboració amb persones sòcies col·laboradores	13
SECCIÓ 3. CONDICIONS COMUNES DE TRANSMISSIONS DEL DRET D'ÚS DE L'HABITATGE COOPERATIU DISPONIBLE.....	13
Article 14. Criteris objectius de prelación de transmissió a favor de persones sòcies expectants o terceres.....	13
Article 15. Dret de tanteig de les persones sòcies usuàries	14
Article 16. Dret de retracte a favor de la societat cooperativa.....	14
SECCIÓ 4. PROCEDIMENT COMÚ D'ADJUDICACIÓ DE LA TRANSMISSIÓ DEL DRET D'ÚS D'HABITATGES COOPERATIUS.....	14
Article 17. Deure de notificació de transmetre el dret d'ús de l'habitatge cooperatiu o l'ús dels habitatges.....	14
Article 18. El contracte de cessió d'ús en virtut del qual s'atribueixi l'ús sobre l'habitatge.....	14
Article 19. Inscripció en la llista de persones sòcies usuàries i lliurament de claus.....	15
SECCIÓ 5. SUBROGACIÓ DEL DRET D'ÚS DE L'HABITATGE COOPERATIU	15
Article 20. Subrogació per part de persones de la unitat de convivència.....	15

SECCIÓ 6. NOVA ADJUDICACIÓ DEL DRET D'ÚS SOBRE HABITATGES COOPERATIUS.....	16
Article 21. Publicació i notificació de l'oferta de dret d'ús de l'habitatge cooperatiu disponible	16
Article 22. Sol·licitud de nova adjudicació del dret d'ús de l'habitatge cooperatiu disponible	16
Article 23. Nova adjudicació del dret d'ús disponible	16
Article 24. Grups impulsors.....	16
Article 25. Termini del dret d'ús en virtut del qual s'atribueixi l'ús sobre l'habitatge	17
SECCIÓ 7. TRANSMISSIÓ PARCIAL, PERMUTA I SOTSCESSIÓ D'HABITATGES COOPERATIUS.....	17
SECCIÓ 8. RÈGIM JURÍDIC DELS LOCALS COOPERATIUS	17
Article 26. Règim jurídic dels locals cooperatius	17
SECCIÓ 9. ESTATUT DE LES PERSONES SÒCIES DE LA COOPERATIVA.....	17
Article 27. Drets i obligacions de les persones sòcies	17
Article 28. Dret d'informació.....	18
Article 29. Delimitació dels elements d'ús comú i dels elements d'ús privatiu de l'edifici cooperatiu.....	19
SECCIÓ 10. BAIXA DE LES PERSONES SÒCIES.....	19
Article 30. Baixa de les persones sòcies	19
Article 31. Baixa voluntària.....	19
Article 32. Baixa obligatòria.....	20
Article 33. Baixa disciplinària per expulsió	20
Article 34. Efectes econòmics de la baixa	20
Article 35. Les conseqüències per a la persona sòcia usuària de la baixa de la societat cooperativa.....	21
Article 36. Responsabilitat patrimonial de les persones sòcies.....	21
SECCIÓ 11. RÈGIM DISCIPLINARI.....	21
Article 37. Mesures de disciplina social.....	21
Article 38. Classificació i prescripció de faltes i mesures aplicables a les persones sòcies.....	21
Article 39. Faltes molt greus	22
Article 40. Faltes greus.....	23
Article 41. Faltes lleus.....	25
Article 42. Mesures sancionadores.....	25
Article 43. Procediment sancionador.....	25
Article 44. Desnonament	26
CAPÍTOL III. DEL RÈGIM ECONÒMIC	27
Article 45. Capital social.....	27
Article 46. Aportacions obligatòries del capital social	27
Article 47. Aportació d'ús de la persona sòcia usuària al capital social.....	28
Article 48. Aportacions voluntàries al capital social	28
Article 49. Altres aportacions.....	28

Article 50. Quotes mensuals de les persones usuàries de projectes d'habitatge cooperatiu.....	29
Article 51. Aplicació dels excedents	30
Article 52. Imputació de pèrdues.....	31
Article 53. Tancament de l'exercici.....	31
Article 54. El fons de reserva obligatori.....	32
Article 55. El fons d'educació i promoció cooperativa.....	32

CAPÍTOL IV. EL GOVERN, LA GESTIÓ I LA REPRESENTACIÓ DE LA COOPERATIVA..... 33

SECCIÓ 1. ESTRUCTURA SOCIAL DE LA SOCIETAT COOPERATIVA INTEGRAL D'HABITATGES I DE PERSONES USUÀRIES SOSTRE CÍVIC 33

Article 56. Estructura social de la societat cooperativa integral d'habitatges i de persones usuàries Sostre Cívic	33
--	----

SECCIÓ 2. ASSEMBLEA GENERAL I, EN EL SEU CAS, ASSEMBLEA GENERAL PER DELEGATS. DEFENSOR DE LA PERSONA SÒCIA COOPERATIVA..... 33

Article 57. L'Assemblea general, competències	33
Article 58. Assemblea general per delegats o de segon grau	34
Article 59. Convocatòria de l'Assemblea general ordinària i extraordinària.....	34
Article 60. Constitució de l'assemblea	35
Article 61. Dret de vot a l'Assemblea general.....	35
Article 62. Del vot per representant.....	35
Article 63. Adopció d'acords	36
Article 64. Acta de l'assemblea	36
Article 65. Impugnació judicial d'acords de l'Assemblea general	36

SECCIÓ 3. ORGANITZACIÓ DE LA COOPERATIVA PER PROJECTES..... 37

Article 66. Fases de la cooperativa, patrimoni i recursos: Els projectes d'habitatge cooperatiu	37
Article 67. Assemblees de projecte d'habitatge cooperatiu.....	38
Article 68. Convocatòria de les assemblees de projecte d'habitatge cooperatiu.....	38
Article 69. Adopció d'acords a l'assemblea de projecte d'habitatge cooperatiu (fase).....	38
Article 70. Dret de vot a l'assemblea del projecte d'habitatge cooperatiu (fase)	39
Article 71. Junta del projecte d'habitatge cooperatiu (fase)	39
Article 72. Adopció d'acords per consens entre el Consell Rector i la junta de projecte.....	40

SECCIÓ 4. ORGANITZACIÓ DE LA COOPERATIVA PER SECCIONS..... 40

Article 73. Seccions de la cooperativa	40
--	----

SECCIÓ 5. CONSELL RECTOR 41

Article 74. El Consell Rector, competències.....	41
Article 75. Responsabilitat dels membres del Consell Rector.....	42
Article 76. Composició del Consell Rector.....	42
Article 77. Procediment d'elecció del Consell Rector.....	43
Article 78. Durada, renovació, obligatorietat i gratuïtat del càrrec de membre del Consell Rector.....	43
Article 79. Funcionament del Consell Rector.....	44

Article 80. Recursos contra els acords del Consell Rector	44
Article 81. La intervenció de comptes i l'auditoria externa	44
Article 82. El Comitè de Recursos	45
Article 83. Grup cooperatiu	45
Article 84. Federació de Cooperatives d'Habitatge.....	45
CAPÍTOL V. MODIFICACIONS SOCIALS, DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ DE LA SOCIETAT COOPERATIVA.....	46
SECCIÓ 1. MODIFICACIONS SOCIALS.....	46
Article 85. Modificació dels estatuts socials.....	46
Article 86. Fusió, escissió	46
SECCIÓ 2. DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ	46
Article 87. Causes de dissolució.....	46
Article 88. Nomenament i atribucions de les persones liquidadores	47
Article 89. Adjudicació de l'haver social.....	47
Article 90. Reactivació de la societat cooperativa	47
SECCIÓ 3. GARANTIES PER A LA PRESERVACIÓ DEL MCU	47
Article 91. Venda de patrimoni.....	47
Article 92. Dret d'adquisició preferent a favor de cooperatives de cessió d'ús i, subsidiàriament, de l'Administració pública	47
SECCIÓ 4. LLEI APLICABLE I RESOLUCIÓ DE CONFLICTES	48
Article 93.- Jurisdicció i competència	48
DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA	48
DISPOSICIÓ ADDICIONAL SEGONA.....	48
DISPOSICIÓ ADDICIONAL TERCERA	
CLÀUSULA DE SUBMISSIÓ A LA CONCILIACIÓ, ARBITRATGE/MEDIACIÓ DEL CONSELL SUPERIOR DE LA COOPERACIÓ	48

CAPÍTOL I. BASES DE LA COOPERATIVA

Article 1. Denominació

Amb la denominació de SOSTRE CÍVIC, Societat Cooperativa Catalana Limitada, es constitueix una cooperativa integral d'habitatges i persones usuàries, en règim de cessió d'ús, sense ànim de lucre i d'iniciativa social, subjecta als principis i les disposicions de la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives de Catalunya. Aquest règim s'anomena en aquests estatuts com a model de cessió d'ús (MCU).

Article 2. Durada

La societat es constitueix per temps indefinit i les seves activitats comencen en el moment de la constitució. La cooperativa no es pot dissoldre fins que no hagi transcorregut un mínim de noranta-nou anys, excepte les causes de dissolució previstes a la Llei.

Article 3. Domicili social i àmbit territorial

1. El domicili social s'estableix a Barcelona (08010), al Carrer Casp, número 43, i es pot traslladar a un altre lloc dins del mateix terme municipal per acord del Consell Rector. El canvi de domicili fora d'aquest cas exigeix un acord de l'Assemblea general, que modifiqui aquest precepte estatutari.
2. La cooperativa desenvolupa principalment la seva activitat cooperativitzada a Catalunya, sense perjudici que, per completar i millorar els seus fins, pugui dur a terme activitats i desenvolupar projectes d'habitatge cooperatiu en altres territoris, especialment al País Valencià i les Illes Balears.

Article 4. Objecte i activitats

1. Aquesta societat cooperativa té per objecte:
 - a) Associar persones que necessitin allotjament i/o locals per a elles mateixes i les persones que hi convisquin, i que acceptin les responsabilitats de ser persones sòcies usuàries en la condició d'usuari o usuària.
 - b) Procurar, construir o rehabilitar, mitjançant la promoció directa o per altres mitjans, serveis o edificacions i instal·lacions complementàries a les persones sòcies que, a l'empara dels plans d'habitatge, s'orienten a incrementar l'oferta d'habitatges amb protecció oficial a Catalunya, de manera principal, habitual, estable en el temps i concertada amb el Govern de Catalunya.
 - c) Administrar, conservar i millorar els habitatges i locals, elements, zones o edificacions comuns i crear i subministrar serveis complementaris.
 - d) Transmetre l'ús i gaudi dels habitatges i locals, els quals han de ser adjudicats o cedits a les persones sòcies mitjançant el règim de tinença de cessió d'ús amb voluntat de durada indefinida.
 - e) Establir les normes d'ús normal dels elements comuns, habitatges, locals i altres elements privatis, així com les especialitats corresponents en cas que els habitatges es destinin a residències per persones grans o amb discapacitats.
 - f) Establir els drets i obligacions de les persones sòcies independents i propis de les cooperatives d'habitatges en règim de cessió d'ús, diferents dels drets i obligacions de persones sòcies subjectes a algun altre tipus de règim de tinença dels habitatges i locals.
 - g) Compatibilitzar el règim estatutari de les persones sòcies amb el règim legal regulat per als habitatges en règim de cessió d'ús destinats a polítiques socials, en el cas que estiguin subjectes en aquest règim.

- h) Arrendar a persones sòcies o a terceres persones, no sòcies, els locals comercials i les instal·lacions i edificacions complementàries de la seva propietat.
 - i) Presentar, ja sigui en qualitat de cooperativa o de fase, les al·legacions que es considerin oportunes en els tràmits d'informació pública dels procediments d'elaboració de la normativa reguladora del règim jurídic de les cooperatives d'habitatges en règim de cessió d'ús, i exercir d'acord amb el que estableix l'article 6 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, l'acció pública en matèria urbanística, ambiental i d'habitatge en defensa dels interessos de la cooperativa i les seves fases o projectes d'habitatge cooperatiu.
 - j) Difondre, promoure i enfortir el cooperativisme d'habitatge en cessió d'ús, sigui directament o mitjançant acords amb altres entitats, com a model no lucratiu, cooperatiu i de gestió democràtica, sostenible i comunitari per garantir el dret a l'habitatge, evitar l'especulació i promoure noves formes d'habitar.
 - k) Promoure altres serveis i projectes cooperatius vinculats a l'àmbit de l'activació de patrimoni en desús, habitatge, arquitectura i construcció, així com en l'àmbit del consum crític i conscient i la difusió, promoció i enfortiment de l'economia social i solidària.
2. Aquesta societat cooperativa pot desenvolupar totes les activitats, estudis, projectes i treballs que siguin necessaris per al compliment de l'objecte social. En particular, aquestes activitats, estudis, projectes i treballs inclouen l'obtenció de recursos financers; l'adquisició, parcel·lació i urbanització de terrenys; la programació, la construcció, la conservació, la rehabilitació, manteniment i gestió d'habitatges i locals, i l'administració dels esmentats béns, així com qualsevol altre treball de planificació relacionat amb l'habitatge o l'urbanisme, per ella mateixa, mitjançant un contracte amb tercers o mitjançant la participació en altres societats.

Article 5. Propietat cooperativa de l'edifici d'habitatges

La societat cooperativa, mitjançant acord de l'Assemblea general, pot adquirir o constituir, a títol oneros o gratuït, el dret de propietat o copropietat, el leasing immobiliari, la permuta del sòl per a obra futura o per participació en la societat cooperativa, el dret de superfície, la concessió administrativa, el cens emfitèutic, el contracte de masoveria urbana, o qualsevol altre títol admès en dret, sobre sòls de titularitat pública o privada o sobre l'immoble que s'ha de rehabilitar, que facultin a la societat cooperativa per fer les obres corresponents.

En tot cas, la propietat cooperativa del sòl i l'edifici d'habitatges és col·lectiva i no comporta la divisió horitzontal de la propietat. Les condicions relatives a la constitució del dret de propietat, del dret de superfície o de la concessió administrativa per garantir el MCU es poden regular mitjançant el reglament de règim intern.

Article 6. Compatibilitat del règim cooperatiu de cessió d'ús al règim dels habitatges destinats a polítiques socials i la possibilitat de combinar diverses modalitats de cessió d'ús

La cooperativa, si així ho aprova l'Assemblea general, podrà optar per altres models de cessió del dret d'ús diferents de la utilització preferent del model de cessió d'ús (MCU), en atenció a la qualificació urbanística del sòl o qualificació administrativa d'habitatge de protecció oficial, si així es determina. De manera que es pot fer compatible la modalitat de cessió d'ús regulada en aquests estatuts amb altres títols similars regulats per la llei. En conseqüència, tota referència efectuada en aquests estatuts al dret d'ús caldrà entendre que es refereix també a un altre títol similar.

Article 7. Reglament de règim intern

La cooperativa disposarà d'un reglament de règim intern de caràcter general, que regularà tots aquells aspectes generals de la cooperativa Sostre Cívic, SCCL.

Així mateix, en atenció al model de projectes d'habitatge cooperatiu adoptat per la cooperativa, cadascuna de les fases haurà d'aprovar, mitjançant acord de la seva assemblea, un reglament de règim intern de la fase (projecte d'habitatge cooperatiu, en endavant), el qual n'haurà de contenir les previsions específiques, sense perjudici de les previsions comunes que haurà de contenir d'acord amb el que estableix al reglament

de règim intern general per a tots els projectes d'habitatge que es puguin crear. Així mateix, cadascun dels projectes (fases) també estarà sotmès a les disposicions de caràcter general establertes al reglament de règim intern de caràcter general i al que disposin aquests estatuts.

Queden al marge de la capacitat reguladora del projecte (fase), tots aquells aspectes que puguin afectar al patrimoni col·lectiu de la societat cooperativa, així com respecte dels drets i interessos de les persones sòcies no adscrites a cap projecte d'habitatge cooperatiu, les quals sempre estaran sotmeses als estatuts socials i al reglament de règim intern general de la cooperativa.

Article 8. Actuació cooperativa d'acord amb criteris socials i ambientals, i finançament extern ètic i solidari de la cooperativa

La cooperativa es regirà per criteris socials, ètics, ambientals i de foment del cooperativisme i l'economia solidària a l'hora de contractar i rebre els serveis que en tot moment siguin necessaris per al desenvolupament i compliment de l'objecte social i finalitats de la cooperativa, així com sol·licitarà el finançament extern prioritàriament a través d'entitats del finançament ètic i solidari, d'acord amb les previsions establertes al reglament de règim intern.

Article 9. Gestió de la cooperativa

D'acord amb el que preveu la Llei, en cas que la cooperativa encomani funcions de gestió a una empresa gestora de cooperatives, aquesta haurà de respectar la capacitat d'autogestió i participació de les persones sòcies en la presa de decisions que són pròpies dels seus projectes d'habitatge cooperatiu i de la mateixa cooperativa.

CAPÍTOL II. DE LES PERSONES SÒCIES

SECCIÓ 1. REQUISITS PER A L'ADMISSIÓ DE PERSONES SÒCIES

Article 10. Persones que poden ser sòcies

1. Poden ser sòcies d'aquesta cooperativa les persones físiques o jurídiques, tant públiques com privades, amb capacitat d'obrar d'acord amb el que preceptua el Codi civil, que compleixin els requisits corresponents a les categories de persona sòcia usuària, expectant, col·laboradora i de treball, establerts en aquests estatuts socials.

La persona sòcia que tingui limitada la seva capacitat d'obrar ha de comunicar expressament al Consell Rector l'existència d'un representant legal.

2. Són persones sòcies expectants:

Les persones físiques o jurídiques, inscrites a la llista de persones sòcies expectants, amb independència de l'edat de la persona, a les quals no se'ls ha adjudicat el dret d'ús de cap habitatge cooperatiu.

3. Són persones sòcies usuàries:

a) Les titulars d'un dret d'ús d'un habitatge cooperatiu, que han de ser les persones físiques que necessitin allotjament per a elles mateixes i les persones amb qui conviuen –siguin unitats familiars, parelles de fet o una altra unitat de convivència– en les millors condicions de qualitat, oportunitat, informació i preus.

b) Els titulars d'un dret d'ús d'un local cooperatiu, o titulars d'un dret d'ús d'un immoble per a finalitats diferents de les establertes en el punt anterior, els quals poden ser tant les persones físiques o jurídiques, especialment, les administracions públiques o entitats públiques o privades sense ànim de lucre, per dur a terme les seves activitats.

4. Són persones sòcies usuàries en situació d'excedència:

Tenen aquesta consideració, les persones sòcies usuàries que temporalment i per causes justificades no usen l'habitatge cooperatiu de forma habitual i permanent.

5. Són persones sòcies col·laboradores:

Podran ser persones sòcies col·laboradores, les persones físiques i jurídiques, administracions públiques o altres entitats públiques o privades sense ànim de lucre, que sense tenir les altres tipologies de sòcies, tinguin l'objectiu següent:

a) Vetllar pel manteniment dels principis i objectius del model de cooperatives d'habitatges de cessió d'ús especificats en els estatuts. A tals efectes, han d'intervenir necessàriament i únicament en aquelles qüestions en les quals es puguin veure afectats els esmentats objectius i finalitats, tant en l'àmbit d'actuació general de la cooperativa com dins l'àmbit d'actuació dels projectes d'habitatge cooperatiu existents.

b) Contribuir a enriquir i enfortir els principis i objectius de la cooperativa o d'un projecte d'habitatge cooperatiu i alhora contribuir econòmicament al sosteniment econòmic de la cooperativa o d'un projecte d'habitatge cooperatiu, en els termes que s'estableixi al conveni de col·laboració subscrit.

Les persones sòcies col·laboradores ho podran ser de la cooperativa en general o circumscriure's només a un projecte d'habitatge cooperatiu.

6. Són persones sòcies de treball:

Les persones treballadores amb contracte per temps indefinit poden optar per adquirir la condició de soci de treball, d'acord amb el que estableix la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives de Catalunya. Als socis de treball se'ls apliquen les normes establertes en aquesta mateixa llei, per als socis treballadors de les cooperatives de treball associat.

Article 11. Requisits per a l'admissió i permanència de persones sòcies

El Consell Rector ha d'admetre qualsevol persona que compleixi els requisits establerts sense discriminació social, política, religiosa, racial o sexual i sense limitacions d'ingressos econòmics ni d'antiguitat en l'empadronament, llevat que el destí de l'habitatge cooperatiu a polítiques socials així ho determini, sempre que accepti les responsabilitats i requisits establerts en aquests estatuts socials.

1. Requisits per l'admissió de les persones sòcies expectants

- a) No haver causat baixa de qualsevol cooperativa de cessió d'ús per comissió de faltes molt greus, si no ha transcorregut un termini de cinc anys des que se li va notificar per escrit l'acord de baixa.
- b) No ser deutora d'una cooperativa d'habitatges per qualsevol concepte.
- c) Satisfer l'import de l'aportació d'inscripció a la llista de persones sòcies expectants que forma part del capital social.
- d) Inscriure's en una llista de persones sòcies expectants de la societat cooperativa.
- e) Confirmar, quan així sigui requerit pel Consell Rector, el seu desig de romandre a la llista de persones sòcies expectants i, per tant, que no sigui donada de baixa.
- f) Acceptar les responsabilitats de ser-ne sòcia expectant.

2. Requisits per l'admissió de les persones sòcies usuàries

- a) Per a l'admissió d'una persona com a sòcia usuària cal que compleixi els requisits següents:
- b) No haver causat baixa de qualsevol cooperativa de cessió d'ús per comissió de faltes molt greus, si no ha transcorregut un termini de cinc anys des que se li va notificar per escrit l'acord de baixa.
- c) Ser cotitular del dret d'ús, membre de la unitat de convivència, familiar o hereva d'una persona sòcia usuària, o estar prèviament inscrita en una llista de persones sòcies expectants o de sòcies usuàries de la cooperativa.

Els familiars o altres persones properes per ser cotitulars del dret d'ús han de sol·licitar ser persones sòcies de la cooperativa al Consell Rector, reunir els requisits per ser-ho i participar en l'aportació al capital social que correspongués a la persona sòcia usuària titular del dret d'ús. La reintegració de l'aportació del capital social és exigible de forma solidària.

- d) La persona sòcia usuària ha de notificar per escrit al Consell Rector els canvis de la unitat de convivència, per tal que verifiqui que aquests nous membres compleixen els requisits i donin el seu consentiment.
- e) No ser titular en règim de propietat d'altres immobles en desús o amb una finalitat especulativa. A l'efecte de complir aquest requisit, quan l'edifici d'habitatges de la societat cooperativa estigui construït sobre sòl privat i la persona usuària sigui propietària d'altres immobles, s'ha d'acollir a, almenys, un d'aquests supòsits:
 - Dur a terme una declaració personal en la qual consti el compromís que els altres habitatges de la seva propietat tinguin un ús d'acord amb la seva funció social. A aquest efecte, aquestes persones es comprometen a fer les actuacions necessàries per cedir l'habitatge a la societat cooperativa d'habitatges de cessió d'ús o a l'Administració, o per llogar-los, ja sigui a través d'una xarxa de mediació de lloguer social o altres institucions o professionals.
 - Acreditar que les rendes derivades dels immobles de la seva propietat són indispensables per al pagament de les quotes derivades de l'ús de l'habitatge. En aquest cas, el dret d'ús no podrà ser transmissible.
 - Altres supòsits que pugui establir el Reglament de règim intern.

En cas que l'edifici d'habitatges estigui construït sobre sòl públic, la possibilitat d'accés a un habitatge cooperatiu es regeix per les normes de dret públic, vigents i aplicables al cas, respecte als habitatges de protecció oficial, o pel contracte de cessió del sòl públic o els drets sobre aquest que la cooperativa subscrigui amb l'Administració pública.

- f) Aquest requisit no és aplicable als titulars d'un dret d'ús d'acord amb l'article 10.3 b).
 - g) No disposar simultàniament més d'un dret d'ús de diversos habitatges cooperatius, tret en aquells casos en què la condició de família nombrosa faci necessària la utilització de dos habitatges, sempre que puguin constituir una unitat vertical o horitzontal, o que per raons de mobilitat laboral o per circumstàncies excepcionals que ho justifiquin faci necessari l'ús residencial habitual i permanent de dos habitatges cooperatius en diferents localitats. Aquesta limitació no afecta els titulars d'un dret d'ús d'un local cooperatiu.
 - h) Subscriure l'aportació econòmica obligatòria al capital social i fer-la efectiva d'acord amb els articles 70 i 71 de la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives de Catalunya, i l'article 46 dels presents estatuts.
 - i) Dipositar la quantitat econòmica corresponent a l'aportació d'ús al capital social establerta a l'article 47 d'aquests estatuts socials, d'acord amb el que aprovi el Consell Rector i/o el projecte d'habitatge cooperatiu.
 - j) Satisfer l'import de la primera quota periòdica, de conformitat amb el que disposen aquests estatuts.
 - k) Formalitzar un contracte de cessió d'ús d'un habitatge cooperatiu.
 - l) Inscriure's en la llista de persones sòcies usuàries.
 - m) Assistir a les formacions i espais de participació que s'estableixin, i efectuar una entrevista personalitzada amb les persones designades pel Consell Rector i/o el projecte d'habitatge cooperatiu, per tal de garantir el bon veïnatge i el manteniment dels objectius MCU, d'acord amb el que estableix el Reglament de règim intern.
 - n) Acceptar les responsabilitats de ser persones sòcies usuàries.
3. Requisits per l'admissió de les persones sòcies usuàries en situació d'excedència.
- a) Inscriure's en una llista de persones sòcies usuàries en situació d'excedència de la societat cooperativa.
 - b) Acceptar les responsabilitats de ser persones sòcies usuàries en situació d'excedència
- Quan hagi adquirit la condició de persona sòcia usuària en situació d'excedència, com a conseqüència de la suspensió temporal de la condició de sòcia usuària, per causes justificades, la persona sòcia en situació d'excedència haurà de continuar complint les obligacions econòmiques de la condició de sòcia usuària i no podrà exercir el dret de vot fins que no es reprengui, si és el cas, la condició d'usuària.
- Les persones sòcies usuàries que es trobin en situació d'excedència, d'acord amb el punt anterior, conserven el dret a retornar a l'habitatge adjudicat en cessió d'ús en el moment que reprenguin la condició d'usuàries.
- En cas que no es reprengui aquesta condició, la cooperativa pot tornar a iniciar el procés d'adjudicació.
4. Requisits per l'admissió de les persones sòcies col·laboradores
- a) No haver causat baixa de qualsevol cooperativa de cessió d'ús per comissió de faltes molt greus, si no ha transcorregut un termini de cinc anys des que se li va notificar per escrit l'acord de baixa.
 - b) Acreditar el seu àmbit de treball o coneixement en el règim cooperatiu d'habitatges de cessió d'ús (MCU) en el cas que la persona sòcia col·laboradora tingui per objectiu garantir la sostenibilitat, el bé comú i els elements principals del model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús. Fer prevaler en tot cas la consecució de l'objecte social i les finalitats de les cooperatives d'habitatges de cessió d'ús de durada indefinida.
 - c) Subscriure l'aportació econòmica obligatòria al capital social i fer-la efectiva d'acord amb els articles 70 i 71 de la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives de Catalunya, i l'article 46 dels presents estatuts.
 - d) Formalitzar un conveni de col·laboració, d'acord amb el que disposa l'article 13 d'aquests estatuts.
 - e) Inscriure's en una llista de persones sòcies col·laboradores de la societat cooperativa.
 - f) Acceptar les responsabilitats de ser persones sòcies col·laboradores.

5. Requisits per l'admissió de les persones sòcies de treball
 - a) Poden sol·licitar l'alta com a persona sòcia de treball, les persones treballadores en situació indefinida, sempre que tinguin una antiguitat mínima d'1 any.
 - b) Han de tenir capacitat d'obrar d'acord amb el que preceptua el Codi civil.
 - c) Han de subscriure una aportació econòmica obligatòria de 100 euros, i fer-la efectiva d'acord amb els articles 70 i 71 de la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives de Catalunya.

6. Persones voluntàries

Com a cooperativa d'iniciativa social, s'estableix la possibilitat d'incorporar la figura de les persones voluntàries, que sense tenir la condició de persones sòcies, podran participar activament en la realització de l'objecte social de la cooperativa.

Les persones voluntàries podran assistir amb veu i sense vot, a les reunions de treball a les quals siguin convocades i, així mateix, assistir en els mateixos termes a les assemblees obertes que la cooperativa convoqui.

El règim d'aquest voluntariat es regirà pel que disposa l'article 143.4 de la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives de Catalunya, per a les cooperatives d'iniciativa social.

D'altra banda, també tenen la consideració de persones voluntàries totes les sòcies de la cooperativa, d'acord amb el que disposa la Llei 25/2015, del 30 de juliol, del voluntariat i de foment de l'associacionisme, sent la cooperativa una entitat de voluntariat de base associativa.

SECCIÓ 2. PROCEDIMENT COMÚ D'ADMISSIÓ DE PERSONES SÒCIES I LLISTAT DE PERSONES SÒCIES

Article 12. Resolució de l'admissió de les persones sòcies

1. La sol·licitud d'admissió com a persona sòcia s'ha de formular per escrit al Consell Rector, que l'ha de resoldre en el termini de tres mesos, a comptar des de la data de la sol·licitud. Tant l'admissió com la denegació s'han de comunicar per escrit a la persona interessada. Si transcorre el termini de tres mesos sense que se n'hagi notificat la resolució a la persona interessada, la sol·licitud s'entén estimada.
2. El procediment de notificació de l'admissió que el Consell Rector ha de seguir per a cada tipus de persona sòcia (expectant, usuària, col·laboradora i de treball) s'ha de regular mitjançant el Reglament de règim intern, i s'hi determina el procediment per a cada tipus de persona sòcia.
3. L'alta és efectiva quan la persona sòcia accepti expressament les normatives incloses tant als Estatuts de la cooperativa com al Reglament de règim intern general i, si s'escau, del projecte d'habitatge cooperatiu; satisfaci el percentatge de les aportacions al capital que tingui establertes l'Assemblea general, i es compromet a satisfer la resta en els terminis i condicions que aquesta hagi determinat.
4. Amb posterioritat a la resolució de la sol·licitud d'incorporació, es procedeix a la inscripció a la llista de persones sòcies i es duen a terme les passes establertes al Reglament de règim intern per a la formalització del contracte de cessió d'ús corresponent o els convenis de col·laboració, segons el tipus de soci en cada cas.
5. Si l'acord és denegatori, ha d'ésser motivat i fonamentat en la llei o en aquests estatuts, amb criteris objectius. Aquesta denegació pot ser impugnada per la persona sol·licitant davant de l'Assemblea o, si s'escau, davant el Comitè de Recursos, en el termini d'un mes comptant des de la notificació de l'acord o d'ençà que se superi el termini màxim acordat per la resposta per escrit del Consell Rector a la sol·licitud per part de la persona peticionària.

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

6. En cas que el Consell Rector no resolgui en el termini esmentat, es considera que el silenci és negatiu, i que a partir d'aquest moment la persona interessada pot recórrer davant l'Assemblea general o, si s'escau, davant el Comitè de Recursos, sense perjudici que el Consell Rector resolgui posteriorment de forma motivada en qualsevol sentit.

Article 13. Convenis de col·laboració amb persones sòcies col·laboradores

Comunicada la resolució d'admissió de la persona sòcia col·laboradora per part del Consell Rector, cal procedir a la formalització del conveni de col·laboració corresponent. L'assemblea ha de ratificar l'acord en cas de tractar-se d'un soci col·laborador general de la cooperativa.

SECCIÓ 3. CONDICIONS COMUNES DE TRANSMISSIONS DEL DRET D'ÚS DE L'HABITATGE COOPERATIU DISPONIBLE

Article 14. Criteris objectius de prelación de transmissió a favor de persones sòcies expectants o tercers

1. Es pren com a criteri principal a l'hora acordar la transmissió de dret de cessió d'ús d'un habitatge, l'ordre d'antiguitat de la data d'inscripció de la llista de persones sòcies expectants.

Pot ser excepció en l'aplicació d'aquest criteri el supòsit que la captació de patrimoni hagi vingut de part d'un grup que prèviament hagi identificat i treballat sobre un solar o edifici que passi a formar part del patrimoni de la cooperativa. En aquest cas, cal l'acord preceptiu del Consell Rector per efectuar la transmissió posterior a favor d'aquest grup promotor de forma preferent, que es constituirà en projecte d'habitatge cooperatiu (fase). Aquesta tipologia de projectes és anomenada d'iniciativa de grup, en contraposició als projectes d'iniciativa general. En qualsevol cas, sense l'acord inicial del Consell Rector o per renúncia del mateix grup promotor, el projecte serà d'iniciativa general.

També es pot exceptuar de l'aplicació d'aquest criteri l'existència de característiques especials que ho requereixin, vinculades a la tipologia de projecte, per acord del Consell Rector. En aquest cas, cal retre'n comptes a la següent Assemblea general de la cooperativa. En tot cas, els criteris d'accés han de ser transparents i en preval l'interès general de la cooperativa. En cas d'igualtat de condicions en relació amb els criteris que s'estableixin, es pren com a criteri de prelación l'ordre de l'antiguitat de la data d'inscripció de la llista de persones sòcies expectants.

2. La cooperativa ha de treballar per promoure la inclusió i la diversitat social en els projectes d'habitatge cooperatiu. Per això, el Reglament de règim intern pot preveure mecanismes en aquest sentit, així com aquelles reserves de determinada quantitat d'habitatges per a col·lectius de persones en situació de vulnerabilitat.
3. En cas de produir-se una vacant en un habitatge, s'ha de tenir en compte el dret de tanteig a favor de les persones sòcies usuàries d'acord amb el que estableix l'article 15 següent.
4. La cooperativa o un projecte d'habitatge cooperatiu pot, prèviament a la transmissió de la cessió d'ús a favor d'una altra persona sòcia, aprovar convertir un habitatge o elements d'ús privatiu en un element o espais d'ús comú de l'immoble, d'acord amb el que estableix l'article 29 d'aquests estatuts.

Article 15. Dret de tanteig de les persones sòcies usuàries

D'acord amb el que preveu l'article anterior, la cooperativa estableix al respecte de les persones sòcies usuàries, o si s'escau de membres d'un grup impulsor, el dret de tanteig de forma preferent a les altres persones sòcies, que s'ha d'exercir en el termini que en cada cas indiqui el Consell Rector mitjançant un preavis de l'oferta de transmissió del dret d'ús. En el termini que s'hi indiqui, i que en cap cas podrà ser inferior a deu dies, la persona sòcia usuària podrà sol·licitar per escrit exercir el dret de tanteig respecte aquest dret d'ús.

Generalment, l'exercici del dret de tanteig per part d'altres persones sòcies usuàries s'exerceix per ordre d'antiguitat general d'usuàries de la cooperativa; se n'exceptuen els projectes d'iniciativa de grup, tal com estableix l'article 14 anterior.

Els criteris objectius per a l'exercici del dret de tanteig per part de les persones sòcies usuàries, i els requisits per a la seva aprovació o denegació, es regulen pel que preveu el Reglament de règim intern.

Article 16. Dret de retracte a favor de la societat cooperativa

La societat cooperativa pot exercir el dret de retracte, en el termini d'un any des de la data d'adjudicació o transmissió, en els supòsits que s'hagin infringit els instruments de control relatius a la subrogació, venda, permuta o sotscessió del dret d'ús sobre els habitatges cooperatius, no s'hagin complert requisits de la persona usuària o aquells definits per la incorporació i participació al projecte d'habitatge cooperatiu, d'acord amb el que preveuen aquests estatuts.

SECCIÓ 4. PROCEDIMENT COMÚ D'ADJUDICACIÓ DE LA TRANSMISSIÓ DEL DRET D'ÚS D'HABITATGES COOPERATIUS

Article 17. Deure de notificació de transmetre el dret d'ús de l'habitatge cooperatiu o l'ús dels habitatges

Qualsevol dels supòsits següents han de ser comunicats per escrit amb la màxim antelació possible:

- Baixa com a persona sòcia usuària
- Transmissió parcial del dret en cas de reformes d'habitatges contigus o sotscessió del dret d'ús parcial o total, sense que la condició de persona sòcia usuària es vegi alterada
- Permuta del dret d'ús d'un habitatge cooperatiu amb un altre habitatge cooperatiu
- Baixa per defunció
- Qualsevol altra baixa obligatòria o baixa voluntària per abandonament de l'habitatge cooperatiu

El Reglament de règim intern en pot establir els terminis i regular-ne les condicions.

Article 18. El contracte de cessió d'ús en virtut del qual s'atribueixi l'ús sobre l'habitatge

La cessió d'ús dels habitatges cooperatius s'instrumenta mitjançant la formalització d'un contracte obligacional entre la persona sòcia usuària i la societat cooperativa, pel procediment d'adjudicació del dret d'ús, la relació entre els quals té caràcter privat.

Els contractes de cessió d'ús es regeixen per les clàusules del contracte establertes, per les disposicions dels presents estatuts socials i per les dels reglaments de règim intern que s'aprovin; i es completa per la voluntat de les parts i, en general, per la legislació civil vigent que sigui d'aplicació.

El dret d'ús és el títol preferent per procedir a l'adjudicació dels habitatges cooperatius, sense perjudici d'altres títols similars que es puguin utilitzar o combinar. En conseqüència, cal que tota referència efectuada en aquests estatuts al dret d'ús s'entengui com a referència també a un altre títol similar.

El dret d'ús regulat per aquests estatuts i el Reglament de règim intern té naturalesa obligacional, i el que es pacti és d'obligat compliment per les parts, sense necessitat d'elevat a públic els acords subscrits, ni la inscripció al registre, per a la seva plena validesa.

En tot cas, els contractes de cessió d'ús estan sotmesos a les previsions dels estatuts i el Reglament de règim intern de la cooperativa i del projecte d'habitatge cooperatiu, i poden ser modificats respecte als elements comuns i objectius, si així ho acorda l'Assemblea general de la cooperativa.

El contingut mínim del contracte de cessió d'ús es regula pel Reglament de règim intern.

La persona sòcia usuària s'obliga al compliment el règim jurídic aplicable als habitatges cooperatius en el moment de signatura del contracte de cessió, prèvia satisfacció de l'aportació obligatòria al capital social de la cooperativa i de la primera quota periòdica.

Article 19. Inscripció en la llista de persones sòcies usuàries i lliurament de claus

La inscripció en la llista de persones sòcies usuàries dona lloc a la baixa de la llista de persones sòcies expectants i al lliurament de les claus de l'habitatge cooperatiu el dret d'ús del qual els hagi estat adjudicat.

El Consell Rector i/o la junta de projecte d'habitatge cooperatiu podrà sol·licitar a la persona sòcia usuària, en qualsevol moment i sempre que ho consideri oportú, la documentació acreditativa i/o necessària per validar o comprovar el compliment dels requisits d'admissió per a l'adjudicació del dret d'ús, fins i tots amb posterioritat a la formalització del contracte de cessió d'ús.

SECCIÓ 5. SUBROGACIÓ DEL DRET D'ÚS DE L'HABITATGE COOPERATIU

Article 20. Subrogació per part de persones de la unitat de convivència

1. La subrogació en el dret d'ús dels habitatges cooperatius és possible en els supòsits de baixa voluntària per transmissions gratuïtes entre vius o de baixa obligatòria de la persona sòcia usuària per separació o divorci dels cònjuges o de parelles de fet, o per defunció de la persona sòcia usuària.
 - a) Subrogació en cas de baixa voluntària d'una persona sòcia usuària:
 - b) En cas de baixa voluntària, per transmissió gratuïta la persona sòcia usuària podrà transmetre el dret d'ús a la persona que decideixi entre les següents: ascendents, descendents, germans, cònjuge o parella de fet, o altres membres de la unitat familiar sempre que hagin estat convivint almenys dotze mesos abans de la baixa d'aquesta persona sòcia.
 - c) Subrogació en cas de baixa obligatòria d'una persona sòcia usuària:

Tenen consideració de baixa obligatòria la separació o divorci dels cònjuges o de parelles de fet, o per defunció de la persona sòcia usuària. En aquests casos, la persona usuària podrà procedir a la transmissió del dret d'ús, d'acord amb l'ordre de prelación que el Reglament de règim intern estableixi per a cada supòsit.
2. El procediment a seguir per a la formalització de la transmissió del dret d'ús en els dos supòsits esmentats, de baixa voluntària i baixa obligatòria, es regula d'acord amb el previst al Reglament de règim intern. En tot cas, es formalitza mitjançant un contracte obligacional entre la cooperativa i la persona sòcia usuària subrogada, que s'ha d'inscriure a la llista de persones usuàries.
3. La nova persona sòcia usuària se subroga en els drets i obligacions, i ha de respondre de les obligacions pecuniàries no satisfetes, i se li reconeix l'antiguitat en la condició de persona usuària corresponent a la que tenia la persona sòcia usuària en qui s'ha subrogat en el moment d'adquirir el dret d'ús de l'habitatge cooperatiu.

SECCIÓ 6. NOVA ADJUDICACIÓ DEL DRET D'ÚS SOBRE HABITATGES COOPERATIUS

Article 21. Publicació i notificació de l'oferta de dret d'ús de l'habitatge cooperatiu disponible

Quan la societat cooperativa disposi d'habitatges cooperatius vacants per construcció o rehabilitació d'habitatges cooperatius, per baixa obligatòria o per baixa voluntària, el Consell Rector ha de publicar l'oferta en la seva pàgina web o àrea interna, si en té, i ha de notificar-ho per escrit –preferentment via electrònica–, a les persones que formen part de la unitat de convivència de les persones sòcies donades de baixa, a les inscrites a la llista de persones sòcies usuàries i a les inscrites a la llista de persones sòcies expectants.

En tota oferta del dret d'ús d'un habitatge cooperatiu disponible, la cooperativa ha de fer constar les dades identificatives de l'habitatge, els terminis per poder presentar la sol·licitud corresponent i el procediment a seguir per a l'adjudicació.

Article 22. Sol·licitud de nova adjudicació del dret d'ús de l'habitatge cooperatiu disponible

Les persones interessades a ser adjudicatàries, poden sol·licitar-ho per escrit en el termini que s'indiqui en l'oferta del Consell Rector, d'acord amb el que disposa l'article 21 anterior.

La sol·licitud de nova adjudicació ha d'anar acompanyada de la documentació acreditativa del compliment objectiu dels requisits per a l'admissió de les persones sòcies usuàries i, en tot cas, d'acord amb el que estableixi al Reglament de règim intern. En cas de no aportar-se tota la documentació necessària, serà requerida per escrit per part del Consell Rector perquè solucioni les mancances.

Article 23. Nova adjudicació del dret d'ús disponible

1. En el termini d'un mes a comptar de l'endemà en què va concloure el període per a la presentació de sol·licituds, el Consell Rector ha d'informar per escrit, preferentment per mitjans telemàtics, el resultat per a la formalització del dret d'ús dels habitatges cooperatius.
2. La constitució de l'adjudicació corresponent del dret d'ús en règim de cessió d'ús, s'ha de formalitzar mitjançant el contracte de cessió d'ús d'acord amb el que estableixen aquests estatuts i el Reglament de règim intern.
3. La resta de sol·licituds passen a formar part una llista d'espera ordenada segons criteris de preferència en l'adjudicació subsidiària, que serveixi per cobrir les eventuais renúncies que puguin efectuar els adjudicatàris abans de formalitzar el contracte de cessió d'ús. Les llistes d'espera podran estar formades, també, per persones sòcies usuàries o membres de grups impulsors, d'acord amb el que preveu l'article 24 següent.
4. No obstant el criteri general establert per a l'adjudicació d'un habitatge en els projectes d'iniciativa general, el Reglament de règim intern del projecte d'habitatge cooperatiu (fase) d'aquesta tipologia pot desenvolupar el procés d'incorporació i adhesió al projecte de les persones adjudicatàries, que pot incloure un període de prova inicial de convivència de la persona usuària entre 6 i 12 mesos.

Article 24. Grups impulsors

1. 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.
2. El Consell Rector pot aplicar els requisits establerts en aquests estatuts i 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.

Article 25. Termini del dret d'ús en virtut del qual s'atribueixi l'ús sobre l'habitatge

1. La durada del dret d'ús de l'habitatge cooperatiu és, en principi, de caràcter indefinit, i es prohibeix la transformació del règim de tinença de la cessió d'ús de l'habitatge cooperatiu de durada indefinida en el règim de tinença de propietat o similar, incloent-hi el lloguer amb opció de compra.
2. Les excepcions a aquesta durada indefinida es poden fonamentar en la compatibilitat del règim cooperatiu de cessió d'ús amb el règim jurídic específic dels habitatges destinats a polítiques socials que en requereixi la limitació temporal, o altres excepcions previstes en aquests estatuts o el Reglament de règim intern.

SECCIÓ 7. TRANSMISSIÓ PARCIAL, PERMUTA I SOTSCEDIÓ D'HABITATGES COOPERATIUS

Les persones sòcies usuàries podran transmetre parcialment el dret d'ús entre habitatges contingus, realitzar les permutes que considerin necessàries per poder exercir el dret d'ús amb altres persones sòcies usuàries, mitjançant el procediment establert al Reglament de règim intern, i respectant les limitacions i el compliment dels requisits que s'hi preveuen. Així mateix, les persones sòcies usuàries també podran sotscedir l'habitatge cooperatiu en règim de cessió d'ús, d'acord amb el que estableix el mateix reglament per a aquest supòsit.

SECCIÓ 8. RÈGIM JURÍDIC DELS LOCALS COOPERATIUS

Article 26. Règim jurídic dels locals cooperatius

Els locals cooperatius podran ser cedits per qualsevol forma admesa en dret, sent d'aplicació, en primer lloc, el que disposen aquests estatuts i el Reglament de règim intern pel que fa a aquest règim jurídic específic dels locals cooperatius; en segon lloc, per la voluntat de les parts, i en tercer lloc, pel que disposa la Llei 29/1994 d'arrendaments urbans.

SECCIÓ 9. ESTATUT DE LES PERSONES SÒCIES DE LA COOPERATIVA

Article 27. Drets i obligacions de les persones sòcies

Els drets i obligacions de les persones sòcies usuàries són els que resulten de les disposicions d'aquests estatuts socials, dels reglaments de règim intern que s'aprovin, del corresponent contracte de cessió d'ús que es formalitzi i dels acords vàlidament acordats pels òrgans de la cooperativa, així com de la normativa aplicable.

1. Drets de les persones sòcies:

Són drets de les persones sòcies expectants, usuàries, col·laboradores i treballadores, d'acord amb la naturalesa de la seva vinculació amb la societat cooperativa, i en relació amb el funcionament de la societat cooperativa, en les condicions que s'estableixen en aquests estatuts i en els reglaments de règim intern que s'aprovin, les que s'estableixen en el conjunt de la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives de Catalunya, específicament a l'article 38.

Les persones sòcies, sigui quina sigui la seva tipologia, tenen dret de:

- a) Participar en la realització de l'objecte social de la cooperativa.
- b) Elegir els càrrecs dels òrgans de la societat, i ésser elegides per ocupar aquests càrrecs, d'acord amb les limitacions establertes a la llei.
- c) Participar amb veu i vot en l'adopció de tots els acords de l'Assemblea general i dels altres òrgans que integrin.

- d) Percebre el reemborsament de la seva aportació actualitzada en el cas de baixa o de liquidació o transformació de la cooperativa, que no s'ha de veure afectat per una suspensió temporal dels drets a causa d'un expedient sancionador; sense perjudici del que disposen els estatuts en relació amb les aportacions obligatòries i voluntàries al capital social, les quals poden ser refusades incondicionalment per acord del Consell Rector.
- e) Els altres drets que resultin de les normes legals i estatutàries, i també dels acords adoptats vàlidament pels òrgans de la cooperativa.

Els drets de les persones sòcies només es poden suspendre temporalment com una modalitat de sanció prevista als estatuts o de mesura cautelar en un expedient sancionador. En cap cas no en poden quedar afectats el dret d'informació ni els drets que la llei exceptuï.

2. Obligacions de les persones sòcies:

Les persones sòcies de la cooperativa estan obligades a:

- a) Participar en les activitats que constitueixen l'objecte de la cooperativa i dur a terme l'activitat cooperativitzada d'acord amb el que exigeixen la llei, els estatuts socials i els altres acords adoptats vàlidament per la cooperativa.
- b) Complir les obligacions econòmiques que els corresponguin.
- c) Assistir a les reunions de les assemblees generals i dels altres òrgans als quals siguin convocades.
- d) Acceptar els càrrecs socials, llevat que tinguin una causa justificada, apreciada per l'Assemblea general, per no fer-ho.
- e) Complir els acords adoptats vàlidament pels òrgans de govern.
- f) No dedicar-se a activitats que puguin competir amb les finalitats socials de la cooperativa ni col·laborar amb qui n'efectuï, llevat que hi estiguin autoritzades expressament pel Consell Rector.
- g) Participar en les activitats de formació i intercooperació.
- h) Guardar secret sobre els assumptes i les dades de la cooperativa, la divulgació dels quals pugui perjudicar-ne els interessos socials.
- i) Fer el desemborsament al capital social i, en cas que n'hi hagi, de les quotes aprovades.

Sens perjudici d'altres tipus de responsabilitats que els siguin imputables, les persones sòcies responen davant la cooperativa amb el seu patrimoni personal, present o futur, en cas d'incompliment o compliment defectuós de les seves obligacions socials corresponents que per la seva naturalesa no s'extingeixin amb la pèrdua de la condició de persona sòcia.

Article 28. Dret d'informació

1. Totes les persones sòcies tenen dret a sol·licitar i rebre informació sobre les qüestions que afecten els seus interessos econòmics i socials en els termes que s'estableixen a continuació, d'acord amb el que estableix l'article 39 de la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives de Catalunya:
 - a) Rebre una còpia dels estatuts de la cooperativa i, si n'hi ha, dels reglaments de règim intern i, igualment, rebre la notificació de les modificacions que s'hi facin i els acords dels òrgans de govern que l'afectin.
 - b) Examinar lliurement els llibres socials de la cooperativa i sol·licitar certificacions tant dels acords reflectits a les actes de les assemblees generals com de les inscripcions dels llibres corresponents.
 - c) Rebre qualsevol informe o aclariment sobre la marxa de la cooperativa i sobre els seus propis drets econòmics i socials, sempre que ho sol·liciti per escrit al Consell Rector. El Consell Rector li ha de respondre en el termini màxim de quinze dies, a comptar de la presentació de l'escrit.
 - d) D'ençà del dia de la convocatòria de l'Assemblea general ordinària en la qual s'hagi de deliberar i prendre acords sobre els comptes de l'exercici econòmic, les persones sòcies han de poder examinar, al domicili social, els documents que integren els comptes anuals i, si s'escau, de l'auditoria 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 que ho sol·licitin per escrit cinc dies abans de l'Assemblea, com a mínim.
2. Sempre que sigui possible, s'ha d'exercir el dret d'informació per mitjans informàtics que compleixin els requisits per garantir la màxima integritat, veracitat i confidencialitat de la informació sol·licitada.

Article 29. Delimitació dels elements d'ús comú i dels elements d'ús privatiu de l'edifici cooperatiu

1. Són elements d'ús comú el solar, els jardins, les piscines, les estructures, les façanes, les cobertes, els vestíbuls, les escales i els ascensors, les antenes i, en general, les instal·lacions i els serveis comuns que es presten a més d'un cotitular o altres acordats en l'assemblea del projecte d'habitatge cooperatiu.
2. Es podran configurar com a elements d'ús privatiu d'un edifici només els habitatges i els elements físics que poden ésser objecte de cessió d'ús separada i que tenen independència funcional perquè disposen d'accés propi a la via pública, sigui directe sigui a través d'un element comú de gaudi no restringit.
3. El Reglament de règim intern de la cooperativa ha de definir els criteris generals d'ús, manteniment i gestió dels elements d'ús comú i d'ús privatiu.
4. Així mateix, el Reglament de règim intern específic per a cada projecte d'habitatge cooperatiu que es constitueixi, també podrà regular la delimitació dels elements d'ús comú i els elements d'ús privatiu del conjunt de l'edifici o edificis d'acord amb el que estableix el règim intern general i recollir les normes d'ús i manteniment del projecte d'habitatge cooperatiu en relació amb aquests elements.

SECCIÓ 10. BAIXA DE LES PERSONES SÒCIES

Article 30. Baixa de les persones sòcies

La baixa de la persona sòcia pot ésser voluntària, obligatòria o disciplinària per expulsió.

Article 31. Baixa voluntària

1. La persona sòcia pot sol·licitar la baixa de la cooperativa en qualsevol moment, mitjançant escrit dirigit al Consell Rector.
2. La sol·licitud es considera feta des del moment de la recepció per part del Consell Rector.
3. S'estableix un mínim de permanència a la cooperativa d'un any per a les persones sòcies usuàries, i d'un mínim de dos anys per a les persones sòcies de treball.
4. La persona sòcia, sigui quina sigui la seva tipologia, llevat del supòsit de baixa obligatòria, ha de complir el termini de preavís de tres mesos d'antelació.
5. La baixa voluntària es considera justificada en els supòsits següents:
 - a) Si s'ha complert el període mínim de permanència a la cooperativa, establert a l'apartat anterior, per a les persones sòcies usuàries i persones sòcies de treball.
 - b) Si s'ha complert el termini de preavís establert a l'apartat 4 anterior.
 - c) Si el Consell Rector la considera justificada.
 - d) En el cas de modificació de les circumstàncies personals de la persona sòcia que li impedeixin fer front als pagaments per accedir o mantenir el dret d'ús de l'habitatge adjudicat.
 - e) La resta de supòsits que tipifica la llei, amb els requisits corresponents.
6. L'incompliment per part de la persona sòcia de l'obligació de permanència mínima i de preavís establerta, qualifiquen la baixa com a no justificada.
7. Si es planteja un supòsit no especificat pels estatuts ni previst per la llei, el Consell Rector ha de resoldre motivadament la consideració de baixa justificada o no justificada. En el cas que n'apreciï baixa justificada, no són aplicables els terminis de permanència i preavís que s'hagin establert.
8. Tota la resta de casos de baixa de la persona sòcia que no figurin a l'apartat 5 d'aquest article, es consideren baixa no justificada, tret que el Consell Rector, ateses les circumstàncies del cas, determini una altra cosa.

Article 32. Baixa obligatòria

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

En qualsevol cas, serà causa de baixa obligatòria els supòsits següents:

- a) La defunció de la persona sòcia.
 - b) La transmissió del dret d'ús que es produeix en els procediments judicials, incloent-hi la separació o divorci dels cònjuges o parelles de fet.
 - c) La pèrdua total i sobrevinguda de l'habitatge que impossibiliti al titular del dret d'ús fer-ne l'ús a què anava destinat.
2. Les decisions del Consell Rector sobre la qualificació i els efectes de la baixa de la persona sòcia poden ser recorregudes, d'acord amb l'article 34.2 de la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives de Catalunya, per aquesta persona sòcia davant l'Assemblea general dins del mes següent a la seva notificació; les divergències sobre la decisió de l'Assemblea es poden adreçar a la jurisdicció competent o a qualsevol dels procediments de resolució de conflictes de conformitat amb el Decret 171/2009, de 3 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament dels procediments de conciliació, mediació i arbitratge davant el Consell Superior de la Cooperació.

Article 33. Baixa disciplinària per expulsió

El Consell Rector pot acordar l'expulsió d'una persona sòcia. Aquesta només es pot fonamentar en la comissió d'una falta tipificada com a molt greu segons l'article 39 d'aquests estatuts, mitjançant expedient disciplinari i amb l'audiència prèvia de la persona afectada.

Article 34. Efectes econòmics de la baixa

1. En produir-se la baixa d'una persona sòcia, aquesta o qui la succeeixi té dret al reemborsament de les aportacions, voluntàries i obligatòries, al capital social, sense perjudici que el Consell Rector pugui refusar incondicionalment el retorn de les aportacions voluntàries d'acord amb el que estableix l'article 45 dels estatuts.
2. En cas de produir-se la baixa d'una persona sòcia usuària, té dret a la devolució de les aportacions d'acord amb l'apartat anterior, però no de les quotes periòdiques no retornables, o de qualsevol altre tipus que es puguin establir.
3. Per qualsevol tipologia de persona sòcia, sobre la base dels resultats de l'exercici econòmic en què es produeixi la baixa i de la imputació de resultats que li sigui atribuïble, s'ha de procedir en el termini d'un mes, que compta des de l'aprovació dels comptes anuals corresponents a l'exercici esmentat, a fixar l'import definitiu del reemborsament de les seves aportacions al capital social. El Consell Rector pot fixar provisionalment aquest import abans de l'aprovació dels comptes i, si s'escau, pot autoritzar el reemborsament a compte del definitiu.
4. De l'import definitiu del reemborsament resultant, d'acord amb el paràgraf anterior, es faran les deduccions següents, quan s'escaiguin.
 - Totes aquelles quantitats que la persona sòcia degui a la cooperativa, per qualsevol concepte.
 - Fins al 20 % per baixa no justificada i, en el cas de baixa per expulsió, el Consell Rector pot aplicar una deducció de fins al 30 %, d'acord amb el que disposen aquests estatuts.
 - Les responsabilitats que li puguin ser imputades i quantificades, d'acord amb el que disposen aquests estatuts.
 - Les pèrdues no compensades d'exercicis anteriors, i les previsions de pèrdues de l'exercici en curs que calgui regularitzar un cop s'hagi tancat, del projecte d'habitatge cooperatiu, en cas de socis usuaris, i de la cooperativa en general.

5. El reemborsament de les aportacions al capital de les persones sòcies usuàries es produirà en el termini més breu possible posteriorment a l'existència d'una nova persona sòcia adjudicatària del dret d'ús respecte del mateix habitatge cooperatiu que la persona sòcia usuària que es dona de baixa o en el termini fixat de mutu acord entre la persona sòcia i la cooperativa, i tenint en compte l'estat de conservació i les millores efectuades a l'habitatge cooperatiu; es respectarà en tot cas el termini establert a la llei per a la devolució de les aportacions que siguin reemborsables, d'acord amb el que estableix l'article 45 dels estatuts. El Reglament de règim intern pot desenvolupar i regular el procés de retorn de les aportacions de capital social.
6. En qualsevol cas, el reemborsament de les aportacions al capital social, en cap cas pot superar el termini màxim de cinc anys establert a l'article 70 de la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives de Catalunya.

Article 35. Les conseqüències per a la persona sòcia usuària de la baixa de la societat cooperativa

1. El dia de la baixa, la persona sòcia o membres de la unitat de convivència o hereus, al lloc i hora que a tal efecte el indiqui el Consell Rector, han de lliurar tots els jocs de claus de l'habitatge cooperatiu i rescindir el contracte de cessió d'ús corresponent.
2. Amb la rescissió del contracte de cessió d'ús, l'antiga persona sòcia ha d'haver desallotjat l'habitatge, que ha de deixar en perfecte estat de conservació.

Article 36. Responsabilitat patrimonial de les persones sòcies

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

SECCIÓ 11. RÈGIM DISCIPLINARI

Article 37. Mesures de disciplina social

1. En un context de diàleg i de cooperació, s'intentarà, per tots els mitjans possibles, arribar a acords en tots els conflictes que es puguin produir entre les persones sòcies, i entre aquestes i la cooperativa.
2. En el cas que això no fos possible, el Consell Rector, a iniciativa pròpia o a petició de qualsevol persona sòcia o la junta de projecte d'habitatge cooperatiu, pot iniciar un expedient sancionador per les actuacions de persones sòcies, tipificades com a faltes pels presents estatuts, que comportin manca de responsabilitat o incompliment de la llei, dels estatuts, de qualsevol acord o norma social o de les altres obligacions socials de les persones sòcies.

Article 38. Classificació i prescripció de faltes i mesures aplicables a les persones sòcies

1. Les persones sòcies només poden ser sancionades per les faltes lleus, greus o molt greus prèviament tipificades en els estatuts o en els reglaments de règim intern, en cas de les faltes lleus.
2. Les faltes comeses per les persones sòcies tenint en compte la seva gravetat, transcendència i intencionalitat, es classifiquen com a molt greus, greus i lleus. Les faltes lleus prescriuen després d'un mes, les greus prescriuen després de dos mesos i les molt greus prescriuen després de tres mesos. El termini de prescripció comença a comptar el dia en què el Consell Rector té coneixement de la comissió de la infracció i, en qualsevol cas, a partir dels sis mesos des de la seva comissió. L'esmentat termini queda interromput en incoar-se el procediment sancionador i segueix comptant si, en el termini de tres mesos, no es dicta ni es notifica la resolució corresponent.

3. Només poden imposar-se a les persones sòcies mesures que per a cada classe de faltes estiguin establertes en els estatuts, i poden ser:
 - a) Provisionals: mesures de cautela consistents a exercir l'acció de cessació de la comissió d'una falta.
 - b) De reconducció: exigència d'obres de manteniment i conservació a les persones sòcies, de treure les millores no consentides i altres mesures vinculades al manteniment de l'edifici i compliment del Reglament de règim intern i altres normes internes.
L'incompliment injustificat de la mesura de reconducció relativa a les obres que afectin elements d'ús comú o privatiu de la cooperativa, habilita el Consell Rector, a proposta de la junta del projecte d'habitatge cooperatiu (fase), per dur a terme l'execució subsidiària amb la valoració prèvia, per part de la junta del projecte d'habitatge cooperatiu (fase), del cost de les actuacions d'execució. L'import de la valoració es pot liquidar provisionalment, a reserva de la liquidació definitiva.
 - c) Sancionadores: inhabilitar dels càrrecs socials; imposar una obligació de gestionar els serveis complementaris; suspendre temporalment els drets socials, en particular, el dret de vot o no poder utilitzar els serveis complementaris de la cooperativa; imposar sancions econòmiques; expulsar juntament a la no possibilitat d'inscripció en la llista de persones sòcies expectants fins que no transcorrin cinc anys des de la baixa forçosa.
 - d) Si la falta genera danys i perjudicis a la societat cooperativa o a una persona sòcia, s'ha d'acompanyar l'expedient sancionador de la determinació d'aquests danys i perjudicis, per tal d'obtenir-ne el rescabament a càrrec dels responsables de l'actuació sancionada.
4. La quantia de les sancions econòmiques varia segons sancionin faltes molt greus, greus, o lleus. Les sancions per faltes lleus prescriuen després d'un mes, les sancions per faltes greus prescriuen després de dos mesos i les sancions per faltes molt greus prescriuen després de tres mesos. El termini de prescripció comença a comptar des que la sanció disciplinària és ferma. L'esmentat termini queda interromput si es porta a terme una actuació dirigida a executar la sanció disciplinària i segueix comptant si, en el termini de tres mesos, no s'executa.
5. Quan la societat cooperativa gestioni el servei d'interès general d'habitatges destinats a polítiques socials en règim cooperatiu de cessió d'ús, pel que fa a l'execució de les sancions, l'Administració pública titular del servei d'interès general pot atorgar a la societat cooperativa la utilització de la via de constrenyiment per percebre les prestacions econòmiques de les persones sòcies, i pot procedir al desnonament administratiu dels ocupants beneficiaris d'habitatges de protecció oficial, d'acord amb la normativa sectorial corresponent.

Article 39. Faltes molt greus

1. Són faltes molt greus imputables a les persones sòcies en relació amb el funcionament de la societat cooperativa:
 - a) Falsejar les dades exigides en el moment de la sol·licitud per ser admès com a persona sòcia i no comunicar al Consell Rector qualsevol de les dades inscrites a la llista de persones sòcies corresponent.
 - b) En el cas que una persona sòcia, d'acord amb el requeriment efectuat pel Consell Rector, no corregeix en el termini establert pel Consell Rector, que mai serà inferior a tres mesos, la demora en el pagament de les obligacions econòmiques socials o altres quantitats legalment demandades, siguin del tipus que siguin, equivalents a més de tres quotes periòdiques.
 - c) Transmetre per part d'una persona sòcia a terceres persones les seves aportacions obligatòries al capital social.
 - d) Utilitzar, per part d'una sòcia, els capitals comuns o la signatura social per a negocis particulars.
 - e) Incomplir les obligacions socials, de manera que es perjudiqui la cooperativa.
 - f) No aportar els fons necessaris per al finançament de les edificacions i serveis, per a l'amortització de préstecs o per a l'abonament d'interessos, així com per fer front a les despeses comunes d'administració.
 - g) Incomplir reiteradament les obligacions econòmiques.
 - h) Falsificar documents, signatures, segells o similars, rellevants per a la relació de la cooperativa amb terceres persones, o utilitzar-los per a finalitats no acordades pels òrgans de govern de la cooperativa.

- i) Actuar per malmetre o menysvalorar el patrimoni de la cooperativa, sigui dins d'un habitatge com en els espais comuns.
 - j) Comportar-se amb violència de diferent índole i/o desconsideració en les relacions amb les altres persones sòcies.
 - k) Respecte de les sòcies de treball, simular malaltia o accident. S'entendrà sempre que existeix falta quan una persona sòcia de treball de baixa per algun d'aquests motius realitzi treballs de qualsevol classe per compte propi o aliè. També es comprendrà en aquest apartat tota manipulació feta per perllongar la baixa per accident o malaltia.
 - l) Reincidir en faltes greus, encara que siguin de diversa naturalesa, sempre que es cometin dins d'un trimestre i hagin estat sancionades.
2. Específicament, són faltes molt greus imputables a les persones sòcies, usuàries i expectants, en relació amb el seu dret d'ús les següents:
- a) Especular amb l'habitatge cedit per la cooperativa.
 - b) No ocupar l'habitatge cooperatiu en el termini de tres mesos. Aquest termini es compta des de l'endemà de la data de lliurament de claus i pot ser prorrogat pel Consell Rector per motius justificats.
 - c) Quan la persona sòcia usuària, d'acord amb el requeriment efectuat pel Consell Rector, no corregeix en el termini establert pel Consell Rector, que mai serà inferior a tres mesos, la demora en el pagament de les quotes periòdiques del préstec bancari per fer front a l'aportació d'ús, el qual ha estat avalat per la societat cooperativa.
 - d) Si una persona sòcia usuària descuida de forma greu el seu deure de manteniment i conservació de l'habitatge cooperatiu, els elements comuns, els serveis i les instal·lacions, o si malgrat la demanda en aquest sentit, no duu a terme les obres de manteniment i conservació imposades dins el termini establert o dur a terme obres no consentides pel Consell Rector.
 - e) Incomplir, per part de la persona sòcia que posseeixi el dret d'ús, les obligacions referides a l'ús de l'habitatge, establertes en el títol d'adjudicació de dret d'ús, en qualsevol acord subscrit i vigent amb la cooperativa com a persona usuària o membre d'un grup impulsor, allò descrit en aquests estatuts o en el Reglament de règim intern de la cooperativa, així com els acords presos per l'Assemblea general.
 - f) Transformar el règim de tinença de la cessió d'ús de l'habitatge cooperatiu de durada indefinida en un altre règim de tinença diferent.
 - g) Si la persona sòcia adquirent d'un dret d'ús accepta pagar un sobrepreu del preu de venda d'un habitatge cooperatiu (que correspon a l'aportació d'ús) aprovat pel Consell Rector per tal de ser adjudicatari del dret d'ús sense seguir el procediment d'adjudicació corresponent.
 - h) Deixar d'ocupar l'habitatge cooperatiu de forma habitual i permanent per part de la persona sòcia usuària, de forma injustificada d'acord amb el que estableixen aquests estatuts.
 - i) Constituir càrregues i/o gravàmens (per exemple, una hipoteca) sobre el dret d'ús de la persona sòcia usuària sobre l'habitatge cooperatiu.
 - j) En cas que l'habitatge es regeixi pel règim específic d'habitatges destinats a polítiques socials, no complir els requisits de permanència establerts per aquest tipus d'habitatges.
3. Específicament, són faltes molt greus imputables a les persones sòcies col·laboradores, en relació amb el seu dret d'ús, no fer prevaler en tot cas la consecució de l'objecte social i les finalitats de les cooperatives d'habitatges de cessió d'ús de durada indefinida.

Article 40. Faltes greus

1. Són faltes greus imputables a les persones sòcies en relació amb el funcionament de la societat cooperativa:
 - a) Absències reiterades i injustificades d'assistència d'un membre del Consell Rector a les reunions convocades degudament.
 - b) Violar secrets de la cooperativa que en perjudiquin greument els interessos.
 - c) Dedicar-se a activitats que puguin competir amb les finalitats socials de la cooperativa i col·laborar amb qui les efectui, quan no siguin autoritzades expressament pel Consell Rector.

- d) Provocar danys o inconvenients seriosos de desprestigi social a la societat cooperativa o del cooperativisme en general.
 - e) Utilitzar la condició de persona sòcia per desenvolupar activitats especulatives o contràries a les lleis.
 - f) Incomplir les obligacions econòmiques relatives al pagament de quotes periòdiques o a les aportacions a capital social, equivalents a tres mesos o menys de les quotes periòdiques mensuals.
 - g) No assistir, injustificadament, a les assemblees generals convocades degudament, sempre que això suposi la no presència de la persona sòcia a la meitat de les celebrades en dos exercicis seguits.
 - h) No assistir, injustificadament, a tres o més sessions de les assemblees preparatòries del projecte d'habitatge cooperatiu (fase) o de l'Assemblea general, per part d'una persona sòcia que tingui la condició de delegat.
 - i) No acceptar, sense causa justificada a judici de l'Assemblea general, els càrrecs o les funcions per als quals la persona sòcia hagi estat elegida.
 - j) No observar per dos cops com a màxim dins d'un semestre els acords adoptats pels òrgans competents per al bon ordre i desenvolupament de les operacions i de les activitats de la cooperativa.
 - k) Maltractar de paraula o d'obra a altres persones sòcies, o a les treballadores de la cooperativa amb ocasió de reunions dels òrgans socials, o de la realització de treballs, activitats o operacions necessàries per realitzar l'objecte social, i especialment amb les que en cada moment tinguin càrrecs rectors, i de representació de fiscalització econòmica i comptable.
 - l) Comportar-se continuadament i habitualment de manera molesta, antisocial o comportament molest, antisocial o batussera, de forma que produeixi queixes justificades de les persones sòcies, de les sòcies de treball o de terceres, i comprometi seriosament la normal convivència. S'entendran com a comportaments antisocials, en tot cas, l'assetjament sexual, la xenofòbia, el racisme i qualsevol atac a la igualtat de les persones en la seva diversitat, així com qualsevol actitud manifestament contrària als principis cooperatius.
 - m) No participar sense causa justificada en alguna de les activitats que constitueixen l'objecte social de la cooperativa durant un any.
 - n) Violar secrets de la cooperativa susceptibles de produir-li un perjudici.
 - o) La reiteració, en el període d'un any, de dues o més faltes lleus.
2. Específicament, són faltes greus imputables a les persones sòcies usuàries i expectants en relació amb el seu dret d'ús les següents:
- a) Donar-se de baixa voluntàriament abans d'haver romàs a la societat cooperativa com a persona sòcia usuària almenys un any.
 - b) No notificar per escrit i de forma fefaent al Consell Rector de la societat cooperativa els canvis dels membres de la unitat de convivència de la persona sòcia usuària; la voluntat de donar-se de baixa voluntària o la baixa forçosa; i les obres de manteniment i conservació, i millora que tinguin la voluntat de realitzar a l'interior dels habitatges cooperatius.
 - c) Ocupar un habitatge cooperatiu per qualsevol títol admès en aquests estatuts, sense prèvia formalització del contracte corresponent degudament verificat pel Consell Rector de la societat cooperativa abans de la inscripció corresponent a la llista de persones sòcies.
 - d) Si una persona sòcia usuària descuida de forma greu el seu deure de manteniment i conservació de l'habitatge cooperatiu, els elements comuns, els serveis i les instal·lacions, o si malgrat la demanda en aquest sentit, no duu a terme les obres de manteniment i conservació imposades dins el termini establert o duu a terme obres no consentides pel Consell Rector.
 - e) Rebutjar de forma injustificada l'entrada a l'habitatge cooperatiu a les persones que el Consell Rector ha encarregat les tasques d'inspecció.
 - f) Quan en l'habitatge cooperatiu tinguin lloc activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses o il·lícites.
 - g) L'ús indegut dels serveis comuns o la instal·lació d'aparells de sistemes d'energia, d'aigua, de residus i de mobilitat, provocant un increment no justificat del consum d'aquests recursos.

Article 41. Faltes lleus

Són faltes lleus imputables a les persones sòcies en relació amb el funcionament de la societat cooperativa:

- a) La primera falta d'assistència no justificada a les sessions de l'Assemblea general degudament convocada.
- b) No observar per primera vegada els acords adoptats pels òrgans competents per al bon ordre i desenvolupament de les operacions i de les activitats de la cooperativa.
- c) La falta de consideració a una altra persona sòcia o sòcies en actes socials i que vingui motivada per la queixa de l'afectat davant el Consell Rector o la junta de projecte d'habitatge cooperatiu o quan així sigui considerat pel Consell Rector o la junta de projecte.
- d) Altres faltes lleus que es tipifiquin, si s'escau, en els reglaments de règim intern de cadascun dels projectes d'habitatge cooperatiu (fase).

Article 42. Mesures sancionadores

1. Les **faltes molt greus** se sancionen amb una o més de les opcions següents:
 - a) Multa de 3.001 a 60.000 euros.
 - b) Suspensió del dret d'assistència, veu i vot en les assemblees generals.
 - c) Suspensió del dret a ser electora i poder ser escollida per a càrrecs socials.
 - d) Suspensió del dret a utilitzar els serveis complementaris de la cooperativa o el projecte d'habitatge cooperatiu.
 - e) La inhabilitació per exercir càrrecs en els òrgans socials fins a cinc anys.
 - f) La imposició d'una obligació de gestionar els serveis complementaris.
 - g) L'expulsió.
2. Les **faltes greus** se sancionen amb una o més de les opcions següents:
 - a) Les sancions establertes per les faltes lleus.
 - b) La suspensió del dret a exercir càrrecs en els òrgans socials fins a un any.
 - c) Una multa de fins a 3.000 euros, sense perjudici d'haver de rescabalar a la cooperativa pels danys causats.
 - d) Suspensió del dret d'assistència, veu i vot en les assemblees generals i/o en les assemblees de projecte d'habitatge cooperatiu
3. Les **faltes lleus** se sancionen amb una o més de les opcions següents:
 - a) Una amonestació per escrit.
 - b) Una amonestació verbal.
4. La sanció suspensiva dels drets només pot ésser imposada per la comissió de les faltes molt greus o greus que consisteixin en l'incompliment per part de la persona sòcia de les seves obligacions econòmiques, o la no participació en les activitats i serveis cooperatius, pel maltractament del seu habitatge o per una falta greu i reiterada de respecte per la vida en comú amb altres persones sòcies.

En cap cas no es podrà suspendre el dret d'informació. En tot cas els efectes de la suspensió s'acabaran tan aviat com la persona sòcia normalitzi la situació amb la cooperativa.

Article 43. Procediment sancionador

Les faltes han de ser sancionades pel Consell Rector, el qual exerceix la competència sancionadora. N'és preceptiva l'audiència prèvia de la persona interessada per un termini de quinze dies. L'expedient iniciat s'ha d'instruir en el termini màxim de dos mesos, passats els quals el Consell Rector ha de resoldre. El Consell Rector pot establir el nomenament d'una persona instructora perquè col·labori en la tramitació dels expedients sancionadors.

A l'inici de l'expedient sancionador per la comissió de faltes greus o molt greus o a l'inici de l'expedient d'expulsió el Consell Rector pot adoptar les mesures cautelars que estimi adients, en especial la suspensió dels drets de la persona sòcia, incloent-hi el de desenvolupar l'activitat cooperativitzada. En cap cas no es podrà suspendre el dret d'informació.

Contra la resolució del Consell Rector es pot presentar recurs davant el Comitè de Recursos en el termini d'un mes de la notificació de la sanció. El termini màxim perquè el Comitè de Recursos resolgui el recurs és de tres mesos, a comptar des de la data de la presentació del recurs.

El recurs al Comitè de Recursos ha d'ésser resolt, amb audiència prèvia de la persona interessada o de qui la representi.

L'acord d'expulsió d'una persona sòcia, només pot ésser pres mitjançant un expedient instruït a aquest efecte pel Consell Rector.

Article 44. Desnonament

1. És procedent el desnonament de les persones sòcies usuàries, per les causes de baixa disciplinària per expulsió esmentades a l'article 39 d'aquests estatuts, si no desallotja l'habitatge en el termini de quinze dies des de la resolució del contracte.
2. El procediment de desnonament s'ha d'ajustar al que disposa la normativa aplicable.

CAPÍTOL III. DEL RÈGIM ECONÒMIC

Article 45. Capital social

1. El capital social està constituït per les aportacions obligatòries de les persones sòcies, que s'han d'acreditar mitjançant títols nominatius amb un valor de 100 euros cadascun, més les aportacions voluntàries que s'hi incorporin.

Les aportacions obligatòries i voluntàries de les persones sòcies usuàries, expectants, col·laboradores i treballadores, es consideren com a aportacions el reemborsament de les quals podrà ser refusat incondicionalment pel Consell Rector.

2. S'estableix un capital social mínim de 10.000,00 euros, que ha d'estar subscrit i desemborsat íntegrament.
3. Les aportacions per esdevenir sòcia s'han de desemborsar de la manera que estableix la llei.
4. Les aportacions obligatòries al capital social no es remuneren ni donen cap tipus d'interès, sense perjudici que es puguin actualitzar. Les aportacions voluntàries sí que poden ser remunerades, seguint el que estableix l'article 48 dels presents estatuts.

Article 46. Aportacions obligatòries del capital social

1. L'aportació obligatòria al capital social s'ha d'efectuar d'una vegada com a requisit per adquirir la condició de persona sòcia.

2. Les aportacions obligatòries al capital social, per als diferents tipus de persones sòcies són les següents:
 - a) Per esdevenir **persones sòcies usuàries** han de desemborsar una aportació mínima obligatòria inicial que correspon a l'adquisició d'un títol, amb un valor total de 100 euros.

Així mateix, les persones sòcies **usuàries** també hauran d'efectuar una segona aportació obligatòria (aportació d'ús), consistent en un percentatge, generalment no superior al 20% del cost de promoció de l'habitatge, requisit previ per la consideració de persona sòcia usuària. El Consell Rector podrà autoritzar una aportació d'ús superior al 20%.

En tot cas, l'aportació d'ús no serà inferior a l'import corresponent a 12 quotes d'ús (o quota d'habitatge si existeixen quotes de finançament).

Aquesta aportació obligatòria no es pot embargar pels deutes personals de la persona sòcia.

En cas que l'exigència de les dues aportacions anteriors coincideixin en el temps, ambdues aportacions al capital social es faran efectives a la vegada.

- b) L'aportació mínima obligatòria inicial per esdevenir **persones sòcies expectants**, que correspon a l'adquisició d'un títol, amb un valor total de 100 euros.
 - c) L'aportació mínima obligatòria inicial per esdevenir persones sòcies col·laboradores, que correspon a l'adquisició d'un títol, amb un valor total de 100 euros. Les aportacions al capital de les **persones sòcies col·laboradores** es comptabilitzen separadament de les de les altres persones sòcies.
 - d) L'aportació mínima obligatòria inicial per esdevenir **persones sòcies de treball**, que correspon a l'adquisició d'un títol, amb un valor total de 100 euros.
3. L'aportació obligatòria inicial es farà efectiva en el moment de l'admissió de la nova persona sòcia a la cooperativa.

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

4. Les aportacions obligatòries podran meritjar interessos per la part efectivament desemborsada, essent la seva assignació i quantitat determinada en l'Assemblea general que aprovi els comptes generals de l'exercici previ al seu repartiment. La meritació d'interessos quedarà condicionada, en tot cas, a l'existència de resultats positius en aquest exercici econòmic, a no meritjar un interès superior a l'interès legal del diner, sense perjudici de les corresponents actualitzacions, i al compliment de la legislació vigent.
5. En cada exercici econòmic, si així ho acorda l'Assemblea general, es podran actualitzar les aportacions desemborsades i existents en la data del tancament de l'exercici econòmic.
6. Les aportacions obligatòries al capital social no són transmissibles; la seva transmissió comportarà la pèrdua de la condició de persona sòcia.

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

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

Article 47. Aportació d'ús de la persona sòcia usuària al capital social

1. El càlcul de l'aportació d'ús, segons el pla de viabilitat elaborat per cada projecte d'habitatge cooperatiu, pot ser aprovat per l'Assemblea general, el Consell Rector o l'òrgan en qui el Consell Rector delegui.

Les aportacions d'ús es podran actualitzar anualment en funció de les variacions percentuals de l'índex nacional general del sistema d'índex de preus al consum (IPC), el valor de les millores realitzades, el valor de l'inventari dels béns mobles de l'habitatge i l'estat de manteniment d'aquest o per altres circumstàncies, d'acord amb allò establert en el Reglament de règim intern.

Article 48. Aportacions voluntàries al capital social

1. L'Assemblea general o el Consell Rector poden acordar l'admissió d'aportacions voluntàries al capital social a realitzar per les persones sòcies, i fixar-ne les condicions de subscripció, retribució i reemborsament.
2. La persona sòcia pot transmetre les aportacions voluntàries a altres persones sòcies en el moment de la baixa voluntària o obligatòria de la societat cooperativa.
3. L'interès a pagar per les aportacions voluntàries al capital social vindrà determinat a l'acord d'admissió, però en cap cas podran ser superiors a les establertes per mantenir la condició de cooperativa sense ànim de lucre.
4. L'Assemblea general pot acordar l'emissió d'obligacions, emissió de títols participatius, la contractació de comptes de participació, així com l'admissió de béns o serveis lliurats per les persones sòcies per la gestió de la societat cooperativa, les quals suposen una aportació voluntària del capital social de la cooperativa.

Article 49. Altres aportacions

Es preveu la possibilitat que la cooperativa admeti altres tipus d'aportacions de capital. Hauran de ser acceptades en Assemblea general, que ha d'establir les condicions de retorn, els interessos a assumir i els terminis.

Article 50. Quotes mensuals de les persones usuàries de projectes d'habitatge cooperatiu

1. Les quotes mensuals derivades de l'ús de l'habitatge són de caràcter obligatori i es componen dels conceptes següents:

1.1. Quotes de projecte

Amb les quotes de projecte cada projecte d'habitatge cooperatiu té l'obligació de cobrir, almenys, totes les despeses i obligacions esperades o inesperades vinculades al projecte, el seu finançament i serveis vinculats.

- a) **Quota d'ús:** Dona dret a l'ús de l'habitatge i no es retornable en cap cas. El seu import es correspon a la part proporcional de la repercussió de la càrrega hipotecària, de crèdit o similars i a la repercussió tributària.
- b) **Quota de finançament:** El Reglament de règim intern podrà establir l'existència i característiques de quotes de finançament (retornables) i altres instruments financers complementaris a la quota d'ús amb l'objectiu de fer-la més assequible i reduir la possible diferència en relació a la quota justa. Aquestes quotes de finançament no podran suposar més del 50% de l'import corresponent a la quota d'ús. Si existeixen quotes de finançament, la quota d'ús en cap cas podrà restar per sota de la quota justa, i serà la suma de la quota d'ús i la quota de finançament, la que s'assimilarà a càrrega hipotecària o de crèdit, a la repercussió tributària i altres conceptes estables similars.
- c) **Quota de serveis:** incorpora totes aquelles despeses de gestió del projecte d'habitatge cooperatiu i dels diferents serveis que incorpora el projecte, tant aquells vinculats als espais comuns com tots aquells, de diferent índole, que el projecte d'habitatge cooperatiu pot oferir als seus usuaris.

Els projectes podran establir les quotes extraordinàries o especials que consideren adequades per contribuir a la viabilitat del projecte i la seva activitat.

1.2. Quotes de sostenibilitat

Amb les quotes de sostenibilitat del model, cada projecte d'habitatge cooperatiu té l'obligació de cobrir totes aquelles obligacions derivades de la viabilitat i sostenibilitat de Sostre Cívic, la replicabilitat dels projectes d'habitatge cooperatiu i del model a curt, mitjà i llarg termini.

- a) **Quota de solidaritat:** es destina a la solidaritat intra i entre projectes, en situacions com casos d'impagament de quotes i a projectes d'habitatge cooperatiu en situacions de risc. El Reglament de règim intern o l'Assemblea general en fixaran la quantitat sent, com a mínim, del 2% de la quota mensual d'habitatge.
- b) **Quota de gestió general:** destinada al sosteniment general de la cooperativa, correspon a la repercussió de les despeses generals de Sostre Cívic per cada projecte. L'assemblea en fixarà l'import anualment. Si el Reglament de règim intern ho estableix, o en el seu defecte l'Assemblea, la quota de gestió podrà ser substituïda per la quota de soci o sòcia de la cooperativa, en una modalitat especial per a les persones sòcies usuàries.
- c) **Quota de replicabilitat:** en cas que la quota d'ús sigui inferior a la quota mínima que es determini, es pagarà una quota per diferència (quota de replicabilitat) que anirà destinada a l'enfortiment del model i el suport i finançament de nous projectes, amb l'objectiu de garantir-ne la sostenibilitat i creixement.

Per garantir la dotació de la quota de replicabilitat s'establiran els imports següents:

- **Quota justa:** Ha de complir criteris d'assequibilitat i accessibilitat en relació a l'ús de l'habitatge, resultant significativament inferior a preus de mercat d'accés a l'habitatge, i, a la vegada, en la mesura que condiciona la quota mínima, garantir una dotació suficient de la quota de replicabilitat per la sostenibilitat i creixement del model i l'efectiva solidaritat entre els projectes consolidats i els nous projectes. L'assemblea general en determinarà i actualitzarà l'import o el sistema de càlcul. En cap cas la quota justa podrà ser inferior al 75% del preu màxim d'habitatge protegit de lloguer vigent en cada moment segons la zona geogràfica d'aplicació, o del valor que el substitueixi.
- **Quota mínima:** Import mínim de la quota d'ús de cada projecte d'habitatge cooperatiu que, en cas de sobrepassar, activa la quota de replicabilitat. Generalment, la quota mínima de cada projecte serà equivalent a la quota justa establerta. Del criteri general se n'exceptuen exclusivament els següents supòsits:

- Els projectes en què la quota d'ús inicial sigui inferior a la quota justa. En aquest cas, la quota mínima serà equivalent o bé a la quota justa o a la quota d'ús inicial del projecte actualitzat a IPC, sent d'aplicació l'import més baix.
- Els projectes d'iniciativa general en els que el Consell Rector hagi establert, atenent circumstàncies del projecte, que la quota mínima correspongui a la quota d'ús inicial actualitzada a l'IPC.

El Reglament de règim intern podrà establir una quota mínima en els locals cooperatius.

2. L'assemblea de cada projecte d'habitatge cooperatiu ha de determinar les quotes resultants previstes, amb caràcter anual, per cada usuària i d'acord els criteris establerts en l'article anterior.
3. La persona sòcia que no desemborsi en el termini fixat les quotes mensuals exigides incorrerà en demora pel sol venciment d'aquest termini, i haurà d'abonar a la cooperativa l'interès legal del diner i reparar els danys i perjudicis causats per la morositat. La falta de desemborsament de l'import equivalent a més de tres quotes periòdiques podrà ser causa d'expulsió, d'acord amb el que preveu la secció 11 d'aquests estatuts. En tot cas, correspondrà a cada projecte d'habitatge cooperatiu vetllar per l'efectiu compliment del pagament de les quotes i complir amb les obligacions establertes. El Reglament de règim intern podrà desenvolupar mecanismes de gestió i abonament conjunt de les quotes per part dels projectes d'habitatge cooperatiu.
4. El Reglament de règim intern podrà regular el sistema de quotes, i pot desenvolupar i ampliar els principis continguts en aquests estatuts, així com establir mecanismes excepcionals de condonació o carència de quotes per a determinats projectes i tipologies de projectes.
5. La modificació del present article requerirà el vot favorable de la majoria qualificada dos terços dels vots assistents o representats a l'Assemblea general. L'eliminació de quotes o reducció de percentatges o imports mínims establerts en aquest article requerirà d'un informe perceptiu d'almenys una entitat externa de referència i solvència contrastada en l'àmbit del cooperativisme d'habitatge en cessió d'ús i l'economia solidària.

Article 51. Aplicació dels excedents

1. En la determinació dels excedents s'han de tenir en compte, a més de les normes generals, les específiques previstes a la llei.
2. En l'aplicació dels excedents provinents de l'activitat d'habitatge per part de la cooperativa, se seguirà el que estableix la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives de Catalunya referit a les cooperatives d'habitatge.
Una vegada aplicats els excedents provinents de l'activitat d'habitatge a les dotacions al fons de reserva obligatori, segons el que estableix l'article 124 de la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives de Catalunya, la cooperativa destinarà la totalitat dels excedents restants als fons de reserva voluntaris, de caràcter irrepartible entre les sòcies i socis, previstos als estatuts socials, de manera que donarà compliment a el que s'estableix per a les cooperatives sense ànim de lucre.
3. En l'aplicació dels excedents provinents de l'activitat de consum i ús, comptabilitzats per a la determinació del resultat cooperatiu, un cop deduïdes les pèrdues de qualsevol naturalesa d'exercicis anteriors, i abans de la consideració de l'impost de societats, s'han de destinar, almenys, els percentatges següents:
 - a) Al fons de reserva obligatori, amb la finalitat de contribuir a la consolidació econòmica de la cooperativa, s'ha de destinar, com a mínim, el 30% dels excedents nets.
 - b) Al fons d'educació i promoció cooperativa cal destinar, com a mínim, el 10% dels excedents nets de cada exercici.
 - c) Als fons de reserva voluntaris establerts per l'Assemblea general s'haurà de destinar la totalitat de la resta d'excedents, seguint, en tot cas, allò establert per a les cooperatives sense ànim de lucre a la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives de Catalunya.
4. Dels excedents extracooperatius provinents de l'activitat de consum, una vegada deduïdes les pèrdues de qualsevol naturalesa d'exercicis anteriors i abans de l'impost sobre societats, s'ha de destinar almenys el 50% al fons de reserva obligatori.

5. Els excedents cooperatius i els beneficis extracooperatius disponibles, provinents de l'activitat de consum de la cooperativa, un cop satisfets els impostos exigibles, s'han d'aplicar de la manera següent:
 - a) A la dotació de fons de reserva voluntaris de caràcter irrepartible, seguint en tot cas el que estableix per a les cooperatives sense ànim de lucre a la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives de Catalunya.
 - b) La part del resultat de la regularització del balanç que no s'hagi destinat al fons de reserva obligatori, la cooperativa l'ha d'aplicar, en un o més exercicis, conforme a l'acord de l'Assemblea general, a l'increment dels fons de reserva voluntaris i irrepartibles, respectant les limitacions que estableixi sobre la disponibilitat la normativa reguladora sobre actualització de balanços.

Article 52. Imputació de pèrdues

1. D'acord amb el que estableix la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives de Catalunya, no es poden considerar en cap cas pèrdues els increments de costos que es produeixin durant el procés de realització del projecte.
2. Per a la imputació de pèrdues serà vàlid imputar-les a un compte especial per amortitzar-les amb càrrec a futurs resultats positius, dins el termini màxim que permeti la llei.
3. En tot cas, en la imputació de les pèrdues, ja siguin cooperatives o extracooperatives, la cooperativa s'ha de regir per les normes següents:
 - a) Fins al 50% de les pèrdues es pot imputar al fons de reserva obligatori. Quan per a la imputació de pèrdues s'hagi utilitzat el fons de reserva obligatori, totalment o parcialment, no s'ha de procedir a l'aplicació, la imputació o el repartiment de retorns cooperatius o altres resultats positius repartibles fins que aquest fons hagi assolit el nivell anterior a la seva utilització.
 - b) Es pot imputar als fons de reserva voluntaris la totalitat de les pèrdues.
 - c) La quantia no compensada amb els fons obligatoris i voluntaris s'ha d'imputar, en primer lloc, a les sòcies i socis que desenvolupen l'activitat cooperativitzada, proporcionalment a la seva participació en aquesta activitat. Si aquesta activitat és inferior a la que, com a mínim, cada persona sòcia està obligada a dur a terme d'acord amb el que s'estableix per cada tipologia de persona sòcia, la imputació de les pèrdues esmentades s'ha d'efectuar proporcionalment a l'activitat cooperativitzada mínima obligatòria.

En segon lloc, les pèrdues imputables a les aportacions voluntàries realitzades per les sòcies i socis col·laboradors no podran superar, en cap cas, el 25% de l'import corresponent.
 - d) En cas que, efectuades les imputacions corresponents d'acord amb els apartats anteriors, no es cobrissin les pèrdues en la seva totalitat, les restants s'imputaran, de forma mancomunada, a les sòcies i socis destinatàries del dret d'ús, amb acord previ per majoria de dues terceres parts de l'Assemblea general.

En aquest supòsit, les sòcies i socis podran acordar, per la majoria de dues terceres parts, atorgar els corresponents avals mancomunats amb la finalitat de cobrir la totalitat de les pèrdues que, d'acord amb l'anterior, no hagin pogut ser imputades.
4. Les pèrdues imputades a cada persona sòcia s'han de satisfer directament, dins l'exercici econòmic següent a l'exercici en què s'hagin produït, mitjançant deduccions en les aportacions al capital social.
5. Les pèrdues que, un cop passat el termini esmentat, quedin sense compensar han de ser satisfetes directament per la persona sòcia en el termini d'un mes fins al límit de les seves aportacions a capital, si no és que s'insta la fallida o s'acorda l'increment d'aportacions socials, sens perjudici del que preveu la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives de Catalunya.

Article 53. Tancament de l'exercici

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

Article 54. El fons de reserva obligatori

1. El fons de reserva obligatori no es pot repartir entre les persones sòcies i té la finalitat de consolidar econòmicament la societat.
2. El fons de reserva obligatori és constituït per:
 - a) L'aplicació dels excedents cooperatius i dels beneficis extracooperatius, d'acord amb el que disposen els articles 81 i 124 de la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de zcooperatives de Catalunya, i l'article 51 d'aquests estatuts.
 - b) Les deduccions sobre les aportacions obligatòries en el cas de baixa injustificada o expulsió de les persones sòcies.
 - c) Les quotes d'ingrés o periòdiques que el reglament de règim intern pugui establir amb aquesta finalitat.

Article 55. El fons d'educació i promoció cooperativa

1. El fons d'educació i promoció cooperativa es destina a:
 - a) La formació de les persones sòcies i dels treballadors en els principis i les tècniques cooperatives, empresarials, econòmiques i professionals.
 - b) La promoció de les relacions intercooperatives i la difusió del cooperativisme.
 - c) L'atenció a objectius d'incidència social i de lluita contra l'exclusió social.
 - d) El pagament de les quotes de la federació a la qual pertany, si s'escau, la cooperativa.
 - e) Les accions per garantir polítiques des d'una perspectiva d'equitat de gènere i de foment de la igualtat d'oportunitats entre homes i dones.
2. La dotació del fons d'educació i promoció cooperatives pot ser aportada sota qualsevol títol, totalment o parcialment, a una federació de cooperatives, a cooperatives de segon grau i a entitats públiques o privades que tinguin per objecte la realització de fins propis d'aquesta reserva.
3. El fons d'educació i promoció cooperativa, que és irrepartible entre les persones sòcies i és inembargable, es constitueix amb:
 - a) Els percentatges sobre els excedents cooperatius i els beneficis extracooperatius, d'acord amb la Llei 15/2015, de 9 de juliol, de cooperatives de Catalunya, i amb l'article 51 d'aquests estatuts.
 - b) Les sancions de caràcter econòmic que, per via disciplinària, la cooperativa imposi a les sòcies o socis.
 - c) Les subvencions, les donacions i tota mena d'ajut rebut de les sòcies o socis, o de terceres persones per al compliment dels fins propis d'aquest fons.
4. L'Assemblea general ha de fixar les línies bàsiques d'aplicació del fons d'educació i promoció cooperativa, les dotacions del qual han de figurar en el passiu del balanç separadament d'altres partides.

El percentatge d'excedents destinats al fons per promoure l'educació i la solidaritat cooperativa s'ha d'incrementar en la mesura del possible.

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

SECCIÓ 1. ESTRUCTURA SOCIAL DE LA SOCIETAT COOPERATIVA INTEGRAL D'HABITATGES I DE PERSONES USUÀRIES SOSTRE CÍVIC

Article 56. Estructura social de la societat cooperativa integral d'habitatges i de persones usuàries Sostre Cívic

1. La cooperativa té interès a fer possible l'expansió del model de cooperatives en règim de cessió d'ús a totes aquelles persones interessades. Per aquest motiu, en cas que existeixin els recursos personals i materials necessaris, aquesta cooperativa comptarà amb els projectes d'habitatge cooperatiu que siguin necessaris i, adaptarà la seva estructura social per tal que el funcionament d'aquests projectes d'habitatge cooperatiu sigui el millor possible.
2. Atenent les característiques diverses de les persones sòcies que poden formar part de Sostre Cívic, i per tal de garantir la seva millor participació en els assumptes que les afecten, s'organitzaran en seccions, les quals permetran una millor representació de les persones sòcies en el Consell Rector de la cooperativa.

SECCIÓ 2. ASSEMBLEA GENERAL I, EN EL SEU CAS, ASSEMBLEA GENERAL PER DELEGATS. DEFENSOR DE LA PERSONA SÒCIA COOPERATIVA

Article 57. L'Assemblea general, competències

1. L'Assemblea general de la cooperativa és l'òrgan d'expressió de la voluntat social i els seus acords són obligatoris per a totes les persones sòcies.
2. S'hi pot debatre i decidir sobre qualsevol matèria de la cooperativa que no hagi estat atribuïda expressament a un altre òrgan social.
3. En qualsevol cas, l'acord de l'Assemblea general és necessari en els actes que assenyalava l'article 43 de la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives de Catalunya, i en els supòsits següents:
 - a) L'aprovació del contracte d'arrendament de serveis integrals per a tota la cooperativa amb un gestor de cooperatives, així com l'aprovació de la rendició de comptes presentada pel gestor, la seva retribució i la possibilitat que delegui les seves funcions en una altra empresa gestora, de conformitat amb els requisits establerts en aquests estatuts.
 - b) La ratificació de l'acord del Consell Rector sobre la creació o integració en un grup cooperatiu, en una cooperativa de segon gran, a la Federació de Cooperatives d'Habitatges de cessió d'ús i/o a la Federació de Cooperatives d'Habitatges de Catalunya.
 - c) La modificació de qualsevol aspecte del règim de drets i obligacions de les persones sòcies de la cooperativa (incloent-hi les característiques de la col·laboració, les aportacions econòmiques, l'exercici del dret de vot i la participació en els òrgans socials).

- d) L'acord perquè l'Assemblea general funcioni com a Assemblea general per delegats (assemblea de segon grau).
- e) La ratificació de l'acord del Consell Rector, i tenint en compte posteriorment la proposta d'acord de l'assemblea del projecte d'habitatge cooperatiu, per incorporar un nou projecte o fase al conjunt de la societat cooperativa.
- f) El nomenament del defensor de la persona sòcia cooperativa, si s'escau.
- g) En el cas que no s'hagi creat el Comitè de Recursos, l'Assemblea general és competent per resoldre els recursos contra els acords del Consell Rector relatius tant a l'admissió com a la denegació d'admissió de persones sòcies a la societat cooperativa, i a les sancions per faltes lleus, greus o molt greus, així com contra els acords de l'assemblea de projecte i de la junta de projecte i altres competències delegades al comitè de recursos.
- h) La determinació de la política general de la societat cooperativa.

Article 58. Assemblea general per delegats o de segon grau

1. En cas que la cooperativa estigui organitzada en diversos projectes (fases) i atès que aquest fet comportarà una dificultat més gran a les persones sòcies dels diferents projectes per assistir a una única Assemblea general (degut a la distància física que probablement existirà entre els diferents projectes o altres dificultats de gestió que comportarà aquesta forma d'organització), aquesta es podrà constituir en Assemblea general per delegats o de segon grau, per tal de millorar i fer més eficaç el seu funcionament, de conformitat amb el que disposa l'article 50 de la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives de Catalunya, i la regulació que s'exposa a l'apartat següent.
2. L'Assemblea general mitjançant delegats exerceix les atribucions de l'Assemblea general i hi assisteixen els delegats designats en les assemblees preparatòries.
3. Per tal de facilitar la participació de les persones sòcies en les sessions de les assemblees preparatòries, la composició d'aquestes coincidirà amb la de les assemblees per projectes, i existiran tantes assemblees preparatòries com projectes tingui la cooperativa (és a dir, que cada assemblea preparatòria estarà composta per les persones sòcies de cadascun dels projectes).
4. Els delegats exerciran tants vots com els hagin estat delegats i la seva condició de representant serà vigent pel termini d'un any (de data a data), d'ençà la seva elecció, prorrogable fins a un màxim de tres anys, per acord de cadascuna de les assemblees preparatòries. Durant el termini de vigència del seu mandat, els delegats representaran les persones sòcies que els hagin escollit en totes aquelles sessions de l'Assemblea general que se celebrin. En cap cas, però, cap delegat escollit podrà representar un nombre de vots superior a trenta.
5. Els delegats escollits hauran de ser persones sòcies usuàries de la cooperativa.
6. Només seran impugnables els acords adoptats per l'Assemblea general per delegats, no així els de l'assemblea preparatòria de projecte d'habitatge cooperatiu. Tot això sense perjudici que per examinar la possible nul·litat dels acords de l'Assemblea general, es puguin tenir en compte els acords i les decisions de les assemblees preparatòries.
7. Les persones sòcies usuàries podran assistir com a oients a l'Assemblea general per delegats, si l'espai ho permet.
8. En tot allò que no estigui regulat per aquest precepte seran d'aplicació les normes previstes en aquests estatuts i a la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives de Catalunya, per a l'Assemblea general.

Article 59. Convocatòria de l'Assemblea general ordinària i extraordinària

L'Assemblea general, ordinària o extraordinària, ha de ser convocada pel Consell Rector mitjançant un escrit a cada persona sòcia o per mitjans telemàtics que n'assegurin la recepció (p. ex. per correu electrònic). S'ha de fer amb una antelació mínima de quinze dies i màxima de trenta respecte a la data de la celebració.

En cas que la cooperativa estableixi un web corporatiu als efectes de publicitat i comunicació, la comunicació de les convocatòries de les assemblees es podrà fer a través d'aquest web garantint els requeriments establerts a la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives de Catalunya.

La convocatòria ha d'expressar amb claredat l'ordre del dia, el lloc, el dia i l'hora de la reunió tant en primera com en segona convocatòria. L'Assemblea general pot determinar la localitat on es farà la propera reunió d'aquesta partint de criteris d'accessibilitat i idoneïtat del local. Si l'Assemblea general no determina la localitat, en el seu defecte, s'ha de celebrar dins la localitat del domicili social, en el local que reuneixi les condicions més adients, que serà determinat pel Consell Rector.

No obstant el que disposen els paràgrafs anteriors, l'Assemblea s'entén vàlidament constituïda amb caràcter universal si, essent-hi presents o representades totes les persones sòcies, no n'hi ha cap que s'hi oposi.

El Consell Rector pot convocar Assemblea general extraordinària sempre que ho consideri convenient pels interessos de la cooperativa. Així mateix l'ha de convocar quan ho sol·liciti la intervenció de comptes, si n'hi ha, o un 10% dels vots socials.

Si el Consell Rector no convoca l'Assemblea general, en sessió ordinària o extraordinària, en els casos en què és obligatori fer-ho, qualsevol 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 per la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives de Catalunya.

Article 60. Constitució de l'assemblea

1. L'Assemblea general, prèviament convocada, queda vàlidament constituïda en primera convocatòria si els assistents representen més de la meitat dels vots socials. En segona convocatòria resta vàlidament constituïda, sigui quin sigui el nombre de vots socials dels socis assistents.
2. Generalment, la mesa de l'Assemblea estarà formada, com a mínim, pel president i el secretari, que seran els del Consell Rector, si és que aquest existeix. El Consell Rector o l'Assemblea també poden acordar la creació d'una mesa específica per a la moderació d'un o més punts de l'Assemblea. En aquest cas, la seva composició s'ha de sotmetre a votació de la mateixa Assemblea, sens perjudici d'allò que estableixi el Reglament de règim intern.
3. Abans de l'inici de l'Assemblea, es donarà compte del nombre dels vots representats que hi assisteixen.
4. El Consell Rector pot decidir sobre l'admissió de l'assistència de persones no sòcies quan ho consideri pertinent per a la cooperativa, excepte quan l'Assemblea ho refusi per acord majoritari i podrà expulsar de la sessió, prèvia consulta a la mesa, aquells assistents que obstrueixin o faltin el respecte a l'Assemblea o a algun dels assistents.
5. Sempre que es garanteixi el compliment de les regles establertes en aquest precepte, l'Assemblea general es podrà fer per mitjans telemàtics. A aquests efectes, s'entendrà per assistència a l'Assemblea, tant la que es faci físicament, com virtualment, mitjançant procediments telemàtics.

Article 61. Dret de vot a l'Assemblea general

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

Article 62. Del vot per representant

El dret de vot de les diferents persones sòcies a l'Assemblea, ja sigui general, preparatòria o de fase, es podrà exercir per mitjà d'un representant. La representació ha de ser escrita i expressa per a una sessió concreta; l'admissió la fa la presidència de l'Assemblea general al començament de la sessió.

Article 63. Adopció d'acords

1. Com a norma general, i per a totes aquelles matèries per a les quals la llei d'aplicació o aquests estatuts no prevegin una majoria diferent, l'Assemblea general adopta els acords per majoria simple dels vots socials presents i representats.
2. L'Assemblea general adopta els acords amb el vot favorable de les dues terceres parts dels vots dels assistents en els casos següents:
 - Acords relatius a l'establiment de noves aportacions econòmiques o altres càrregues extraestatutàries.
 - Els acords als que es refereix l'article 47 de la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives de Catalunya, que necessàriament requereixen, com a mínim, el vot favorable de les dues terceres parts del nombre de vots socials dels assistents.

Article 64. Acta de l'assemblea

1. L'acta de la sessió, signada per qui hagi ocupat la presidència i la secretaria, ha d'expressar el lloc i la data de les deliberacions, la llista d'assistents, si és en primera o en segona convocatòria, un resum dels assumptes tractats, les intervencions que s'hagi demanat que constin en acta, els acords presos i els resultats de les votacions.
2. L'acta de l'Assemblea general pot ésser aprovada per la mateixa Assemblea un cop hagi conclòs o dins el termini de quinze dies hàbils, per qui ocupi la presidència i dos persones sòcies designades a l'assemblea com a interventores d'acta. L'acta aprovada s'incorporarà al llibre d'actes corresponent, signada per qui hagi ocupat la secretaria amb el vistiplau de la presidència. Si no hi ha unanimitat en l'elecció de les interventores d'acta, les persones discordants que arribin al deu per cent dels vots socials elegiran una de les persones interventores d'acta.
3. Qualsevol persona sòcia pot sol·licitar certificació dels acords presos i el Consell Rector la hi ha de facilitar, dins un termini no superior a quinze dies a comptar des de la data de recepció de la sol·licitud.
4. El Consell Rector podrà requerir la presència d'un notari perquè aixequi acta de l'assemblea i estarà obligat a fer-ho sempre que ho sol·liciti un grup de persones sòcies que representi almenys un 10% dels vots socials, amb un mínim de cinc dies hàbils d'antelació. En aquest cas, els acords només són eficaços si consten a l'acta notarial. L'acta no s'ha de sotmetre a tràmit d'aprovació i té la consideració d'acta de l'Assemblea general. Sense perjudici del que s'ha exposat abans, l'executivitat d'aquests actes queda sotmesa al que disposa l'apartat 3 d'aquest article i la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives de Catalunya al respecte.

Article 65. Impugnació judicial d'acords de l'Assemblea general

1. 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 o més persones sòcies, o de terceres persones, poden ser impugnats segons les normes i dins dels terminis que estableix la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives de Catalunya. Els acords que siguin contraris a la llei són nuls; i la resta d'acords són anul·lables.
2. La impugnació d'un acord social no és procedent si s'ha deixat sense efecte o ha estat substituït vàlidament per un altre. La sentència que resol l'acció d'impugnació d'un acord social produeix efectes davant totes les persones sòcies, però no afecta els drets adquirits de bona fe per terceres a conseqüència de l'acord impugnat, i comporta, si s'escau, la cancel·lació de la inscripció de l'acord al Registre de cooperatives.
3. Estan legitimades per exercir les accions d'impugnació dels acords nuls o anul·lables les persones assistents a l'Assemblea que hagin fet constar en acta la seva oposició al fet que aquesta se celebrés, o hagin votat en contra de l'acord adoptat; les persones sòcies que hagin estat absents de l'Assemblea, les que hagin estat il·legítimament privades del dret d'emetre el seu vot i les terceres persones que acreditin un interès legítim. Per exercir les accions d'impugnació dels acords nuls estan legitimades, també, les persones sòcies que hagin votat a favor de l'acord o s'hagin abtingut. Els membres del Consell Rector i la intervenció de comptes tenen l'obligació d'exercir les accions d'impugnació contra els acords socials que siguin contraris a la llei o s'oposin als estatuts de la cooperativa.

4. Les accions d'impugnació dels acords nuls caduquen en el termini d'un any i les d'impugnació dels acords anul·lables al cap de quaranta dies, a comptar de la data d'aprovació de l'acord o, en tot cas, des de la data de la inscripció en el Registre de Cooperatives, en cas que aquesta sigui obligatòria.
5. El procediment d'impugnació dels acords nuls o anul·lables s'ha d'ajustar a les normes de procediment civil, llevat de les excepcions previstes a la llei. La sol·licitud de suspensió cautelar de l'acord impugnat cal que sigui feta, com a mínim, per un grup de persones sòcies que representi el cinc per cent dels vots socials.
6. La interposició davant els òrgans socials dels recursos anteriors interromp els terminis de prescripció i de caducitat de les accions.

SECCIÓ 3. ORGANITZACIÓ DE LA COOPERATIVA PER PROJECTES

Article 66. Fases de la cooperativa, patrimoni i recursos: Els projectes d'habitatge cooperatiu

1. La cooperativa es desenvolupa en diverses fases que s'anomenen "projecte d'habitatge cooperatiu". Aquestes tindran autonomia de gestió i la cooperativa en promourà l'autoorganització, sens perjudici que totes formen part de la cooperativa i es regiran per les normes i acords generals establerts. Cada projecte d'habitatge cooperatiu es correspondrà amb l'edifici, promoció o conjunt d'edificis que el componguin, segons s'especifiqui en l'acord pel qual es constitueixi la fase. Podran formar part d'un projecte d'habitatge cooperatiu qualsevol tipus d'immoble que tingui consideració d'habitatge, ja sigui rústic o urbà.
2. En tot cas, l'existència de fases no comporta en cap cas l'exoneració de responsabilitats dels socis adscrits a un projecte d'habitatge cooperatiu concret, respecte a les obligacions que els corresponguin envers Sostre Cívic, d'acord amb el que estableixen aquests estatuts.
3. Per constituir un nou projecte d'habitatge cooperatiu se seguirà el procediment següent:
La constitució del projecte d'habitatge cooperatiu serà aprovada per acord del Consell Rector, a iniciativa pròpia o prèvia sol·licitud de com a mínim tres persones sòcies, el qual serà ratificat per la primera Assemblea general que se celebri.
El Reglament de règim intern podrà desenvolupar el procés de creació dels projectes d'habitatges cooperatius i el seu funcionament.
4. Cadascun dels projectes d'habitatge cooperatiu tindrà autonomia de gestió i disposarà del seu patrimoni separat, fet que comportarà que cada projecte haurà de disposar d'una comptabilitat independent, sense perjudici de la fase general de la cooperativa, individualitzant tots els justificants de cobraments o pagaments que no corresponguin a crèdits o deutes generals.
Dins els projectes d'habitatge cooperatiu (fases) les persones sòcies tenen limitada la responsabilitat a la seva aportació i patrimoni vinculat al projecte del qual formen part, que en cap cas es podran veure afectats per la gestió econòmica i responsabilitats dels altres projectes, d'acord amb el que estableix l'article 126.1 de la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives de Catalunya.
5. Cada projecte d'habitatge cooperatiu s'haurà d'identificar amb una denominació específica, que haurà de constar de forma clara i destacada a tota la seva documentació, incloent-hi els permisos o llicències administratives i qualsevol contracte celebrat amb tercers.
6. A la inscripció del Registre de la Propietat a nom de la cooperativa dels terrenys, solars, drets de superfície o altres drets sobre els béns immobles que hauran de formar part de la cooperativa d'habitatges, es farà constar el projecte d'habitatge cooperatiu al qual estan destinats, o bé la seva titularitat per part del conjunt de la cooperativa, en funció del sentit dels acords adoptats, tal com disposa l'apartat 2 d'aquest article. Si l'esmentat destí s'acordés amb posterioritat a l'adquisició, es farà constar per nota marginal a sol·licitud dels representants legals de la cooperativa.

7. El patrimoni de cada projecte d'habitatge cooperatiu (fases) està constituït pels recursos econòmics que se'ls assigni expressament, per acord del Consell Rector o l'Assemblea general, així com qualsevol altre actiu que es pugui generar per part del mateix projecte d'habitatge cooperatiu.
8. Tots els recursos i el patrimoni que no estiguin expressament atribuïts a cadascun dels projectes d'habitatge cooperatiu (fase) es consideren atribuïts a la cooperativa en el seu conjunt.

Article 67. Assemblees de projecte d'habitatge cooperatiu

1. L'òrgan pel qual s'expressa la voluntat de les persones sòcies de cada projecte d'habitatge cooperatiu, pel que fa al conjunt de matèries que afecten al projecte en si i respecte de les quals té atribuïdes competències, és la pròpia assemblea de projecte
2. L'assemblea de projecte té atribuïdes aquelles competències que afecten únicament i exclusivament al projecte corresponent, que, en tot cas, seran les següents:
 - a) Aprovar qualsevol decisió o acord que afecti la gestió i manteniment del patrimoni del projecte
 - b) Aprovar el reglament de règim intern de projecte, així com tots els acords o normes relatives a l'organització i convivència de les persones sòcies adscrites al projecte concret.
 - c) Aprovar els acords que vinculin elements d'ús comú a un o més elements d'ús privatiu, sense que els elements d'ús comú perdin aquesta naturalesa; que desafectin un element d'ús comú per vincular-ne l'ús exclusiu a elements d'ús privatiu, considerant-lo element d'ús privatiu de benefici comú; o que estableixin un o més elements d'ús privatiu a benefici comú. Aquest acord haurà de ser necessàriament ratificat pel Consell Rector o òrgan en qui delegui.
 - d) Aprovar els acords pel qual s'interposa acció judicial de cessació contra aquelles persones sòcies que hagin persistit en la realització d'activitats no pacífiques o adequades en els elements d'ús comú o privatiu de la cooperativa.
 - e) L'adopció d'acords sobre l'establiment de serveis comuns o complementaris del projecte d'habitatge cooperatiu, el seu possible programa de gestió i les despeses o inversions associades.
 - f) La realització de les tasques de gestió diària del projecte d'habitatge cooperatiu per part d'un gestor de cooperatives.
 - g) L'aprovació anual de les quotes previstes, el pressupost del projecte d'habitatge cooperatiu, els comptes de l'exercici anterior i en general aquelles decisions que afectin substancialment la gestió econòmica del projecte d'habitatge cooperatiu. En cas de no aprovació de les quotes o el pressupost anual, la junta de projecte o la presidència podran prendre, provisionalment, els acords oportuns per donar compliment al sistema de quotes i garantir la sostenibilitat econòmica del projecte.
3. Totes aquestes competències s'entenen sense perjudici de les competències pròpies de l'Assemblea general, quan es refereixin a operacions i compromisos que afectin el conjunt de la cooperativa o bé als patrimonis separats dels altres projectes d'habitatge cooperatiu o als drets o obligacions de les persones sòcies no adscrits al projecte o al bloc respectius.

Article 68. Convocatòria de les assemblees de projecte d'habitatge cooperatiu

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

Article 69. Adopció d'acords a l'assemblea de projecte d'habitatge cooperatiu (fase)

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

Article 70. Dret de vot a l'assemblea del projecte d'habitatge cooperatiu (fase)

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

Article 71. Junta del projecte d'habitatge cooperatiu (fase)

1. La junta de projecte és aquell òrgan executiu de representació i govern del projecte que durà a terme les competències que se li atribueixen en aquests estatuts. La junta estarà composta, almenys, per la persona presidenta de la junta, així com per una vicepresidenta i una secretària. Totes elles seran escollides entre les persones sòcies del projecte corresponent en votació secreta a l'assemblea de projecte
2. El president, vicepresident i secretari de la junta es podran repartir les tasques com considerin més oportú, si bé la funció de representació del projecte d'habitatge correspon al president o, en el seu lloc, al vicepresident.
3. Les decisions de la junta s'adoptaran en primer lloc per consens o per majoria simple dels seus membres, d'acord amb el que estableixi el reglament de règim intern del projecte.
En qualsevol cas, l'assemblea de projecte serà competent per adoptar qualsevol acord que sigui competència de la junta del projecte d'habitatge cooperatiu.
4. Al marge d'aquelles altres competències que se li puguin atribuir per aquests estatuts, la junta del projecte d'habitatge serà competent en les matèries següents:
 - a) Formalitzar els contractes necessaris per a la correcta gestió diària del projecte d'habitatge, com per exemple d'obra, subministraments, i arrendaments de serveis, que hauran d'integrar criteris ambientals, socials i ètics.
 - b) Rendir comptes a l'assemblea del projecte d'habitatge de forma integral, periòdica i transparent, i elaborar, com a mínim anualment, un informe sobre el seu funcionament que contingui la informació econòmica, social i ambiental relatiu al projecte, i que podrà servir per a l'elaboració de la memòria de sostenibilitat de la societat cooperativa.
 - c) Convocar l'assemblea de projecte extraordinària corresponent quan ho consideri necessari i, en tot cas, quan sigui necessària per ratificar acords del Consell Rector, de conformitat amb les previsions d'aquests estatuts.
 - d) Notificar a l'assemblea de projecte d'habitatge aquelles qüestions respecte de les quals hagi de pronunciar-se o n'hagi d'estar informada, d'acord amb el que disposen aquests estatuts.
 - e) Autoritzar les obres proposades per les persones sòcies cooperatives en els elements d'ús comú i privatiu o bé imposar les obres que siguin necessàries en aquests elements, en els casos i condicions establertes pels estatuts.
 - f) Requerir a les persones que desenvolupin activitats no pacífiques o inadequades en els elements d'ús comú o privatiu de la cooperativa, per tal que deixin d'efectuar-les.
 - g) Exercir funcions de control respecte al correcte manteniment i conservació dels elements comuns i privatis.
 - h) Executar totes aquelles decisions adoptades per l'assemblea de projecte corresponent.
 - i) En general, exercir totes aquelles tasques de gestió d'aquelles qüestions directament vinculades al projecte d'habitatge cooperatiu.
 - j) Altres competències i funcions delegades pel Consell Rector així com aquelles que el Reglament de règim intern general i del projecte puguin definir, en relació amb el funcionament i gestió del projecte d'habitatge cooperatiu.

5. L'elecció dels membres de la junta de projecte es produirà mitjançant acord de l'assemblea de projecte convocada a tal efecte. En cas que no es presentin candidats, les persones sòcies podran votar a qualsevol de les persones sòcies de projecte.
6. En els casos que un projecte d'habitatge cooperatiu estigui constituït per 10 o menys unitats de convivència, aquestes podran elegir d'entre elles una persona sòcia representant, sense que sigui necessària l'elecció d'una junta. En aquest cas, les funcions de la junta de projecte poden ser assumides per l'esmentat càrrec unipersonal de la presidència. El reglament de règim intern del projecte podrà determinar que les funcions corresponents als punts e) f) g) h) i i) corresponguin a l'assemblea de projecte.

Article 72. Adopció d'acords per consens entre el Consell Rector i la junta de projecte

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

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

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

SECCIÓ 4. ORGANITZACIÓ DE LA COOPERATIVA PER SECCIONS

Article 73. Seccions de la cooperativa

1. La societat cooperativa integral d'habitatges i de persones usuàries Sostre Cívic, SCCL, està formada per persones sòcies amb característiques diferenciades, però sempre respectant els trets comuns que deriven dels principis i objectius enumerats al Capítol I d'aquests estatuts. Per tal de respectar les diferents característiques de les persones sòcies i aconseguir la millor representativitat dels seus interessos dins de la cooperativa, s'hi podran crear diverses seccions per a cada tipologia de persones sòcies.
2. En tot cas, la cooperativa podrà crear seccions de persones sòcies expectants, usuàries, col·laboradores, i de treball, les quals tindran, entre altres que se'ls puguin encomanar, la funció de proposar persones sòcies per ésser escollides membres del Consell Rector.
3. Les diferents seccions tenen llibertat per a la seva organització interna, a quins efectes es podran dotar de les seves pròpies normes de funcionament, amb autonomia de gestió i possibilitat de patrimonis separats afectats a aquest objecte, sense perjudici de la responsabilitat general i unitària de la cooperativa. En tot cas, cal que portin una comptabilitat separada, que s'ha d'integrar en la del conjunt de la cooperativa. Del compliment de les obligacions derivades de l'activitat cooperativa específicament duta a terme per les seccions, en responen en primer lloc les persones sòcies pertanyents a la secció corresponent.

4. En el cas que la societat cooperativa hagi de respondre a responsabilitats contractuals o extracontractuals derivades de l'actuació d'una secció, la cooperativa pot repetir contra les persones sòcies que integren la secció i exigir-los el desemborsament efectiu de les aportacions compromeses o de les garanties prestades. Si es fa ús d'aquesta possibilitat, s'ha de fer constar expressament davant les terceres persones amb les quals la cooperativa hagi de contractar.
5. L'Assemblea general de la cooperativa pot suspendre motivadament els acords de l'assemblea de la secció que consideri contraris a aquesta llei o als estatuts, o que lesionin els interessos de la cooperativa, sense perjudici que aquests acords puguin ésser impugnats segons el procediment establert en la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives de Catalunya.

SECCIÓ 5. CONSELL RECTOR

Article 74. El Consell Rector, competències

1. El Consell Rector és l'òrgan de representació i govern de la societat; és competent per establir les directrius generals d'actuació, amb subordinació a la política fixada per l'Assemblea general.
2. De conformitat amb aquestes funcions atribuïdes al Consell Rector, serà competent per decidir sobre aquelles qüestions que li són expressament atribuïdes per la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives de Catalunya, així com les següents:
 - a) Formalitzar contractes d'obra, subministraments, i arrendaments de serveis, que hauran d'integrar criteris ambientals, socials i ètics.
 - b) Elaborar la memòria de sostenibilitat de la societat cooperativa.
 - c) Convocar l'Assemblea extraordinària corresponent quan ho consideri necessari
 - d) Notificar a l'Assemblea general aquelles qüestions respecte de les quals hagi de pronunciar-se o n'hagi d'estar informada, d'acord amb el que disposen aquests estatuts.
 - e) Fer el seguiment del compliment per part de les persones sòcies integrades a la cooperativa dels requisits establerts als estatuts per a la seva permanència.
 - f) Controlar, custodiar i actualitzar les diferents llistes de persones sòcies, integrades dins dels diferents contingents reconeguts als estatuts
 - g) Adjudicar el corresponent dret d'ús, prèvia publicitat i oferta, en els casos previstos en aquests estatuts i verificar el contingut i formalitzar els contractes de cessió d'ús, en nom de la cooperativa sempre que compleixin amb els requisits establerts pels estatuts, prèviament a la inscripció a la llista de persones sòcies corresponent.
 - h) Acordar i formalitzar la sotscessió (total o parcial) i la permuta del dret d'ús d'un habitatge cooperatiu, de conformitat amb les regles i els requisits establerts per aquests estatuts i els reglaments de règim intern que puguin aprovar-se; així mateix, pot autoritzar la cotitularitat del dret d'ús entre familiars o persones que convisquin amb el titular del dret d'ús.
 - i) Aprovar l'import fixat per la persona sòcia usuària per valorar els treballs de millora i manteniment, així com la resta de pactes previstos per a la transmissió de l'habitatge, d'acord amb els requisits establerts als estatuts.
 - j) Efectuar els requeriments oportuns a les persones sòcies que no facin efectiu el pagament de les quotes periòdiques, efectuant les reclamacions que consideri oportunes en cada cas, incloent-hi l'inici d'un expedient sancionador.
 - k) Designar l'equip tècnic que durà a terme les tasques d'inspecció dels habitatges cooperatius per assegurar que se'ls dona l'ús adequat.
 - l) Acordar la incorporació de nous projectes d'habitatge cooperatiu o promocions a la cooperativa.
 - m) Exercir la corresponent acció de cessació davant la jurisdicció competent, d'acord amb els requisits establerts pels estatuts, en el cas d'exercici d'activitats inadequades per part de les persones sòcies.
 - n) Autoritzar per causa justificada a divulgar informació respecte a dades i assumptes no públics de la societat cooperativa.

- o) Autoritzar la realització d'activitats que puguin competir amb les finalitats socials de la cooperativa o a col·laborar amb qui les efectui.
- p) Adoptar acords resultants dels expedients sancionadors i fixar provisionalment l'import definitiu del reemborsament de les aportacions al capital social de la persona sòcia abans de l'aprovació dels comptes anuals de la societat cooperativa.
- q) Acord pel canvi de domicili social de la societat cooperativa dins del mateix terme municipal.
- r) Acords en relació amb qualsevol aspecte que aquests estatuts en prevegi desenvolupament per Reglament de règim intern, sempre que no estigui aprovat o no contingui la regulació en l'àmbit específic corresponent.

Article 75. Responsabilitat dels membres del Consell Rector

1. Els membres del Consell Rector han d'exercir el seu càrrec amb diligència i lleialtat als seus representats, i han de dur a terme una gestió empresarial ordenada.
2. De conformitat amb el que disposa la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives de Catalunya, els membres del Consell Rector responen solidàriament dels danys que causin per actes contraris a la llei o als estatuts o per actes duts a terme sense la diligència amb la qual han d'exercir el seu càrrec; no obstant això, seran d'aplicació les excepcions a la responsabilitat dels membres del Consell Rector previstos en aquest precepte.

Article 76. Composició del Consell Rector

1. La composició del Consell Rector és d'un mínim de 6 membres, i es configurarà de la manera següent:
 - a) D'elecció directa: amb un mínim de 4 i fins a un màxim de 8 membres seran escollit d'entre les persones sòcies (de totes les tipologies i de qualsevol projecte).
 - b) D'elecció a proposta dels projectes o seccions: també podran formar part del Consell Rector; les persones sòcies designades com a representants dels projectes d'habitatge cooperatiu –o grups impulsors si s'escau–, o seccions, que són aprovades per l'Assemblea de cada projecte d'habitatge cooperatiu o secció i amb ratificació del Consell Rector. Aquestes persones seran proposades d'acord amb l'esmentat procediment establert i el seu nomenament ha de ser necessàriament aprovat per l'Assemblea general.
2. Dins dels membres del Consell Rector caldrà escollir qui exerceix la presidència i la secretaria. En cas d'una composició de Consell Rector de més de tres membres, es podrà designar els càrrecs següents: vicepresidència, secretaria, tresoreria i vocalies.
3. Un cop constituït el Consell Rector, es designen els càrrecs.
4. Seran elegibles com a membres del Consell Rector totes les persones sòcies de la cooperativa amb dret de vot d'acord amb el que estableix l'apartat 1.
5. La presidència de la cooperativa té atribuïdes les funcions següents:
 - En nom del Consell Rector, la representació, interna i externa, judicial i extrajudicial de la societat cooperativa, en tota classe d'actes, negocis jurídics i contractes i en l'exercici de tota classe d'accions i excepcions.
 - Convocar i presidir les sessions i reunions dels òrgans socials, dirigint-ne els debats i discussions i procurant-ne pel seu ordre.
 - Vigilar i procurar el compliment dels acords dels òrgans socials.
 - Firmar conjuntament amb el secretari les certificacions, les actes de les sessions de les assemblees o del Consell Rector i altres documents que aquest determini.
6. La vicepresidència de la cooperativa té atribuïdes les funcions següents:
 - Substituir la presidència en cas d'absència o impossibilitat ocasional, auxiliar-la en l'exercici de les seves funcions i assumir aquelles pròpies que la presidència pugui encomanar-li.

7. La secretaria de la cooperativa té atribuïdes les funcions següents:
 - Portar i custodiar els llibres obligatoris de la cooperativa.
 - Redactar les actes de les sessions.
 - Lliurar les certificacions autoritzades amb la signatura de la presidència.
 - Efectuar les notificacions que procedeixin respecte dels acords adoptats per l'Assemblea general i el Consell Rector.
8. La tresoreria de la cooperativa, si n'hi ha, té atribuïdes les funcions següents:
 - Controlar els recursos econòmics de la societat cooperativa.
 - Portar els comptes de pèrdues i guanys.
 - Presentar un balanç econòmic anual de l'entitat al Consell Rector i a les persones sòcies en Assemblea general.
9. El mateix Consell Rector podrà encomanar als càrrecs esmentats, altres funcions no establertes als apartats anteriors i, a la vegada, podrà establir funcions per a les vocalies que s'hagin pogut escollir.

Article 77. Procediment d'elecció del Consell Rector

L'elecció de les persones candidates es farà per votació secreta d'acord amb el procediment següent:

- Resultaran escollides aquelles persones que obtinguin més vots entre les persones candidates pel procediment d'elecció directa, cobrint la totalitat de les places convocades i d'acord amb l'article anterior.
- Resultaran escollides aquelles persones que obtinguin més vots afirmatius que negatius entre les persones candidates pel procediment d'elecció a proposta de projectes o seccions.

Article 78. Durada, renovació, obligatorietat i gratuïtat del càrrec de membre del Consell Rector

1. El càrrec de membre del Consell Rector té una durada màxima de cinc anys, i poden ésser reelegits de forma successiva per períodes iguals de temps.
2. L'exercici del càrrec de membre del Consell Rector és obligatori, llevat de reelecció o d'una altra causa justa, i no dona dret a retribució. No obstant això, les despeses i els perjudicis que ocasioni l'exercici d'aquest càrrec han de ser compensats per la cooperativa en els termes que s'estableixin.

La renúncia dels membres del Consell Rector haurà de ser acceptada per aquest organisme, així com per l'Assemblea general, encara que aquest assumpte no consti a l'ordre del dia. Si la renúncia originés la situació que es refereix l'apartat 7 d'aquest article, a més de convocar-se l'Assemblea general en el termini que en l'esmentat apartat es refereix, els consellers hauran de seguir en les seves funcions fins que se celebri l'esmentada Assemblea i els escollits acceptin el càrrec.
3. Quan es produeixin vacants definitives de membres titulars del Consell Rector que provoquin que el nombre total de membres del Consell Rector sigui inferior a 6 o que els membres del Consell Rector electes per la via establerta el punt a) de l'article 76.1 sigui inferior a 4 es cobriran, almenys, les vacants necessàries per arribar a aquests mínims, per la via establerta el punt a) de l'article 76.1, en una assemblea extraordinària convocada a tal efecte en el termini més breu possible.
4. El cessament, per qualsevol causa, dels membres del Consell Rector, només sortirà efectes davant de terceres persones des de la seva inscripció en el Registre de Cooperatives.
5. La separació o destitució dels consellers podrà acordar-la en qualsevol moment l'Assemblea general per més de la meitat dels vots presents i representats, si l'assumpte constés a l'ordre del dia; en cas contrari, serà necessària una majoria de la meitat més un dels vots socials.

6. Els consellers que haguessin esgotat el mandat per al qual van ser escollits, continuaran exercint el seu càrrec fins al moment en què es produeixi l'acceptació dels càrrecs que els substitueixin.

Si, com conseqüència de qualsevol classe de cessament la presidència restés vacant, serà substituïda en les seves funcions per la vicepresidència, fins que se celebri el Consell Rector o Assemblea següent, en què es cobreixi el càrrec esmentat.

Si quedessin simultàniament vacants la presidència i la vicepresidència, o aquest càrrec no estigués previst, caldrà convocar l'Assemblea de forma extraordinària, per elegir la persona o persones que els hagin de cobrir.

Article 79. Funcionament del Consell Rector

1. El Consell Rector es reunirà a sol·licitud de qualsevol dels seus membres i, com a mínim, una vegada al mes, convocat per la presidència amb quaranta vuit (48) hores d'antelació o en el moment si, essent-hi presents tots els membres, no n'hi ha cap que s'hi oposi.
2. El Consell Rector es pot convocar i reunir per videoconferència o per altres mitjans de comunicació, sempre que quedin garantides la identificació dels assistents, la continuïtat de la comunicació, la possibilitat d'intervenir en les deliberacions i l'emissió del vot. En aquest cas, s'entén que la reunió es duu a terme en el lloc on es troba la persona que la presideix.
3. Les deliberacions del Consell Rector només són vàlides si assisteix a la reunió més de la meitat dels seus components. No serà necessària la convocatòria quan, essent presents tots els membres del Consell Rector, decideixin per unanimitat la celebració del consell.
4. Per prendre qualsevol decisió és necessària la presència de la meitat més una de les persones membres; els acords, que s'han de recollir en una acta signada per la presidència i per la secretaria, es prendran per consens i, si fos necessària la votació, per majoria simple.
5. S'admet que un membre del Consell Rector en representi un altre. Cada conseller tindrà un vot. La presidència dirimirà els empats.

Article 80. Recursos contra els acords del Consell Rector

1. Tots els acords del Consell Rector que siguin contraris a la llei, s'oposin als estatuts, o lesionin, en benefici d'una o diverses persones sòcies o terceres, els interessos de la cooperativa, són susceptibles de recurs davant el Comitè de Recursos, o en el seu defecte l'Assemblea, en el termini d'un mes, que compta des de la data de la notificació de l'acord del Consell Rector o d'ençà que es produeixi el silenci negatiu. El recurs ha de ser resolt, per votació secreta, per l'òrgan competent, en la primera reunió que aquest faci i amb l'audiència prèvia preceptiva de la persona interessada. L'acord d'aquest òrgan és susceptible de recurs davant la jurisdicció ordinària. En cas que l'esmentat òrgan no es reunixi en un termini de tres mesos i, per tant, no es resolgui el recurs, es considera que el silenci és negatiu.

La presentació de recurs davant l'Assemblea general o, si s'escau, davant el Comitè de Recursos, és potestativa, sens perjudici que la persona recurrent pugui impugnar judicialment l'acord de l'òrgan corresponent, o les parts en litigi, prèviament a la impugnació judicial d'aquests acords, puguin sotmetre's a la conciliació davant del Consell Superior de la Cooperació en els termes que estableixen aquests estatuts.

Article 81. La intervenció de comptes i l'auditoria externa

1. Quan la cooperativa tingui més de 3 socis, l'Assemblea general ha de nomenar, d'entre les persones sòcies, d'un a tres persones que exerceixin d'interventors de comptes i les suplents corresponents, les quals han d'exercir el seu càrrec durant 3 anys.

L'exercici del càrrec d'interventor és gratuït, tanmateix, serà rescabalat per les despeses que originin l'exercici de la seva funció.

Article 82. El Comitè de Recursos

1. El Comitè de Recursos és competent per resoldre els recursos contra els acords del Consell Rector relatius tant a l'admissió com a la denegació d'admissió de persones sòcies a la societat cooperativa, i a les sancions per faltes lleus, greus o molt greus, així com contra els acords de l'assemblea de projecte d'habitatges cooperatiu i de la junta de projecte, i la resolució d'altres recursos que se li atribueixin per la llei o aquests estatuts.
2. El Comitè de Recursos es compon d'almenys tres membres titulars, sempre amb composició senar, i una persona suplent, que seran escollits en votació secreta, per l'assemblea general, d'acord amb el procediment establert a l'article 77 d'aquests estatuts, d'entre les persones sòcies de ple dret que tinguin almenys un any d'antiguitat a la cooperativa i amb els coneixements suficients per a poder desenvolupar correctament el seu càrrec.
3. La duració del mandat dels seus membres serà de dos anys, poden ésser reelegits una sola vegada i se'n prorroga el mandat fins que no s'ha produït la renovació dels membres.
4. El càrrec de membre del comitè de recursos és incompatible amb l'exercici de qualsevol altre càrrec d'elecció dins la cooperativa, amb el fet de mantenir-hi una relació laboral o d'ésser instructor o instructora de l'expedient sancionador.
5. Els acords del comitè de recursos són immediatament executius i definitius, com a expressió de la voluntat social. El procediment per a presentar recurs contra aquests acords és el mateix que estableix la Llei i aquest estatut, per als acords adoptats per l'Assemblea General.
6. En tot allò no establert en aquests estatuts, serà d'aplicació el previst a l'article 68 de la Llei 12/2015, de 9 de juliol de cooperatives.

Article 83. Grup cooperatiu

1. La societat cooperativa integral d'habitatges i de persones usuàries Sostre Cívic reconeix com a mecanisme adequat, per assolir els objectius del MCU, la creació d'un grup cooperatiu.
La creació del grup cooperatiu haurà de ser aprovada per acord de l'Assemblea general, amb la majoria de dues tercers parts dels assistents, presents o representats.
2. En el cas que la societat cooperativa integral d'habitatges i de persones usuàries Sostre Cívic s'integri en un grup cooperatiu –del qual pot arribar a esdevenir l'entitat cap–, podrà delegar-hi les facultats de gestió, administració i govern que la cooperativa decideixi, sempre respectant les seves normes de funcionament establertes en aquests estatuts i, especialment, els principis i objectius del MCU reconeguts.
3. Les administracions públiques o entitats públiques o privades sense ànim de lucre dedicades a l'allotjament de col·lectius vulnerables que necessiten tutela especial poden formar part dels grups de cooperatives d'habitatges de cessió d'ús que es creïn, en la identificació dels col·lectius vulnerables a incloure en la reserva dels contingents especials i en la gestió de l'admissió d'aquests contingents especials com a persones sòcies usuàries o com a sotscessionaris d'un dret d'ús d'habitatges cooperatius.
4. La responsabilitat derivada de les operacions que duguin a terme directament amb tercers persones les entitats membres integrades en un grup cooperatiu no afecta a aquest grup ni a les altres entitats que l'integren.

Article 84. Federació de Cooperatives d'Habitatge

1. La societat cooperativa, mitjançant acord de l'Assemblea general, es pot adherir a la Federació de Cooperatives d'Habitatge de Catalunya, sempre que es respectin i s'assumeixin els principis bàsics de les cooperatives de cessió d'ús, o a la Federació de Cooperatives d'Habitatges de Cessió d'Ús en cas que es creï.
2. D'acord amb el que disposa la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives de Catalunya, les entitats federatives, a la qual la societat cooperativa estigui associada, tenen interès legítim per exercir les accions d'impugnació dels acords nuls o anul·lables de l'Assemblea general de la societat cooperativa.

CAPÍTOL V. MODIFICACIONS SOCIALS, DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ DE LA SOCIETAT COOPERATIVA

SECCIÓ 1. MODIFICACIONS SOCIALS

Article 85. Modificació dels estatuts socials

1. Els acords sobre la modificació dels estatuts socials que afectin al règim de cessió d'ús dels habitatges han de ser adoptats per una majoria de dos terços dels vots dels membres assistents a l'Assemblea general. Per canviar de domicili social dins del mateix terme municipal és suficient l'acord del Consell Rector.
2. Els acords sobre la modificació dels articles de la secció 3, de garanties del model, requeriran 4/5 parts dels membres assistents a l'Assemblea general.
3. El Consell Rector ha de posar a disposició de totes les persones sòcies al domicili social en el moment de la convocatòria de l'assemblea, el redactat vigent i el nou redactat dels articles, la modificació dels quals es sotmet a la votació.
4. Les modificacions dels estatuts que s'aprovin no podran ser contràries a les finalitats i l'objecte de la cooperativa.
5. Per inscriure en el Registre de Cooperatives la modificació dels estatuts socials, la sol·licitud d'inscripció ha d'acompanyar-se del certificat de l'acta de l'Assemblea general incorporat a una escriptura pública.

Article 86. Fusió, escissió

La fusió amb una o més cooperatives serà possible si els objectes socials de cadascuna d'elles no són incompatibles entre si.

L'acord de fusió s'haurà d'adoptar amb una majoria reforçada a l'Assemblea general corresponent. Serà d'aplicació el procediment establert a la Llei 12/2015 de 9 de juliol, de cooperatives de Catalunya.

L'Assemblea general pot acordar en majoria reforçada l'escissió de la cooperativa en dues parts. Serà d'aplicació a l'escissió el que disposa la Llei 12/2015 de 9 de juliol, de cooperatives de Catalunya.

SECCIÓ 2. DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ

Article 87. Causes de dissolució

Seràn causes de dissolució de la cooperativa, d'acord amb el que preveu l'article 102 de la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives de Catalunya:

- a) La finalització de l'objecte social o la impossibilitat de realitzar-lo.
- b) La voluntat de les persones sòcies.
- c) La reducció del nombre de 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, si es manté durant més d'un any.
- e) La fusió o escissió que fa referència l'article 86 d'aquests estatuts.

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

La societat cooperativa dissolta conserva la seva personalitat jurídica mentre es fa la liquidació. Durant aquest període s'haurà d'afegir a la denominació social la frase "en liquidació".

Article 88. Nomenament i atribucions de les persones liquidadores

El nomenament i atribucions de la persona, o persones, liquidadora s'ajustarà al que estableixen els articles 104 i 105 de la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives de Catalunya.

Article 89. Adjudicació de l'haver social

Per adjudicar l'haver social de la cooperativa, s'ha de respectar, en tot cas, íntegrament, el fons d'educació i promoció cooperativa i s'ha de procedir segons l'ordre següent:

1. Saldar els deutes socials.
2. Reintegrar a les persones sòcies les seves aportacions al capital social, actualitzades, si s'escau.
3. Aplicar o distribuir el fons de reserva voluntari de caràcter repartible, si n'hi ha, d'acord amb el que estableixin els estatuts socials.
4. Aplicar el sobrant, si n'hi ha, al fons d'educació i promoció cooperativa, perquè sigui transferit a l'entitat federativa a la qual la cooperativa estigui associada. Si no n'està, l'Assemblea general ha de decidir a quines entitats federatives de cooperatives d'entre les que hi ha a Catalunya s'ha de destinar l'import d'aquest fons, sempre a fi que sigui utilitzat amb les finalitats esmentades. Si l'Assemblea general no ho fa, el fons s'ha de destinar a la Confederació de Cooperatives de Catalunya.

Article 90. Reactivació de la societat cooperativa

1. La societat cooperativa pot ser reactivada previ acord adoptat per l'Assemblea general, com a mínim, pel vot favorable de les dues tercers parts del nombre de vots dels membres assistents, sempre que hagi desaparegut la causa que va motivar la seva dissolució i no hagi començat el reemborsament de les aportacions.
2. L'acord de reactivació s'ha d'elevat a escriptura pública i s'ha d'inscriure en el Registre de Cooperatives, moment a partir del qual té efectes la reactivació.

SECCIÓ 3. GARANTIES PER A LA PRESERVACIÓ DEL MCU

Article 91. Venda de patrimoni

Per a la venda de patrimoni general de la cooperativa o dels projectes d'habitatge cooperatiu serà necessari l'aprovació per acord de l'assemblea de projecte d'habitatge cooperatiu –si existeix– i de 4/5 parts dels vots dels membres assistents a l'Assemblea general.

Article 92. Dret d'adquisició preferent a favor de cooperatives de cessió d'ús i, subsidiàriament, de l'Administració pública

Prèviament a l'acord de fusió, escissió o modificació que impliqui canvi de règim de cessió d'ús de durada indefinida, s'atorga a altres cooperatives d'habitatges en règim de cessió d'ús de durada indefinida i, subsidiàriament, a l'Administració pública competent en matèria d'habitatge, un dret d'adquisició preferent de l'edifici amb la condició de mantenir-la com a cooperativa d'habitatges en règim de cessió d'ús de durada indefinida.

SECCIÓ 4. LLEI APLICABLE I RESOLUCIÓ DE CONFLICTES

Article 93.- Jurisdicció i competència

1. Per al coneixement i la resolució dels litigis que es puguin suscitar a l'empara de la Llei de cooperatives vigent, cal acollir-se a la jurisdicció competent. Els conflictes entre les persones sòcies treballadores i la seva cooperativa en relació amb les matèries regulades per l'article 132 de la Llei 12/2015 de 9 de juliol, de cooperatives de Catalunya, s'han de plantejar davant la jurisdicció social.
2. Les qüestions de fet que es plantegin entre les persones sòcies i la seva cooperativa, entre una cooperativa i la federació on es trobi afiliada, entre cooperatives o entre federacions de cooperatives o entre aquestes i la Confederació de Cooperatives de Catalunya poden ésser plantejades per a la conciliació, la mediació o l'arbitratge al Consell Superior de la Cooperació.
3. Atès el caràcter societari del contracte cooperatiu, els òrgans jurisdiccionals, per a la solució dels conflictes entre les cooperatives i les persones sòcies, han d'aplicar, preferentment a qualsevol altre tipus de norma, el dret cooperatiu en el sentit estricte, integrat per la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives de Catalunya, les disposicions normatives que la despleguen, els estatuts socials de la cooperativa, els reglaments de règim intern, els altres acords dels òrgans socials de la cooperativa, els principis cooperatius catalans, els costums cooperatius, la tradició jurídica catalana i, supletòriament, el dret cooperatiu general.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA

D'acord amb els criteris establerts a la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives de Catalunya aquesta cooperativa fa seu el compromís de participació intercooperativa i foment de la formació.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL SEGONA

En tots aquells aspectes no regulats en aquests estatuts s'aplicarà el que disposa la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives de Catalunya.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL TERCERA CLÀUSULA DE SUBMISSIÓ A LA CONCILIACIÓ, ARBITRATGE/MEDIACIÓ DEL CONSELL SUPERIOR DE LA COOPERACIÓ

Les qüestions litigioses que se suscitin entre les persones sòcies de la cooperativa i la cooperativa en el marc de l'activitat cooperativitzada o entre la cooperativa i la federació on es troba filiada, sempre que facin referència a matèries de lliure disposició entre les parts conforme a dret, se sotmetran a la conciliació, a l'arbitratge i/o mediació del Consell Superior de la Cooperació, segons el que disposa el Decret 171/2009, de 3 de novembre, mitjançant el qual s'aprova el Reglament dels procediments de conciliació, mediació i arbitratge davant el Consell Superior de la Cooperació (DOGC núm.5499, de 5 de novembre de 2009). Les parts es comprometen de manera expressa a l'acatament del laude que resulti de l'arbitratge esmenat, o en el seu cas, al compliment dels acords recollits a l'acta de conciliació mediació.

