

ESTATUTS DE LA COOPERATIVA D'HABITATGE

CAN CARNER

CAPÍTOL I. BASES DE LA SOCIETAT

Article 1. Denominació.

Amb la denominació de Can Carner Cooperativa d'Habitatge, Societat Cooperativa Catalana Limitada, es constitueix una cooperativa d'habitatges en règim de cessió d'ús d'iniciativa social i sense ànim de lucre, subjecta als principis i les disposicions de la Llei 12/2015 del 9 de Juliol, de Cooperatives de Catalunya.

Article 2. Finalitats i objecte social

2.1 L'objecte d'aquesta societat cooperativa és desenvolupar un model d'habitatge digne, adequat a les necessitats de les persones i integrat a l'entorn, en què l'estabilitat, l'accessibilitat, l'eficiència i la qualitat siguin els valors que l'impulsin. Esdevenir un model d'accés a l'habitatge autogestionat basat en la propietat col·lectiva i el valor d'ús, amb voluntat d'incidir en el mercat per fer-lo més just i equitatiu. Un projecte que s'adapti al ritme vital de les persones, fruit d'una decisió autònoma, en què es pugui triar de quina manera es vol viure.

Per tant, la Cooperativa es constitueix amb l'objectiu de facilitar a les seves sòcies i socis l'accés a un habitatge de caràcter social, econòmic i ambientalment sostenibles.

Concretament, les finalitats de la Cooperativa són:

- a) Millorar l'accés a l'habitatge mitjançant un model no especulatiu segons el qual la propietat, la cessió o els drets del sòl i dels immobles recauen en la Cooperativa, mentre que les seves sòcies i socis cooperativistes disposen del dret d'ús indefinit de cadascun dels espais privats i de les parts comunes.
- b) Eliminar els beneficis purament especulatius i aconseguir de forma preferent finançament ètic i solidari per dur a terme les seves operacions.
- c) Promoure l'habitatge digne sense que aquest passi pels circuits convencionals del mercat immobiliari, generant formes de titularitat col·lectiva, posant el focus en l'ús efectiu de l'habitatge.
- d) Fer les gestions oportunes per a l'obtenció dels recursos necessaris per dur a terme la seva activitat, inclosos els préstecs, subvencions o participacions en el capital, ja sigui per part d'organismes públics com privats, així com les tasques derivades de la seva amortització i cancel·lació.
- e) Dur a terme l'administració i garantir el bon manteniment dels edificis sobre els quals la Cooperativa exerceix la titularitat, així com el cobrament d'amortitzacions, interessos i quotes a les seves sòcies i socis, per la prestació de serveis generals que les edificacions requereixin.
- f) Esdevenir una comunitat feminista, on totes les persones es comprometen a reflexionar, educar i actuar per avançar cap a una igualtat efectiva. En aquest sentit, es vetllarà per la corresponsabilitat i repartiment de les tasques comunitàries, la participació i presa de decisions de forma paritària dins la cooperativa, el treball per la coeducació dels infants, la reflexió entorn als models, imatges i actituds que prenem i transmetem.

- g) Fomentar la diversitat cultural, econòmica i generacional de les diferents persones, i la seva interrelació a través d'espais comuns que permetin desenvolupar activitats lúdiques, comercials o de serveis que enriqueixin la convivència social, respectin el medi ambient i cobreixin mancances de serveis per a la comunitat.
 - h) Fomentar l'autogestió, la participació i la codecisió en tots els àmbits que afectin a les sòcies i socis de la cooperativa, tant en el disseny i el manteniment de l'habitatge, per exemple, com en la presa de decisions sobre el funcionament de la cooperativa.
 - i) Donar prioritat a l'aspecte ambiental, econòmicament assolible a través d'habitatges de disseny passiu o de baix consum energètic, amb la generació local, descentralitzada i autogestionada d'energia renovable, i fomentar tècniques constructives que facin especial incidència en l'eficiència ambiental de l'edifici o edificis generats, per tancar el cycle de la seva vida útil en els paràmetres més sostenibles possibles. I, en el mateix sentit, fomentar durant la vida de l'habitatge l'assoliment de cycles locals i tancats d'energia, aigua i residus.
 - j) Tenir en compte les necessitats específiques dels integrants de la cooperativa que tinguin necessitats especials, com ara la gent gran, amb diversitat funcional, per tal de fer ús i gaudi dels espais en condicions de dignitat i d'igualtat respecte a la resta de membres.
- 2.2.** També és objecte social de la Cooperativa la difusió, la formació i l'extensió de les diferents fórmules de cooperativisme i de cooperació social, així com impulsar i col·laborar en l'expansió de les pràctiques cooperatives en les seves diverses formes i expressions.

Article 3. Durada.

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

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

La Cooperativa no es pot dissoldre fins que no hagi transcorregut un mínim de tres anys, en cas de no haver fet cap promoció, segons estableix l'art.123.6. de la Llei de Cooperatives.

Article 4. Domicili social i àmbit territorial.

El domicili social de la cooperativa s'estableix a Masia Can Carner, Carrer Can Carner, S/N, 08211 Castellar del Vallès i es pot traslladar a un altre lloc dins de la mateixa província per acord del Consell Rector; el canvi de domicili fora d'aquest cas exigeix un acord de l'Assemblea General que modifiqui aquest precepte estatutari.

La Cooperativa desenvolupa principalment la seva activitat cooperativa a Catalunya.

CAPÍTOL II. DELS SOCIS I SÒCIES

Article 5. Persones que poden ser sòcies

Podran pertànyer a la Cooperativa les persones jurídiques o físiques majors d'edat, així com els representants legals de persones que no puguin representar-se a sí mateixes, que hagin de disposar d'un habitatge promogut per la Cooperativa per a elles i llurs famílies i mostrin el seu acord amb l'objecte social de la Cooperativa, contemplat a l'article 2 d'aquests Estatuts.

Finalment, aquelles persones, físiques o jurídiques, o els seus representants legals, que s'impliquin o bé en aquest objecte social o vulguin col·laborar amb el seu treball o esforç en la

consecució dels objectius socials i les seves activitats. Sempre tenint en compte els límits establerts en el Capítol, III de règim social art. 22 a 41 i art. 123 i 125 de la Llei de Cooperatives.

Hi ha diferents tipus de sòcies i socis, com estableix la llei:

5.1.- Sòcies i socis destinataris del dret d'ús d'un habitatge cooperatiu.

Els titulars del dret d'ús d'un habitatge cooperatiu són les persones sòcies majors d'edat que necessitin allotjament per a elles mateixes i les persones que convisquin amb elles i configuren una unitat de convivència, en endavant UC.

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

En cap cas la persona sòcia podrà esdevenir propietària o cessionària directa del seu habitatge, d'una part o de la totalitat de l'edifici o, si s'escau, dels terrenys que pertanyen a la Cooperativa, essent la Cooperativa l'única que podrà ser propietària dels terrenys i edificis, incloent els habitatges (que per acord del Consell Rector s'assignaran a les persones sòcies amb dret d'ús, seguint els mecanismes establerts) i les dependències comunes.

5.2.- Sòcies i socis col·laboradors.

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

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

- a) Les característiques i condicions de la col·laboració en la consecució de l'objecte social de la Cooperativa.
- b) Les condicions del desemborsament de llurs aportacions al capital social, i el pagament corresponent, si és el cas, d'acord amb el previst a la Llei de Cooperatives de Catalunya per a les cooperatives sense ànim de lucre.
- c) La ponderació dels vots socials que li correspongui a l'Assemblea General de la Cooperativa, dins el límit previst per l'article 48.3 de la Llei, i la participació, si s'escau, de la sòcia o soci col·laborador en la resta d'òrgans socials de la Cooperativa.

5.3.- Sòcies i socis expectants del dret d'ús d'un habitatge cooperatiu.

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

El Consell Rector de la cooperativa s'encarrega de controlar, custodiar i actualitzar la llista de persones sòcies expectants. Aquesta llista s'ordena per antiguitat d'inscripció en el procés d'atorgament de la cessió d'ús i en la transmissió de drets, tenint en compte el que dictamini l'Assemblea General i el Reglament de Règim Intern, segons els criteris establerts en l'art 6.3 d'aquests Estatuts.

Article 6. Requisits i procediment per a l'admissió com a soci.

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

- a) Reunir les condicions establertes a l'article 5 d'aquests estatuts.
- b) Subscriure l'aportació econòmica obligatòria i fer-la efectiva d'acord amb els articles 70 i 71 de la Llei de Cooperatives de Catalunya.
- c) Estar d'acord amb els principals objectius del projecte i amb les normes de convivència que la Cooperativa estableixi.
- d) No haver causat baixa d'una altra Cooperativa d'habitatge amb anterioritat per expulsió o baixa injustificada, ni ser deutor d'una Cooperativa d'habitatge per qualsevol concepte.
- e) La persona que sol·licita ser admesa com a sòcia destinatària d'un dret d'ús i els membres de la seva UC, han de posar en coneixement al Consell Rector en cas de tenir altres habitatges de la seva propietat, informant del seu origen i l'ús actual que se'n fa d'aquestes propietats.

En qualsevol cas, serà competència del Consell Rector revisar les condicions de les persones que sol·licitin l'admissió i sotmetre-ho a votació.

6.2. El **procés de l'admissió** com a sòcia o soci es regula en l'art. 29 de la Llei de Cooperatives.

- a) La persona interessada ha de presentar al Consell Rector la seva sol·licitud d'ingrés per escrit. La decisió sobre l'admissió de nous socis i sòcies correspon al Consell Rector de la Cooperativa, mitjançant una resolució motivada que s'ha de notificar per escrit a la persona sol·licitant dins del termini de 3 mesos, que compten des de la data de registre d'entrada de la sol·licitud.
- b) Un cop admès, el soci o sòcia ha de subscriure amb la Cooperativa un document d'incorporació, en el qual accepti expressament les normes contingudes en els Estatuts Socials i en el Reglament de Règim Intern. En el moment de la subscripció d'aquest document se li ha de lliurar, a més, una còpia dels Estatuts Socials i dels reglaments que l'afectin directament.
- c) L'alta serà efectiva quan la nova sòcia o soci accepti expressament les normes de la cooperativa, subscrigui la seva aportació obligatòria al capital social i la desemborsi en el percentatge que tingui establert l'Assemblea General o, si no, el que regula la Llei, i es compromet a satisfer la resta en els terminis i les condicions que aquesta s'hagi determinat.
- d) Tant l'admissió com la denegació són susceptibles de recurs davant l'Assemblea General o, si escau, davant el comitè de recursos, en el termini d'un mes, que compta des de la data de notificació de l'acord del Consell Rector o d'ençà que es produeixi el silenci. 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.

6.3 Els habitatges s'adjudicaran en funció dels criteris establerts en el Reglament de Règim Intern, treballats prèviament en l'Assemblea General, tenint en compte l'ordre d'inscripció del soci/a, l'espai disponible i les necessitats de la UC que opti a l'habitatge.

Article 7. Drets dels socis i sòcies.

7.1 Els socis i sòcies tenen tots els drets reconeguts legalment o estatutàriament per a cada tipus de soci.

- a) Participar en la realització de l'objecte social de la cooperativa.

b) Les sòcies i socis tenen dret a elegir els càrrecs dels òrgans de la societat i ésser elegits/des per a ocupar aquests càrrecs amb els límits que marca la llei.

c) Els socis i sòcies tenen dret a sol·licitar el dret d'ús sobre un habitatge cooperatiu i dels seus elements vinculats o altres immobles dels promoguts o procurats per la cooperativa en la promoció en què figurin inscrits, d'acord amb les normes estatutàries i reglamentàries.

d) Participar amb veu i vot en l'adopció de tots els acords de l'Assemblea General i dels altres òrgans de què formin part amb els límits que marca la llei i els Estatuts.

e) Sol·licitar informació sobre les qüestions que afectin llurs interessos econòmics i socials en els termes que estableix els estatuts socials.

f) Percebre el reemborsament de llur aportació regularitzada en el cas de baixa o de liquidació o de transformació de la cooperativa, que no s'ha de veure afectat per una suspensió temporal dels drets a causa d'un expedient sancionador, sens perjudici del que disposin els estatuts socials en relació a les aportacions voluntàries, el reemborsament de les quals pugui ésser refusat incondicionalment pel Consell Rector. La regularització de l'aportació s'ha de fer de conformitat amb el que disposa l'article 35 de la Llei de Cooperatives de Catalunya.

g) Exercir els altres drets que resultin de les normes legals i estatutàries, i també dels acords que adoptin vàlidament els òrgans de la Cooperativa.

7.2 El soci o sòcia pot ser suspès en els seus drets en els supòsits següents:

a) No estar al corrent de les obligacions econòmiques com a soci.

b) No participar en les activitats cooperativitzades en els termes que estableixen els estatuts o Reglament de Règim Intern.

c) Deixar de complir els requisits exigits per a tenir la condició de soci en els termes establerts en l'art 5 d'aquests Estatuts.

7.3 Les sòcies i socis destinataris del dret d'ús tenen dret a:

a) Constituir unitats de convivència (UC). Les UC les conformen les persones sòcies de la Cooperativa que conviuen en un habitatge, en els termes establerts a l'article 5.1 dels presents estatuts.

b) Sol·licitar que la societat cooperativa, en la mesura de les seves possibilitats i conveniències, li pugui garantir la seva participació del crèdit o préstec bancari col·legiat que aquesta demani per fer front al finançament necessari, en la justa proporcionalitat que estableixi el Reglament de Règim Intern.

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

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

Així mateix, que la societat cooperativa es faci càrrec de totes aquelles obres de millora extraordinària efectuades en la Cooperativa, l'import de la despesa de les quals es restitueix mitjançant les quotes d'ingrés, d'acord amb el que disposa l'article 30 dels presents Estatuts.

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

7.4 Les sòcies i socis expectants tenen dret a:

- a) Ser persones adjudicatàries del dret d'ús de durada indefinida d'un habitatge cooperatiu i dels seus elements vinculats o d'altres immobles dels promoguts o procurats per la Cooperativa, sempre que així ho sol·licitin, d'acord amb les normes estatutàries i reglamentàries, i sempre que la Cooperativa estigui en disposició de proporcionar drets d'ús a nous socis.
- b) Acumular antiguitat com a sòcies i socis expectants mentre no siguin destinataris d'un dret d'ús sobre un habitatge, i a que aquesta antiguitat vingui regulada per allò establert a l'article 6.3 d'aquests Estatuts.

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

Article 8. Obligacions dels socis i sòcies.

8.1 Els socis i sòcies, sigui quina sigui la tipologia, seguint l'art. 41 de la Llei de Cooperatives de Catalunya, estan obligats a :

- a) Fer el desemborsament de l'aportació compromesa i complir les obligacions econòmiques que els correspongui en virtut d'aquests Estatuts o per acord adoptat vàlidament pels òrgans socials de la Cooperativa, en especial, les relatives al finançament de l'habitatge o l'immoble assignat.
- b) Assistir a les reunions de l'Assemblea General i d'altres òrgans pels quals siguin convocats, i participar-hi amb veu i vot.
- c) Acceptar els càrrecs socials, llevat de causa justificada apreciada per l'Assemblea General.
- d) Complir els acords adoptats vàlidament pels òrgans socials.
- e) No dedicar-se a activitats que entrin en competència amb les de la Cooperativa ni col·laborar amb qui les dugui a terme, així com aquelles contràries als seus principis, objectius o finalitats, segons regula el Reglament de Règim Intern, llevat que el Consell Rector ho autoritzi i en l'únic supòsit que la Cooperativa estigui en procés de dissolució.
- f) Participar en les activitats que constitueixen l'objecte social de la Cooperativa, d'acord amb la naturalesa de la seva vinculació amb la societat i amb les directrius i les instruccions acordades pels òrgans socials d'aquesta.
- g) Notificar per escrit al Consell Rector de la societat cooperativa la seva baixa voluntària, sigui quina sigui la seva tipologia de sòcia o soci, amb 2 mesos d'antelació, excepte en el cas de les sòcies destinatàries d'un dret d'ús, que ho hauran de notificar amb 6 mesos d'antelació.

- h) Guardar secret sobre els assumptes i les dades de la Cooperativa, la divulgació dels quals pugui perjudicar els interessos socials.
- i) Comportar-se amb la deguda consideració en les seves relacions amb les altres sòcies i socis.
- j) Respectar aquells altres deures que resultin de les normes legals i estatutàries, així com dels acords vàlidament adoptats pels òrgans de la Cooperativa
- k) Participar en les activitats de formació i intercooperació.
- l) Complir els altres deures que resultin dels preceptes legals, d'aquests Estatuts i del Reglament de Règim Intern

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

- a) No constituir càrregues i gravàmens sobre el seu dret d'ús sobre l'habitatge cooperatiu.
- b) Ocupar l'habitatge cooperatiu en el termini de 1 mes. 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) Destinar l'habitatge cooperatiu únicament i exclusivament a residència habitual i permanent. En cas de locals cooperatius és necessari prestar la seva activitat amb continuïtat i regularitat, tret de circumstàncies excepcionals justificades.
- d) No fer ús simultàniament de més d'un habitatge cooperatiu, exceptuant els casos contemplats en el Reglament de Règim Intern.
- e) Notificar per escrit al Consell Rector de la societat cooperativa:
 - La persona sòcia destinatària del dret d'ús notificarà els canvis de les persones no sòcies que comparteixin temporalment l'habitatge cooperatiu, els quals no es poden efectuar en base a finalitats lucratives o especulatives, així com la seva voluntat de conformar una UC.
 - La persona sòcia destinatària del dret d'ús notificarà les obres de manteniment i conservació que tinguin la voluntat de realitzar a l'interior dels habitatges privatis.
- f) No imposar limitacions temporals en la transmissió del dret d'ús ni transformar el règim de tinença de la cessió d'ús de l'habitatge cooperatiu de durada indefinida en el règim de tinença de propietat o similar, incloent el lloguer amb opció de compra.

La titularitat del dret d'ús només s'extingirà en cas de baixa de la persona sòcia destinatari del dret d'ús o per procediment d'expulsió.
- g) Utilitzar de forma adient els sistemes d'energia, aigua, residus, mobilitat i eficiència energètica de d'espais d'ús comuns, d'acord amb les finalitats de la Cooperativa i les normes del seu correcte funcionament establertes al Reglament de Règim Intern.
- h) Fer-se càrrec de totes aquelles obres de manteniment i conservació ordinàries i extraordinàries i les de millora ordinàries que siguin necessàries per a la conservació en bon estat i la rehabilitació dels elements d'ús privatiu de l'habitatge cooperatiu, i de mantenir en funcionament correcte els serveis i instal·lacions d'ús privatiu, de manera que sempre estiguin en condicions d'ús efectiu i adequat. Així mateix, les despeses ordinàries i extraordinàries de manteniment i conservació dels elements d'ús comú amb ús restringit són a càrrec de les persones sòcies usuàries que gaudeixen d'aquest ús restringit.

- i) Satisfer el rescabament dels danys i perjudicis en els elements d'ús comú de l'immoble i/o en l'habitatge cooperatiu que la persona sòcia o els membres de la unitat de convivència causin per l'incompliment de l'obligació de conservació, ús diligent i adequat.
- j) La persona sòcia destinatària del dret d'ús i els membres que conformen la UC abandonaran l'habitatge cooperatiu en els casos de baixa.

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

Els socis que es donin de baixa de la cooperativa, una vegada fixat l'import de les aportacions que s'han de reemborsar, continuen essent responsables davant la cooperativa durant cinc anys, de les obligacions que aquesta hagi contret abans de la data de la pèrdua de condició de sòcia o soci i fins a l'import de les aportacions que se li han de reemborsar.

Article 9. Règim de cessió d'ús

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

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

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

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

9.2. Limitacions. Cap sòcia o soci podrà ser titular de dos drets de cessió d'ús per part de la Cooperativa, exceptuant els casos contemplats en el Reglament de Règim Intern, d'acord amb el previst a l'article 123 de la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de Cooperatives de Catalunya.

9.3. Usos de locals o altres dependències no destinades a habitatges. La Cooperativa podrà contemplar en les seves promocions espais destinats a locals comercials o altres usos diferents als de l'habitatge i les seves dependències complementàries. La Cooperativa, mitjançant acord de l'Assemblea General, podrà acordar el dret d'ús d'aquests espais amb persones sòcies, de forma preferent, però també amb terceres persones. En aquest cas, però, el dret d'ús no serà indefinit, sinó que s'acordarà entre les parts, així com les condicions que s'imposin a aquest dret d'ús. En tot cas, els ingressos provinents per aquestes activitats tindran la consideració d'extracooperatius.

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

Quan la cooperativa promogui nous habitatges o tingui habitatges disponibles, aquesta procedirà a atorgar el dret d'ús a una persona sòcia de la cooperativa.

En el cas de la promoció de nous habitatges, aquest dret s'atorgarà en el moment de l'acceptació de les condicions associades a la promoció per part de la persona sòcia i una vegada aquesta hagi satisfet les seves aportacions obligatòries al capital social i mostri conformitat amb les quotes periòdiques associades al dret d'ús d'aquell habitatge.

En el cas dels habitatges ja construïts, l'atorgament de la cessió d'ús es produirà quan la persona sòcia satisfaci les aportacions obligatòries al capital social i mostri conformitat amb les quotes periòdiques associades al dret d'ús d'aquell habitatge.

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

11.1 Les aportacions al capital social es podran transmetre per actes entre vius, només entre socis i sòcies, i per causa de mort, als hereus. La condició de soci/a no és transmissible i va unida a l'adquisició d'un dret d'ús sobre un habitatge propietat de la cooperativa.

11.2 En cas de que es transmeti la totalitat de l'aportació al capital a un altre soci o sòcia, la persona sòcia transmetent causarà baixa i s'extingirà el seu dret d'ús sobre l'habitatge. La cooperativa recuperarà la plena propietat de l'habitatge i atorgarà un nou dret d'ús sobre el mateix al soci o sòcia adquirent.

11.3 En cas de no poder-se transmetre l'aportació al capital a una sòcia o soci titular d'un dret d'ús sobre un altre habitatge, com descrit al paràgraf anterior, la sòcia o soci interessat en transmetre la seva aportació a la cooperativa, haurà de causar baixa voluntària com a sòcia o soci de la cooperativa i s'extingirà el seu dret d'ús sobre l'habitatge, recuperant la cooperativa la plena propietat sobre el mateix i aplicant-se les condicions econòmiques de la baixa que es regulen als presents Estatuts.

El Consell Rector de la cooperativa posarà a disposició de les persones sòcies expectants o de tercers la possibilitat d'adquirir el dret d'ús sobre l'habitatge disponible i els o les interessades hauran de sol·licitar la seva incorporació com a socis i sòcies de la cooperativa, que es regirà per les normes d'incorporació de les persones sòcies previstes als presents Estatuts.

11.4 Transmissió de l'aportació al capital per causa de mort. En aquest cas els hereus o hereves no reben en herència la condició de sòcies o socis ni el dret d'ús sobre l'habitatge, sinó només el dret a recuperar el capital social aportat pel difunt a la cooperativa. Si volen ser sòcies o socis hauran de complir els requisits per ser-ho i així ho hauran de sol·licitar al Consell Rector de la cooperativa, d'acord amb el previst als presents estatuts.

11.5 En cas de voler garantir la continuïtat del dret d'ús sobre un habitatge, la persona sòcia pot sol·licitar al Consell Rector la cotitularitat del dret d'ús als familiars o persones properes que vulgui que conservin el dret d'ús sobre l'habitatge després de la seva mort o baixa com a soci, sempre i quan aquestes persones convisquin a l'habitatge.

Article 12. Baixa de les persones sòcies

Qualsevol sòcia o soci destinatària d'un dret d'ús sobre un habitatge es pot donar de baixa de la Cooperativa voluntàriament, fent-ne la notificació per escrit al Consell Rector amb 6 mesos d'antelació. Pel que fa a la resta de figures socials, el termini que s'estableix és de 2 mesos. La inobservança del preavis es considera baixa no justificada.

Article 13. Baixa voluntària

13.1 . La baixa es considera justificada:

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

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

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

13.2. Tots els altres casos de baixa d'una sòcia o soci, sigui quina sigui la seva tipologia, que no figuren a l'apartat 1 d'aquest article, es consideren baixa no justificada, tret que el Consell Rector, ateses les circumstàncies del cas, determini una altra cosa.

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

13.4. La sòcia o soci que causi baixa, sigui quina sigui la seva tipologia, ha de liquidar totes les seves obligacions econòmiques amb la Cooperativa i té dret a recuperar les seves aportacions, obligatòries i voluntàries, al capital social, d'acord amb el previst a la Llei, sense perjudici que el Consell Rector de la societat cooperativa pugui rebutjar el retorn de les seves aportacions voluntàries de forma incondicional. Les condicions que regeixen aquesta interpretació per part del Consell Rector quedaran establertes en el Reglament de Règim Intern.

Article 14 . Baixa obligatòria

El Consell Rector, segons allò que disposa la Llei de Cooperatives de Catalunya, ha de donar obligatòriament de baixa les persones sòcies que perdin els requisits exigits per aquests estatuts en el art. 5, per formar part de la cooperativa o per a dur a terme l'activitat cooperativitzada.

Aquesta baixa sempre tindrà la consideració de baixa justificada.

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

Article 15. Baixa disciplinària per expulsió.

Els Reglament de Règim Intern regularà els supòsits en què el Consell Rector pot acordar l'expulsió de la persona sòcia, que només es pot fonamentar en la comissió d'una falta que tipifiquin com a molt greu, mitjançant expedient disciplinari i amb l'audiència prèvia de la persona afectada.

Article 16. Conseqüències econòmiques de la baixa

16.1. En produir-se la baixa d'una persona sòcia, aquesta o qui la succeeixi té dret a:

El reemborsament de les seves aportacions, voluntàries i obligatòries, al capital social. Sense perjudici, que el Consell Rector de la societat cooperativa pugui rebutjar incondicionalment el retorn de les aportacions voluntàries, tal com s'estableix en els Estatuts.

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

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

Sota aquest concepte, s'entén el tram de les quotes periòdiques exclusivament destinades al finançament del cost de la reforma i rehabilitació de l'edifici, degudament ponderat en el temps en funció dels paràmetres que s'estableixin en el Reglament de Règim Intern.

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

16.3. Per qualsevol tipologia de persona sòcia, sobre la base dels resultats de l'exercici econòmic en què es produeixi la baixa, 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 algun reemborsament a compte del definitiu.

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

- Totes aquelles quantitats que la persona sòcia degui a la cooperativa, per qualsevol concepte.
- Fins a un 20 % per baixa no justificada i, en el cas de baixa per expulsió, el Consell Rector pot aplicar una deducció de fins al 30 %, d'acord amb el que disposa l'article 15 d'aquests Estatuts.
- Les responsabilitats que li puguin ser imputades i quantificades, d'acord amb el que disposa l'article 17 d'aquests Estatuts.
- Les pèrdues no compensades d'exercicis anteriors, i les previsions de pèrdues de l'exercici en curs que calgui regularitzar un cop s'hagi tancat.

En qualsevol cas, les pèrdues imputables a les aportacions voluntàries realitzades per les sòcies i socis col·laboradors no podran superar en cap cas el 25% del seu l'import, d'acord amb el previst a l'article 29.3 d'aquests Estatuts.

Article 17. Responsabilitat de les sòcies i socis davant la Cooperativa per les seves obligacions socials

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

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

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

Article 18. Faltes dels socis i sòcies

Les faltes comeses pels socis i sòcies, segons la importància, la transcendència i la intencionalitat, es classifiquen en molt greus, greus i lleus

Article 19. Faltes molt greus

Són faltes molt greus:

- a) Especular amb l'habitatge cedit per la Cooperativa.
- b) Utilitzar, per part d'una sòcia o soci, els capitals comuns o la signatura social per a negocis particulars.
- c) Incomplir les obligacions socials, perjudicant la Cooperativa.
- d) No aportar els fons precisats per al finançament de les edificacions i serveis, per a l'amortització de préstecs o per a l'abonament dels interessos dels mateixos, així com per fer front a les despeses comuns d'administració.
- e) Incomplir, per part de la sòcia o soci que posseeix el dret d'ús, les obligacions referides a l'ús de l'habitatge, establertes en el títol d'adjudicació de dret d'ús, allò descrit en aquests Estatuts o en el Reglament de Règim Intern de la Cooperativa, així com els acords presos per l'Assemblea General.
- f) Incomplir reiteradament les obligacions econòmiques.
- g) Falsificar documents, signatures, segells o similars, rellevants per la relació de la Cooperativa amb terceres persones, o utilitzar-los per finalitats no acordades pels òrgans de govern de la Cooperativa.
- h) Actuar per malmetre o menysvalorar el patrimoni de la Cooperativa, sigui dins d'un habitatge com en els espais comuns.
- i) Comportar-se amb menyspreu i desconsideració en les relacions amb les altres sòcies i socis.

Article 20. Faltes greus

Són faltes greus:

- a) No acceptar, sense causa justificada a judici del Consell Rector o de l'Assemblea General, els càrrecs o les funcions per als quals la persona sòcia hagi estat escollida.
- b) Incomplir preceptes estatutaris o dur a terme activitat o deixar de fer-la que suposi un perjudici per a la Cooperativa.
- c) En cas dels socis destinataris del dret d'ús, no assistir, injustificadament, a les Assemblees Generals convocades degudament, sempre que això suposi la no presència de la persona sòcia en el 25% de les celebrades durant dos exercicis seguits.

Article 21. Faltes lleus

Són faltes lleus:

a) No assistir injustificadament per primera vegada, a les sessions de l'Assemblea General degudament convocada.

b) Incomplir els acords o les instruccions donats vàlidament pels òrgans competents.

Article 22. Sancions

Les **faltes molt greus** es sancionen amb alguna o vàries de les següents opcions:

a) Les sancions establertes per les faltes greus.

b) Una multa de fins a 6.000 euros, sense perjudici d'haver de rescabalar a la Cooperativa pels danys causats.

c) La inhabilitació per exercir càrrecs en els òrgans socials fins a cinc anys.

d) L'expulsió.

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

a) Les sancions establertes per les faltes lleus.

b) La suspensió del dret a exercir càrrecs en els òrgans socials fins a un any.

c) Una multa de fins a 3.000 euros, sense perjudici d'haver de rescabalar a la Cooperativa pels danys causats.

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

a) Una amonestació per escrit.

b) Una amonestació verbal.

c) Qualsevol altre regulada en el Reglament de Règim Intern.

Article 23. Procediment sancionador.

Correspon al Consell Rector la potestat sancionadora, amb la instrucció prèvia de l'expedient sancionador corresponent i amb l'audiència de l'interessat. Contra les sancions per faltes lleus, greus o molt greus es pot interposar un recurs davant l'Assemblea General en el termini d'un mes, que compta des de la notificació de la sanció. El termini màxim perquè l'Assemblea General resolgui el recurs és de 6 mesos, que compten des de la data de la interposició.

En qualsevol cas, l'acord de sanció o, si escau, la ratificació d'aquest acord per part de l'Assemblea General pot ser impugnat en el termini d'un mes, que compta des de la notificació, d'acord amb el tràmit processal d'impugnació d'acords socials establert a l'article 52 de la Llei de Cooperatives de Catalunya. En els casos d'expulsió cal aplicar el que preveu l'article 36 de la Llei de Cooperatives de Catalunya i el Reglament de Règim Intern.

CAPÍTOL III. DEL RÈGIM ECONÒMIC

Article 24. Capital social.

24.1 El capital social està constituït per les aportacions dels socis i sòcies, obligatòries i voluntàries, que s'han d'acreditar mitjançant títols nominatius. Els títols han de tenir un valor de 100€ cadascun.

24.2. Per esdevenir sòcies i socis destinataris d'un dret d'ús han de desemborsar una aportació mínima obligatòria inicial que correspon a la compra de 8 títols, amb un valor total de (800 euros).

24.3. L'aportació mínima obligatòria inicial per esdevenir sòcia o soci col·laborador es correspon a la compra d'1 títol, amb un valor de (100 euros).

24.4. L'aportació mínima obligatòria inicial per esdevenir sòcia o soci expectant es correspon a la compra d'1 títol, amb un valor de (100 euros).

24.5. Les aportacions per esdevenir sòcia o soci s'han de desemborsar en el moment de formalitzar la subscripció, les persones sòcies han de desemborsar almenys un 25% de llur aportació obligatòria i la resta, de la manera i en el termini establerts per l'Assemblea General. En tot cas, el capital social mínim inicial ha d'ésser totalment desemborsat.

24.6. Les especificitats de les aportacions voluntàries al capital social es regulen al Reglament de Règim Intern.

24.7. El Consell Rector, segons mandat de l'Assemblea General per la majoria dels dos terços, pot desestimar la devolució de les aportacions voluntàries sense perjudici que es pugui pactar els venciments i el seu retorn per acord entre les parts.

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

24.9. S'estableix un capital social mínim de 3.200 € (tres mil dos cents euros), que ha d'estar subscrit i desemborsat íntegrament.

24.10. Les aportacions obligatòries al capital social no es remuneren ni donen cap tipus d'interès, sense perjudici que es puguin actualitzar. Les aportacions voluntàries sí que poden ser remunerades, seguint allò establert a l'article 26 dels presents Estatuts.

Article 25. Aportacions obligatòries.

L'Assemblea General, per majoria de les dues terceres parts dels vots assistents, pot establir l'exigència de noves aportacions obligatòries, fixant la seva quantia, els terminis i les condicions del seu desemborsament. Les motivacions d'aquestes noves aportacions poden ser diverses, però aniran principalment vinculades a les aportacions inicials necessàries per iniciar el procés d'accés a un habitatge amb dret d'ús, concretament per suportar la part corresponent a cada UC per a cobrir el tram no finançat del crèdit o crèdits necessaris. Les sòcies i socis que hagin efectuat aportacions voluntàries poden aplicar-les per atendre les aportacions obligatòries.

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

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

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

Les sòcies o socis col·laboradors 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 vinculats per l'acord i no se'ls exigiran les noves aportacions obligatòries.

Article 26. Aportacions voluntàries.

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

L'Assemblea General pot acordar pagar un interès per les aportacions voluntàries al capital social. Aquest interès vindrà determinat a l'Acord d'Admissió, però en cap cas podran ser superiors a les establertes per mantenir la condició de Cooperativa sense ànim de lucre.

Article 27. Altres aportacions.

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

Article 28. Transmissió de les aportacions

Les aportacions o títols dels socis solament es podran transmetre, d'acord amb l'article 75 de la Llei de Cooperatives Catalunya:

- a) Entre persones sòcies, per actes inter vivos, prèvia oferta de transmissió publicada al taulell d'anuncis del domicili social i donant compte al Consell Rector en el termini de 30 dies des de la conclusió de l'acte.
- b) Per successió mortis causa.

Article 29. Aplicació dels excedents i fons socials obligatoris.

En la determinació dels excedents s'han de tenir en compte, a més de les normes generals, les específiques previstes a l'article 124 de la Llei 12/2015, de 9 d juliol, de cooperatives de Catalunya.

29.1. Els excedents comptabilitzats 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, en els percentatges següents :

- a) Amb caràcter general, el 20% al fons de reserva obligatori i el 10% al fons d'educació i promoció cooperatives.
- b) El 50% dels excedents procedents de la regularització de balanços al fons de reserva obligatori.
- c) El 100% dels excedents procedents de les plusvàlues obtingudes per l'alienació dels elements de l'immobilitzat material o de l'immobilitzat intangible, segons l'article 79.2.f, al

fons de reserva obligatori, amb la limitació del resultat cooperatiu procedent de les plusvàlues de l'exercici.

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

29.3. En cas d'optar per comptabilitzar conjuntament els resultats de la cooperativa, un cop deduïdes les pèrdues de qualsevol naturalesa d'exercicis anteriors, i abans de la consideració de l'impost de societats, s'ha de destinar, almenys, el percentatge previst pels resultats cooperatius.

29.4. Fetes les dotacions a què fan referència els apartats 1, 2 i 3, la quantitat restant, un cop satisfets els impostos exigibles, s'ha d'aplicar, de conformitat amb el que estableixin els estatuts o acordi l'assemblea general ordinària, de la manera següent:

a) al fons de reserva voluntari i irrepartible entre les persones sòcies i destinat a les activitats pròpies de la cooperativa, seguint allò establert per la Llei de Cooperatives per a les cooperatives sense ànim de lucre.

b) La cooperativa ha d'aplicar la part del resultat de la regularització del balanç a què fa referència l'article 79.2.e que no s'hagi destinat al fons de reserva obligatori, en un exercici, o més, d'acord amb el que estableixen els estatuts o per acord de l'assemblea general, a l'actualització del valor de les aportacions al capital social dels socis o a l'increment dels fons de reserva, obligatoris o voluntaris, en la proporció que s'estimi convenient, respectant les limitacions que, pel que fa a la disponibilitat, estableixi la normativa reguladora sobre actualització de balanços. Tanmateix, quan la cooperativa tingui pèrdues per compensar, aquest resultat s'ha d'aplicar, en primer lloc, a compensar-les, i s'ha de respectar igualment, en tot cas, el que estableix l'article 82.2.a.

29.5. El retorn cooperatiu s'ha d'acreditar a cada soci en proporció a les operacions, els serveis o les activitats que cadascú hagi fet amb la cooperativa, tenint en compte el que disposa l'article 26.9.

29.6. Si ho acorda l'assemblea general es pot contemplar el dret dels treballadors no socis de la cooperativa a percebre una retribució, amb caràcter anual, en funció dels resultats de l'exercici econòmic. Aquesta retribució té caràcter salarial i pot compensar, si així s'acorda col·lectivament, el complement de naturalesa similar que pugui haver establert la normativa laboral aplicable, excepte si la retribució és inferior al dit complement, ja que en aquest cas s'ha d'aplicar aquest darrer.

Article 30. Imputació de pèrdues.

30.1. D'acord amb el que estableix l'article 82 de la Llei de Cooperatives, no es poden considerar en cap cas pèrdues els increments de costos que es produeixin durant el procés de realització del projecte.

30.2. 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.

30.3. 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 el 50% de les pèrdues es poden imputar al fons de reserva obligatori. Aquest percentatge es pot incrementar en el cas, i en la mateixa proporció, que s'hagi dotat el fons de reserva obligatori en un percentatge superior al mínim legalment establert.

b) Als fons de reserva voluntaris es pot imputar la totalitat de les pèrdues.

c) Les cooperatives sense ànim de lucre poden imputar totes les pèrdues al fons de reserva estatutari irrepartible de l'article 144.a. de la Llei de Cooperatives

d) La quantia no compensada amb els fons obligatoris i voluntaris s'ha d'imputar als socis i sòcies proporcionalment a les operacions, els serveis o les activitats efectuats per cadascun d'ells amb la cooperativa. Si aquestes operacions o serveis realitzats són inferiors als que, com a mínim, cada persona sòcia està obligada a la imputació de les pèrdues esmentades s'ha d'efectuar proporcionalment a l'activitat cooperativitzada mínima obligatòria.

30.4. 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. També es poden satisfer amb càrrec als retorns que podrien correspondre a la persona sòcia dins del mateix termini previst a l'article 82.1 de la Llei de Cooperatives de Catalunya.

30.5. 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 l'article 69 de la Llei de Cooperatives de Catalunya.

Article 31. Quotes d'ingrés i quotes periòdiques.

L'Assemblea General de la Cooperativa pot establir quotes d'ingrés i quotes periòdiques a pagar per totes les persones sòcies segons la seva categoria, les quals estaran obligades a satisfer-les, segons l'establert per la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de Cooperatives de Catalunya.

En el cas de les sòcies i socis titulars del dret d'ús d'un habitatge, les quotes periòdiques s'estableixen per l'ús de l'habitatge assignat, mentre que les quotes d'ingrés tindran la finalitat de restituir la despesa de la construcció, rehabilitació i manteniment de l'immoble on es trobi l'habitatge, les millores extraordinàries efectuades a l'habitatge sobre el qual s'adquireix el dret d'ús.

Article 32. Tancament de l'exercici.

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

Article 33. Organització Funcional Interna.

33.1 Els criteris bàsics del règim de la prestació del treball son contemplats dins del règim, que s'ha d'aprovar segons allò establert a l'article 38 dels Estatuts Socials.

33.2 En tant que cooperativa sense ànim de lucre, les retribucions de les persones sòcies treballadores i del personal que treballi per compte no poden superar el 150% de les retribucions que, en funció de l'activitat i categoria professional, estableixi el conveni col·lectiu aplicable al personal assalariat del sector i de la zona corresponent.

Article 34. El fons de reserva obligatori

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

34.2. 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 cooperatives, i l'article 28 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.

Article 35. Fons de reserva voluntaris: el Fons Col·lectiu d'Accés a l'Habitatge i el Fons Mutual.

35.1. La Cooperativa pot establir fons de reserva voluntaris, que en tot cas tindran la consideració d'irrepartibles, per donar compliment a allò establert per a les cooperatives sense ànim de lucre. La seva funció és la de consolidar els fons propis de la cooperativa, tant per garantir la consecució del seu objecte social com per cobrir les pèrdues que es puguin produir en el desenvolupament de l'activitat.

35.2. La Cooperativa denomina Fons Col·lectiu d'Accés a l'Habitatge al fons de reserva voluntari de caràcter irrepartible entre les sòcies i socis consubstancial a les cooperatives sense ànim de lucre i d'iniciativa social.

La funció d'aquest fons, a banda del de cobrir les pèrdues derivades de l'activitat de la cooperativa, és la de cobrir les necessitats de finançament per dur a terme les promocions d'habitatges en règim de cessió d'ús o per la rehabilitació o edificació d'habitatges de la seva titularitat. Aquest fons ha de venir a complementar les funcions previstes a l'article 124.3 de la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de Cooperatives de Catalunya, pel fons de reserva obligatori de les cooperatives d'habitatges.

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

- a) La totalitat dels excedents, una vegada dotats els fons obligatoris, en tant que Cooperativa sense ànim de lucre.
- b) Les quotes extraordinàries o periòdiques degudament aprovades per l'Assemblea General, d'acord amb el previst a l'article 30 d'aquests Estatuts.
- c) Les quantitats que les persones sòcies aportin amb la voluntat i compromís de col·laborar amb la consecució de l'objecte social de la Cooperativa descrit a l'article 2 d'aquests Estatuts, sense que aquestes, en cap cas, puguin tenir la consideració d'aportacions al capital social o siguin retornables.

35.4. La Cooperativa, per majoria de dues tercers parts dels vots de l'Assemblea General, podrà establir un altre fons de reserva voluntari i de caràcter irrepartible entre les persones sòcies: el Fons Mutual.

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

El Fons Mutual es constituirà amb les quotes, extraordinàries o periòdiques, degudament aprovades per l'Assemblea General, d'acord amb el previst a l'article 30 d'aquests Estatuts.

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

Article 36. El fons d'educació i promoció cooperativa.

36.1. 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 escau, la cooperativa.
- d) Les accions per a garantir polítiques des d'una perspectiva d'equitat de gènere i de foment de la igualtat d'oportunitats entre homes i dones.

36.2. 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.

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

- a) Els percentatges sobre els excedents cooperatius i els beneficis extracooperatius, d'acord amb els articles 81 i 124 de la Llei 12/2015 de 9 de juliol, de cooperatives, i amb l'article 28 d'aquests estatuts.
- b) Les sancions de caràcter econòmic que, per via disciplinària, la cooperativa imposi als socis i sòcies.
- c) Les subvencions, les donacions i tota mena d'ajut rebut dels socis i sòcies o de terceres persones per al compliment dels fins propis d'aquest fons.

36.4. L'Assemblea General ha de fixar les línies bàsiques d'aplicació del fons d'educació i promoció cooperativa, les dotacions del qual han de figurar en el passiu del balanç separatament d'altres partides.

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

Article 37. Assemblea General. Convocatòria de l'Assemblea General ordinària i extraordinària.

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

La convocatòria, tant la que s'anuncia al domicili social com la notificada a cadascun dels socis i sòcies, ha d'expressar amb claredat els punts següents: ordre del dia, lloc, dia i hora de la reunió tant en primera com en segona convocatòria.

37.2. L'Assemblea General ordinària s'ha de reunir necessàriament una vegada a l'any, dins els 6 mesos següents al tancament de l'exercici econòmic.

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

Si el Consell Rector no convoca l'Assemblea General, en sessió ordinària o extraordinària, en els casos en què és obligatori fer-ho, qualsevol persona sòcia pot presentar una sol·licitud de convocatòria a l'òrgan judicial competent per raó del domicili social de la cooperativa, en els termes establerts a l'article 45 de la Llei de Cooperatives de Catalunya.

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

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

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

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

d) Determinar la política general de la societat cooperativa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

h) Acordar obres de millora en els habitatges cooperatius.

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

j) Temes relatius a requalificació urbanística de terrenys de la Cooperativa.

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

a) L'aprovació i modificació, si és el cas, d'un conveni de col·laboració amb la persona sòcia col·laboradora per a la seva incorporació a la societat cooperativa, tal i com es fa referència a l'article 5.2 d'aquests estatuts.

36.7 . Matèries que afecten a les persones sòcies expectants:

a) Adquisició de la propietat de sòls o immobles que hagin de formar part del patrimoni de la cooperativa.

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

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

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

Cada soci té dret a un vot a l'Assemblea General. Aquest dret s'hi pot 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. No es podran acumular en una de les sòcies o socis de la Cooperativa més d'un vot delegat.

Article 39. Adopció d'acords.

1.- L'Assemblea General adopta els acords per majoria simple exceptuant els casos següents on serà necessari el vot favorable de les 2 tercers parts dels vots socials assistents en els casos següents:

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

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

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

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

- a) 60% de les persones sòcies destinatàries d'un dret d'ús i de les UC.
- b) 40% de les persones sòcies col·laboradores i les expectants.

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

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

Quant a la ratificació de les sancions que hagin estat objecte de recurs, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 47.4 de la Llei 12/2015 de cooperatives de Catalunya.

Article 40. El Consell Rector.

El Consell Rector és l'òrgan de representació i govern de la societat; és competent per establir les directrius generals d'actuació, amb subordinació a la política fixada per l'Assemblea General.

El President de la cooperativa té atribuïda, en nom del Consell Rector, la representació de la societat cooperativa i la Presidència dels seus òrgans.

Els següents càrrecs del Consell Rector: Presidenta, Vice presidenta, Secretaria, Tresorera i Vocal tenen poder de representació de la cooperativa davant de terceres persones.

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

Article 41. Composició del Consell Rector.

El Consell Rector es compon de Presidència, Vicepresidència, Secretaria, Tresoreria i vocal

Aquests càrrecs han de ser exercits per persones diferents.

Són elegits tots ells entre els socis i sòcies de la cooperativa en votació secreta per l'Assemblea General pel procediment següent:

- a) Presentació de candidatures.
- b) Explicació pels candidats o candidates de les qüestions que considerin oportunes per a plantejar la seva elecció.
- c) Elecció del candidat o candidata per votació secreta. L'Assemblea General podrà escollir igualment com a membre del Consell Rector, qualsevol sòcia o soci de la Cooperativa, tot i que no hagi presentat candidatura.

En qualsevol cas, d'acord amb el previst a l'Article 10 de la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de Cooperatives de Catalunya, la Cooperativa ha de garantir la igualtat de tracte i d'oportunitats entre les dones i els homes que en formen part, i per tant, que quedin representats de manera proporcional en els càrrecs de la cooperativa.

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

El càrrec de membre del Consell Rector té una durada de 2 anys.

L'exercici del càrrec de membre del Consell Rector és obligatori, llevat de reelecció o d'una altra causa justa, i no dona dret a retribució. No obstant això, les despeses i els perjudicis que ocasioni l'exercici d'aquest càrrec han de ser compensats per la cooperativa en els termes que estableixi l'Assemblea General.

Article 43. Funcionament del Consell Rector.

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

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

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

Article 44. Presidència, Secretaria i Tresoreria.

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

Les facultats que li són pròpies són:

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

A la Secretaria li corresponen les següents facultats:

- a) Portar i custodiar els llibres de Registre de Socis i d'aportacions Socials, així com les actes de l'Assemblea General i el Consell Rector.
- b) Lliurar certificacions autoritzades amb la signatura de la Presidència, amb referències als llibres i documents socials.

c) Fer les notificacions que es desprenguin dels acords adoptats a l'Assemblea General i al Consell Rector.

A la Tresoreria li corresponen les següents facultats:

a) Custodiar els fons de la Cooperativa i respondre de les quantitats de les que s'hagi fet càrrec.

b) Custodiar i portar els llibres de comptabilitat.

c) Comunicar immediatament al Consell Rector qualsevol irregularitat que es produeixi pel que fa a cobraments, pagaments i, en general, de la gestió econòmica de la Cooperativa.

Article 45. Delegació de facultats del Consell Rector.

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

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

Article 46. Incompatibilitats i prohibicions als càrrecs del Consell Rector.

No poden ser membres del Consell Rector:

- a) Les persones al servei de l'Administració pública que tenen encarregades funcions que es relacionen directament amb les activitats pròpies de la Cooperativa. Els jutges o magistrats i qualsevol persona afectada per una incompatibilitat legal
- b) Les persones menors d'edat.
- c) Els menors d'edat no emancipats
- d) Les persones inhabilitades, conforme a la legislació en matèria concursal, mentre no hagi conclòs el període d'inhabilitació fixat en la sentència de qualificació de concurs.
- e) Les persones judicialment incapacitades
- f) Les persones condemnades a penes que comporten la inhabilitació per a l'exercici de càrrecs públics i les que han estat condemnades per incompliment greu de lleis o disposicions socials, mentre duri l'execució de la pena.
- g) Les persones que per raó del càrrec que ocupen, no es poden dedicar a activitats econòmiques lucratives, llevat que es tracti de cooperatives sense ànim de lucre definides per l'article 144.
- h) Les persones que exerceixen activitats que impliquin una competència a les activitats pròpies de la Cooperativa, a no ser que l'Assemblea General ho autoritzi expressament.

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

Article 47. Conflictes d'interessos: contractes entre els membre del Consell Rector i la Cooperativa.

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

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

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

Article 48. Modificació dels Estatuts Socials.

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

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

Article 49. Fusió de la Cooperativa.

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

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

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

Article 50. Escissió de la Cooperativa.

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

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

Article 51. Dissolució i liquidació.

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

Són causes de dissolució de la Cooperativa:

- a) La finalització de l'objecte social o la impossibilitat de realitzar-lo.
- b) La voluntat de les sòcies i socis.
- c) La reducció del nombre de sòcies i socis per sota del mínim legalment necessari per constituir la Cooperativa, si es manté durant més d'un any.
- d) La reducció del capital social per sota del mínim legalment establert a la Llei o en aquests Estatuts, si es manté durant més de 6 mesos.
- e) La fusió i l'escissió a què fa referència la Llei.
- f) El concurs o la fallida.
- g) Qualsevol altra causa establerta a la Llei.

Article 52. Nomenament dels liquidadors.

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

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

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

Són competències dels liquidadors:

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

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

CAPÍTOL V. COMPROMÍS DE PARTICIPACIÓ INTERCOOPERATIVA I DE FOMENT DE LA FORMACIÓ

Article 53. Criteris per determinar el compromís de participació intercooperativa i de foment de la formació.

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

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

53.3. La Cooperativa es compromet en la reproducció i rèplica del model de les cooperatives d'habitatge en règim de cessió d'ús arreu, així com de les pràctiques de cooperació social i dels processos comunitaris en general. El compromís es pren respecte a l'arxiu de la Cooperativa, en la dinamització de l'extensió del model i en l'aplicació dels Fons de Promoció.

Article 54. Resolució de conflictes.

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

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