

# **ESTATUTS SOCIALS DE COHOUSING BARCELONA, SCCL**

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

### **Article 1. Denominació**

Amb la denominació de **COHOUSING BARCELONA, SCCL**, es constitueix una cooperativa sense ànim de lucre, subjecta als principis i les disposicions de la Llei de Cooperatives de Catalunya.

Ostenta la condició d'entitat sense ànim de lucre, donat que els presents Estatuts compleixen els requisits i especificacions establertes a l'article 144 de la Llei de Cooperatives de Catalunya.

### **Article 2. Objecte i activitats**

L'objecte d'aquesta societat cooperativa és procurar als seus socis i sòcies habitatges, locals, despatxos, aparcaments, serveis o edificacions complementàries a preu de cost, organitzar-ne l'ús pel que fa als elements comuns i regular-ne l'administració, la conservació i la millora, mitjançant l'obtenció dels recursos financers, la programació, la construcció, la conservació, la rehabilitació i l'administració dels esmentats béns, per si mateixa o mitjançant un contracte amb tercers. La cooperativa pot adquirir, parcel·lar i urbanitzar terrenys i, en general, dur a terme totes les activitats necessàries per complir el seu objecte social.

La cooperativa també pot tenir per objecte social qualsevol de les activitats següents: La construcció d'habitatges per cedir-los als socis i sòcies mitjançant el règim d'ús i gaudi, bé per a ús habitual i permanent o bé per a descans o vacances, o per destinar-los a residències per a persones grans o amb discapacitats.

Procurar edificacions i instal·lacions complementàries a l'ús d'habitatges i locals dels socis i sòcies.

La conservació i l'administració dels habitatges i locals, elements, zones i edificacions comunes.

La creació i el subministrament de serveis complementaris. Procurar despatxos, oficines o locals, així com aparcaments o altres immobles o edificacions complementaris dels anteriors.

La rehabilitació d'habitatges, locals i edificacions i instal·lacions complementàries.

L'arrendament d'habitatges, locals o instal·lacions als socis i sòcies o a tercers, amb els límits que estableix la Llei 12/2015, del 9 de juliol, de cooperatives i les seves activitats comencen en el moment de la seva constitució.

La Cooperativa pot adjudicar, mitjançant títol admès en dret, el dret d'ús sobre habitatges, locals, elements, zones i edificacions comunes i instal·lacions complementàries. 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 que es regularà per un Reglament de Règim Intern.

A tal efecte es podrà establir el corresponent pagament de quotes de servei per l'ús dels habitatges, locals, elements, zones i edificacions comunes i instal·lacions complementàries.

### **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 5 anys o un termini superior si ho exigeixen els convenis de col·laboració amb entitats públiques, d'ençà de la data de transmissió dels habitatges o de la darrera promoció que hagi fet.

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

El domicili social de la cooperativa s'estableix al Carrer Bolívia, 239, 1r, 08020 Barcelona -Barcelona- i es pot traslladar a un altre lloc dins el mateix terme municipal per acord del Consell Rector; el canvi de domicili fora d'aquest cas exigeix l'acord de l'Assemblea General que modifiqui aquest precepte estatutari.

La cooperativa desenvolupa principalment la seva activitat cooperativitzada a Catalunya.

## **CAPÍTOL II. DELS SOCIS I SÒCIES**

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

Poden ser sòcies d'aquesta cooperativa les persones físiques o jurídiques que necessitin per a elles mateixes o per a algun dels seus socis i sòcies un habitatge, un local i/o una edificació complementària dels que procuri, mitjançant la promoció directa o per altres mitjans, aquesta cooperativa, amb els límits establerts als apartats 1 i 2 de l'article 123 de la Llei de Cooperatives de Catalunya.

### **Article 6. Requisits per a l'admissió**

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

- a) Reunir les condicions establertes a l'article 5 d'aquests estatuts.
- b) Subscriure l'aportació econòmica obligatòria i fer-la efectiva d'acord amb els articles 70 i 71 de la Llei de cooperatives de Catalunya.

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 2 mesos, que compten des de la data de registre d'entrada de la sol·licitud.

Tant l'admissió com la denegació són susceptibles de recurs davant l'Assemblea General, 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. 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.

## **Article 7. Obligacions dels socis i sòcies**

Els socis i sòcies 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 un 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 les assemblees generals i d'altres òrgans pels quals siguin convocats.
- c) Acceptar els càrrecs socials llevat de causa justificada apreciada per l'Assemblea General.
- d) Complir els acords adoptats vàlidament pels òrgans de govern.
- e) No dedicar-se a activitats de competència amb les de la cooperativa ni col·laborar amb qui les dugui a terme, llevat que siguin autoritzades expressament pel Consell Rector.
- 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) Comunicar formalment a la cooperativa el propòsit de transmetre els seus drets sobre un habitatge o un local o la transmissió efectiva d'aquests drets.
- h) Participar en les activitats de formació i intercooperació.
- i) Guardar secret sobre els assumptes i les dades de la cooperativa, la divulgació dels quals pugui perjudicar els interessos socials.
- j) Complir els altres deures que resultin de preceptes legals i d'aquests estatuts.

## **Article 8. Drets dels socis i sòcies**

1. Els socis i sòcies estan obligats a:

- a) Participar en la realització de l'objecte social de la cooperativa, d'acord amb la naturalesa de la seva vinculació a la societat.
- b) Ser adjudicatàries d'un habitatge 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.
- c) Elegir i ser elegits per als càrrecs dels òrgans de la societat.
- d) Participar, amb veu i vot, en la presa d'acords a l'Assemblea General i a la resta d'òrgans dels quals formin part.
- e) Rebre informació sobre les qüestions que afecten els seus interessos econòmics i socials en els termes que estableix l'article 24 de la Llei de cooperatives de Catalunya, que regula el dret d'informació.
- f) Percebre el reemborsament de l'aportació actualitzada en cas de baixa, liquidació o separació per fusió, escissió o transformació de la cooperativa.
- g) Tot allò que resulti de les normes legals i estatutàries i dels altres acords adoptats vàlidament pels òrgans de la cooperativa.

2. Els drets dels socis i sòcies només es poden suspendre temporalment com una modalitat de sanció prevista en aquests 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.

### **Article 9. Transmissió de drets**

1. La persona sòcia que vulgui transmetre entre vius els seus drets sobre l'habitatge o el local, abans d'haver transcorregut cinc (5) anys des de la data de concessió de la llicència de primera ocupació de l'habitatge o el local o del document que legalment la substitueixi i, si no n'hi ha, des del lliurament de la possessió de l'habitatge o el local o un termini superior si així ho assenyalen els convenis amb entitats públiques per a l'adquisició de sòl, ha de posar-los a disposició de la cooperativa, la qual gaudeix del dret de tempteig per poder oferir els esmentats drets a les persones sòcies expectants o sol·licitants d'admissió com a socis, per rigorós ordre d'antiguitat.

2. El preu de tempteig ha de ser igual a la quantitat desemborsada, incrementada amb la revalorització que hagin experimentat d'acord amb l'índex de preus de consum del sector durant el període comprès entre les dates de les aportacions parcials i la data de transmissió dels drets sobre l'habitatge o el local. En el supòsit que es tracti d'un habitatge de protecció pública, aquest preu no pot ser superior al preu màxim fixat per l'administració competent.

3. El dret d'adquisició preferent a què es refereix l'apartat 2 d'aquest article, en les mateixes condicions de preu, s'aplica també en el cas que es vulguin transmetre els drets de la persona sòcia referents a l'adquisició de la plena propietat de l'habitatge o el local.

4. Si transcorren 3 mesos des que la persona sòcia comunica a la cooperativa el propòsit de transmetre els seus drets sobre l'habitatge o el local i cap persona sòcia expectant no ha fet ús de la preferència, la persona sòcia transmetent queda facultada per transmetre'ls a terceres persones que no en siguin sòcies.

5. Si la persona sòcia, incomplint el que estableix l'apartat 2 anterior, transmet a terceres persones els seus drets sobre l'habitatge o el local i alguna persona sòcia expectant vol adquirir-los, la cooperativa pot exercir el dret de retracte. En aquest cas, el comprador ha de desemborsar el preu que estableix l'apartat 3, incrementat amb les despeses a què fa referència l'article 1518.2 del Codi civil, i la persona sòcia transmetent s'ha de fer càrrec de les despeses a què es refereix l'article 1518.1 del Codi civil.

6. El dret de retracte pot ser exercit en el termini d'un any d'ençà de la inscripció de la transmissió en el registre de la propietat o, si no hi ha estat inscrita, en el termini de 3 mesos des que se n'hagi assabentat el retractador.

### **Article 10. Baixa de les persones sòcies**

Qualsevol soci es pot donar de baixa de la cooperativa voluntàriament fent-ne la notificació per escrit al Consell Rector amb 6 mesos d'antelació. La inobservança del preavís es considera baixa no justificada.

### **Article 11. Baixa justificada**

1. La baixa es considera justificada:

a) En el cas de modificació de les circumstàncies personals del soci que li impedeixin, malgrat la seva necessitat d'habitatge, fer front als pagaments implicats. Per exemple, si hi ha un increment considerable del cost de l'immoble o si la baixa se sol·licita abans de l'adjudicació provisional o definitiva de l'immoble.

b) En el cas d'increment considerable de l'import total de l'habitatge, com a conseqüència d'acords de millores presos en l'assemblea general amb els quals el soci no ha estat conforme. Si és així, el soci ha d'enviar la baixa al Consell Rector dins els 40 dies següents a la presa dels acords esmentats.

2. Tots els altres casos de baixa de la persona sòcia 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.

### **Article 12. Baixa forçosa**

1. És causa de baixa forçosa la pèrdua dels requisits, fixats per la llei o aquests estatuts, per ser persona sòcia de la cooperativa.

2. Els efectes econòmics de la baixa forçosa són els mateixos que els de la baixa justificada, excepte si la pèrdua dels requisits obeeix a un propòsit deliberat de la persona sòcia de defugir responsabilitats o beneficiar-se indegudament. En aquest cas, la conseqüència econòmica de la baixa, per a la persona sòcia, és la que correspongui a l'expulsió, sens perjudici de les altres accions que se'n puguin derivar.

3. La resolució del Consell Rector en què acorda la baixa forçosa d'una persona sòcia ha de ser motivada. Contra aquesta resolució es pot interposar un recurs davant l'Assemblea General, en el termini d'un mes, que compta des de la notificació. El recurs ha d'ésser resolt, per votació secreta, en el termini de 3 mesos, per l'Assemblea General, en la primera reunió que aquesta faci, i és preceptiva l'audiència prèvia de la persona interessada.

4. En un termini màxim de tres mesos, s'haurà de deixar lliure l'habitatge o el local, en cas que ja estigui ocupat pel soci que causa baixa.

### **Article 13. Conseqüències econòmiques de la baixa**

1. En produir-se la baixa d'un soci o sòcia, aquest o qui el succeeixi té dret:

a).- Al reemborsament de les seves aportacions, voluntàries i obligatòries, al capital social.

b).- A la devolució dels fons lliurats per finançar el pagament de l'habitatge, el local o l'element que li ha estat assignat.

2. 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 escau, pot autoritzar algun reemborsament a compte del definitiu.

3. De l'import resultant es pot deduir: les quantitats que la persona sòcia degui a la cooperativa per qualsevol concepte; fins a un 20% per baixa no justificada i, en el cas de baixa per expulsió, el Consell Rector pot aplicar una deducció de fins al 30% ; les responsabilitats que li puguin ser imputades i quantificades, sens perjudici de la responsabilitat patrimonial que regula l'article 14 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.

4. El pagament de les aportacions socials s'ha de fer en el termini que es fixi de mutu acord o, si no és així, en el que assenyali el Consell Rector, que no pot ser mai superior a 5 anys a partir de la data de la baixa. La persona sòcia té dret a percebre l'interès legal del diner incrementat en 2 punts.

5. 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 5 anys per les obligacions concretes per aquella anteriorment a la data de la pèrdua de la seva condició de persona sòcia, fins al límit de l'import percebut en concepte de reemborsament de les seves aportacions al capital social. El mètode de quantificació d'aquesta responsabilitat és l'establert a l'article 25 d'aquests estatuts per a la imputació de pèrdues a les persones sòcies.

#### **Article 14. Responsabilitat dels socis i sòcies davant la cooperativa per les seves obligacions socials**

Sens perjudici d'altres tipus de responsabilitats que els siguin imputables, els socis i sòcies responen davant la cooperativa amb el seu patrimoni personal, present o futur, de l'incompliment o el compliment defectuós de les obligacions socials respectives.

#### **Article 15. 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 16. Faltes molt greus**

Són faltes molt greus:

1. Especular amb l'habitatge rebut de la cooperativa o fins i tot arrendar-lo a altres persones.
2. La utilització per part d'un soci dels capitals comuns o la signatura social per a negocis particulars.
3. Incomplir les obligacions socials perjudicant la cooperativa.
4. Fer actuacions perjudicials per a la cooperativa.
5. Faltes reiterades d'assistència d'un membre del Consell Rector a les reunions convocades degudament.
6. L'incompliment reiterat de les obligacions econòmiques.
7. Les operacions de competència, el frau en les operacions al capital i l'ocultació de dades rellevants.
8. No comunicar formalment a la cooperativa el propòsit de transmetre els seus drets sobre un habitatge o local o la transmissió efectiva d'aquests.

9. La falsificació de documents, firmes, segells, o anàlegs, rellevants per a la relació de la cooperativa amb els seus socis i sòcies o amb tercers.

10. La reiteració de faltes greus per les quals hagués el soci estat sancionat en els 3 anys anteriors.

### **Article 17. Faltes greus**

Són faltes greus:

1. No assistir, injustificadament, a les assemblees generals convocades degudament, sempre que això suposi la no-presència del soci a la meitat de les celebrades en 2 exercicis seguits.

2. No acceptar, sense causa justificada a judici del Consell Rector o de l'Assemblea General, els càrrecs o les funcions per als quals el soci hagi estat elegit.

3. Violar secrets de la cooperativa susceptibles de produir-li un perjudici.

4. Incomplir les obligacions econòmiques relatives al pagament de quotes periòdiques o a les aportacions a capital social.

5. Incomplir preceptes estatutaris, o dur a terme una activitat o deixar de fer-la, que suposi un perjudici per a la cooperativa.

6. Reiterar faltes lleus per les quals el soci hagi estat sancionat en els 3 anys anteriors.

7. Qualsevol altra falta que disposi l'Assemblea General.

### **Article 18. Faltes lleus**

Són faltes lleus:

1. La primera falta d'assistència no justificada a les sessions de l'Assemblea General degudament convocada.

2. La falta de consideració o respecte a una altra persona sòcia o sòcies, quan així sigui considerat pel Consell Rector.

3. La falta de comunicació a la cooperativa del canvi de domicili dins del mes següent.

4. L'incompliment dels acords o les instruccions donats vàlidament pels òrgans competents.

5. Totes les altres infraccions comeses per primera vegada contra aquests estatuts, no previstes en altres apartats.

### **Article 19. Sancions**

Les sancions que es poden imposar són les següents:

Les faltes molt greus se sancionen amb una multa entre 100 i 250 Euros, com a màxim, o amb la inhabilitació per exercir càrrecs en els òrgans socials durant 5 anys o bé amb l'expulsió.

Les faltes greus se sancionen amb una multa de fins a 100 Euros, com a màxim, o amb la suspensió del dret a exercir càrrecs en els òrgans socials durant un any.

Les faltes lleus se sancionen amb una amonestació verbal o per escrit.

## **Article 20. 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.

El termini per a l'audiència serà d'un màxim de 10 dies comptats des de la notificació a la persona expedientada.

El Consell Rector ha d'emetre un acord resultant de l'expedient sancionador dins del termini màxim de 20 dies, a comptar des de la presentació del corresponent escrit d'al·legacions per part de l'expedientat o de la finalització de l'esmentat termini d'audiència.

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 36.2 de la Llei de cooperatives de Catalunya.

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

### **Article 21. Capital social**

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 cent euros (100 euros) cadascun. L'aportació mínima per adquirir la condició de soci ha de ser de cinc cents euros (500 euros), la qual s'ha de desemborsar de la manera que estableixen els articles 70 y 71 de la Llei de cooperatives de Catalunya.

S'estableix un capital social mínim de quatre mil euros (4.500 euros), que ha d'estar subscrit i desemborsat íntegrament.

Les aportacions obligatòries no produeixen interessos excepte en el cas dels socis col·laboradors que només aporten capital que perceben, si escau, l'interès pactat, i llurs aportacions i retribucions se subjecten al règim que estableix aquests Estatuts i la Llei de cooperatives de Catalunya per a les aportacions voluntàries.

El desemborsament de les aportacions al capital social es farà de la manera que estableixen els articles 70 i 71 de la Llei de cooperatives de Catalunya.

Tota aportació al capital social que excedeixi l'aportació obligatòria per a ésser soci es considera aportació voluntària.

Les aportacions al capital social dels socis col·laboradors i les voluntàries, no poden meritjar un interès superior a l'interès legal del diner, sens perjudici de les actualitzacions corresponents. Les aportacions al capital social podran ser regularitzades anualment d'acord amb el que preveu la normativa cooperativa.

L'Assemblea General, per majoria simple, pot aprovar la subscripció d'aportacions de capital, en forma voluntària, per part dels socis, sempre que es faci la subscripció en el termini màxim de tres mesos a partir de la data de l'acord, i el seu desemborsament en el moment de la subscripció. Les aportacions voluntàries al capital social podran produir interessos, amb els límits legals i estatuaris, abans esmentats, sempre i quan ho estableixi l'acord d'emissió.

## **Article 22. Transmissió de les aportacions**

Les aportacions o els títols de les persones sòcies solament es poden transmetre, d'acord amb l'article 75 de la Llei de cooperatives de Catalunya:

a) Entre persones sòcies, per actes entre vius.

Hi ha d'haver una oferta prèvia de transmissió publicada al tauler d'anuncis del domicili social i cal donar compte d'aquesta oferta al Consell Rector dins dels 10 dies següents a la transmissió.

b) En cas de successió *mortis causa* o per a qui succeeixi per qualsevol títol a l'entitat sòcia, s'ha de dur a terme la substitució en la posició jurídica de la persona sòcia, amb subrogació en els drets i les obligacions que tenia envers la cooperativa, d'acord amb el que preveu l'article 75.2 de la Llei de cooperatives de Catalunya.

## **Article 23. Fons socials obligatoris**

1. Quant als excedents, la cooperativa, d'acord amb l'article 124 de la Llei de Cooperatives, ha d'observar les prescripcions següents:

a).-Ha d'aplicar els percentatges que s'indiquen a continuació per a la formació i l'ampliació del fons de reserva obligatori i del fons d'educació i promoció cooperativa.

Primer:

Sobre el preu total de l'habitatge, dels locals o de les edificacions complementàries, inclosos el terreny, la urbanització, la construcció i les despeses generals, un percentatge no inferior al 2%, calculat sobre un preu base que en cap cas no pot ser inferior al que resulti d'aplicar els mòduls que siguin fixats per als habitatges de protecció oficial o de règim similar.

Segon:

En els processos de rehabilitació, un percentatge de l'1% sobre el pressupost dels treballs de rehabilitació.

Tercer:

Si ven solars urbanitzats a altres cooperatives, a ens públics o a entitats sense ànim de lucre, un percentatge del 0,25% sobre el preu de venda.

b).-En el cas que a la cooperativa hi hagi excedents, s'ha d'aplicar la norma general de l'article 81 de la Llei de cooperatives de Catalunya i, específicament, l'article 24 d'aquests Estatuts.

2. S'ha d'aplicar al fons de reserva obligatori el 90% de la quantitat que resulti de la sostracció dels percentatges fixats per l'apartat 1.a, i se n'ha de destinar el 10% restant al fons d'educació i promoció cooperativa.

3. Específicament, en totes les promocions i fases de la cooperativa, les persones sòcies aportaran una quantitat equivalent al percentatge d'un 1,5% sobre el cost de l'habitatge, dels locals o de les edificacions complementàries, en les diverses modalitats, que anirà destinada al fons de reserva obligatori i un altre equivalent a un 0,5% sobre l'esmentat cost de l'habitatge, dels locals o de les edificacions complementàries, en les diverses modalitats, que anirà destinada al fons de d'educació i promoció cooperativa.

## **Article 24. Aplicació dels excedents**

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

1. Dels excedents 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 el 20% dels excedents nets.

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

c) El 50% dels excedents procedents de la regularització de balanços al fons de reserva obligatori.

d) 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 de la Llei de cooperatives, al fons de reserva obligatori, amb la limitació del resultat cooperatiu procedent de les plusvàlues de l'exercici.

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.

3. Els excedents de lliure disposició, un cop ateses les dotacions als fons obligatoris, no es distribueixen entre els socis, sinó que es destinen, mitjançant una reserva estatutària irrepartible, a les activitats pròpies d'aquesta classe de cooperativa, a la qual es poden imputar totes les pèrdues, de conformitat amb allò que estableix la Llei de Cooperatives de Catalunya.

4.- La cooperativa ha d'aplicar la part del resultat de la regularització del balanç a què fa referència l'article 79.2.e de la Llei de cooperatives de Catalunya que no

s'hagi destinat al fons de reserva obligatori, en un exercici, o més, 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.de la Llei de cooperatives de Catalunya.

## **Article 25. Imputació de pèrdues**

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

2.-En la imputació de les pèrdues, cooperatives o extracooperatives, la cooperativa s'ha de regir pels criteris següents:

a).-Serà vàlid imputar les pèrdues a un compte especial per amortitzar-les amb càrrec a futurs resultats positius, dins el termini màxim que permeti la legislació tributària específica.

b) 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.

c) Totes les pèrdues es poden imputar als fons de reserva voluntaris.

d) La quantia no compensada amb els fons obligatoris i voluntaris s'imputa als socis en proporció a les operacions, els serveis o les activitats realitzats per cadascun d'aquests amb la cooperativa, tenint en compte el que estableix l'article 26.9. Si aquests serveis o operacions fossin inferiors als que, com a mínim, està obligat a fer cada soci, de conformitat amb l'article 41.1.a, la imputació de les pèrdues s'ha de fer proporcionalment a l'activitat cooperativitzada mínima obligatòria.

3. Les pèrdues imputades a cada soci 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.

4. Les pèrdues que, un cop passat el termini a què fa referència l'apartat a), quedin sense compensar han d'ésser satisfetes directament pel soci en el termini d'un mes fins al límit de les seves aportacions a capital, si no és que s'insta el concurs de la cooperativa o s'acorda l'increment d'aportacions socials, sens perjudici del que disposa l'article 69.

## **Article 26. Tancament de l'exercici**

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

## **Article 27. El fons de reserva obligatori**

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

2. El fons de reserva obligatori, que té una funció semblant a la d'un fons d'inversió, ha d'ésser emprat, principalment, per a alguna o algunes de les finalitats següents:

a) Sufragar els costos que pugui originar la creació de sòl urbà, tant si és creat per la mateixa cooperativa com si ho és amb la col·laboració d'altres cooperatives, de corporacions locals, de l'Institut Català del Sòl o de les societats mixtes que siguin constituïdes amb aquesta finalitat.

b) Crear reserva de sòl per a promocions futures o per al desenvolupament per fases d'una promoció.

c) Cobrir les necessitats d'autofinançament que es produeixin entre les aportacions dels socis i l'obtenció dels préstecs hipotecaris.

d) Finançar les promocions que siguin adjudicades a la cooperativa en règim d'ús.

e) Finançar, en general, la promoció d'habitatge social i, específicament, l'adquisició d'habitatges per a lloguer o cessió d'us social.

3. El fons de reserva obligatori és constituït, en general, 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 de cooperatives, i l'article 24 d'aquests estatuts.

b) Les deduccions sobre les aportacions obligatòries en el cas de baixa injustificada o expulsió dels socis i sòcies.

c) Les quotes d'ingrés o periòdiques.

d) Les aportacions previstes a l'article 23.3 dels Estatuts.

## **Article 28. 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 escau, la cooperativa.

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 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 de cooperatives de Catalunya, i amb l'article 24 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.

d) Les aportacions previstes a l'article 23.3 dels Estatuts.

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. ORGANITZACIÓ, GESTIÓ, GOVERN I REPRESENTACIÓ DE LA COOPERATIVA**

### **Article 29. Les promocions, fases o blocs.**

1.-Si la cooperativa desenvolupa més d'una promoció o una mateixa promoció ho és en diverses fases, ha de dotar cadascuna d'elles d'autonomia de gestió i patrimonial.

La construcció de cada promoció, fase o bloc s'ha de fer amb autonomia de gestió i patrimonis separats, sense que els socis i sòcies no integrats en cada una de les promocions es vegin responsabilitzats per la gestió econòmica dels altres.

2.-Cal portar una comptabilitat independent per a cada promoció, fase o bloc, sens perjudici de la comptabilitat general de la cooperativa, i en tot cas, s'ha de fer constar expressament davant les terceres persones amb qui s'hagi de contractar.

S'han d'individualitzar tots els justificants de cobraments o pagaments que no corresponguin a crèdits o deutes generals.

3. Cada promoció o fase s'ha d'identificar amb una denominació específica que ha de figurar de manera clara i destacada en tota la documentació relativa a aquesta, inclosos els permisos o les llicències administratives i qualsevol contracte celebrat amb terceres persones. En la inscripció en el Registre de la propietat dels terrenys o els solars de la cooperativa s'ha de fer constar la promoció o la fase a la qual estiguin destinats i si aquesta destinació s'acorda amb posterioritat a la seva adquisició, s'ha de fer constar per nota marginal a sol·licitud dels representants legals de la cooperativa.

4. L'Assemblea General ha de delegar a les assemblees de fases o blocs les corresponents competències, excepte, d'acord amb l'article 126 de la Llei de cooperatives, en els assumptes que afectin tota la societat o la responsabilitat del

patrimoni general o dels altres patrimonis separats, o els drets o les obligacions dels socis no adscrits a la fase o al bloc respectius.

### **Article 30. Les seccions**

L'Assemblea General podrà constituir i regular mitjançant Reglament el funcionament de seccions (unitats organitzatives internes de la cooperativa) amb autonomia de gestió, que desenvolupin, dins l'objecte social, activitats econòmico-socials específiques amb autonomia de gestió, patrimoni separat i comptabilitat separada, sense perjudici de la comptabilitat general de la Cooperativa.

La representació i gestió de la secció correspondrà, en tot cas, al Consell Rector de l'Entitat.

Del compliment de les obligacions derivades de l'activitat de la secció responen, en primer lloc, les aportacions fetes o promeses i les garanties presentades pels socis integrats en la secció, sense perjudici de la responsabilitat patrimonial general i unitària de la Cooperativa.

L'Assemblea General de la Cooperativa podrà acordar la suspensió dels acords de l'assemblea de socis d'una secció que consideri contraris a la Llei, als Estatuts o a l'interès general de la Cooperativa.

Igualment aquest òrgan establirà aquelles seccions que requereixi el bon funcionament i la diversificació d'activitats de la Cooperativa, el govern de les quals correspondrà als mateixos òrgans de la Cooperativa, sens perjudici que aquests acords puguin ésser impugnats segons el procediment que estableix l'article 52 de la Llei de Cooperatives.

Els socis de la Cooperativa podran adscriure's voluntàriament a alguna o totes les seccions establertes. Solament obligaran als socis adscrits a cada secció, les normes particulars establertes en el corresponent Reglament de Règim Interior i tanmateix gaudiran dels drets que llur adscripció a la mateixa els atorgui.

Tota Assemblea General podrà ser precedida d'Assemblees de Seccions, en les que participaran els socis adscrits a cada una d'elles. La Cooperativa mantindrà actualitzats els censos de socis adscrits a cada secció.

En la convocatòria i funcionament de les Assemblees de seccions s'observaran quan a règim aplicable, les normes d'Assemblees Generals.

El dret de vot s'exercirà en la mateixa forma establerta per a l'Assemblea General.

De cada Assemblea de Secció s'aixecarà Acta en la que s'hi faran constar els acords presos, que únicament podran fer referència a afers específics de la Secció, i solament podran vincular als socis adscrits a la mateixa.

Els acords presos per les Assemblees de Seccions no seran fermes fins que siguin ratificats a l'Assemblea General de la Cooperativa.

### **Article 31. Els socis i sòcies col·laboradors**

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

Els socis i sòcies col·laboradors, sense efectuar l'activitat cooperativitzada principal, poden col·laborar en la consecució de l'objecte social de la cooperativa.

La sol·licitud d'admissió com a soci col·laborador ha de ser formulada per escrit al Consell Rector, la resolució del qual es pot recórrer davant la primera assemblea general que es faci.

Les aportacions dels socis i sòcies col·laboradors al capital social s'han d'acreditar mitjançant títols nominatius. Cada soci col·laborador ha de tenir, almenys un títol com a aportació mínima obligatòria al capital social, el desemborsament de la qual s'ha de fer tal com estableix la Llei de cooperatives de Catalunya.

Tenen dret de vot a l'assemblea general, amb el límit del 20% del total dels vots socials.

Tenen dret a formar part dels altres òrgans socials, amb les limitacions establertes a la Llei de cooperatives de Catalunya.

### **Article 32. Assemblea General. Convocatòria de l'assemblea general ordinària i extraordinària**

L'assemblea general, ordinària o extraordinària, ha de ser convocada pel Consell Rector mitjançant un anunci en el domicili social i, a més, mitjançant un escrit del Consell Rector 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'anuncii 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.

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.

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 o de cent socis i sòcies si la cooperativa tingués més de mil socis i sòcies, i un mínim de mil socis, en el cas de que la cooperativa superés els cent mil socis.

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.

Es podran convocar i celebrar Assemblees de fases o blocs, a les quals es poden delegar competències de l'Assemblea General, excepte en els assumptes que afectin tota la societat o la responsabilitat del patrimoni general o dels altres patrimonis separats, o els drets o les obligacions dels socis i sòcies no adscrits a la fase o el bloc respectius.

### **Article 33. 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 ésser escrita i expressa per a una sessió concreta; l'admissió la fa la presidència de l'Assemblea General al començament de la sessió.

### **Article 34. Adopció d'acords**

L'Assemblea General adopta els acords per majoria simple dels vots socials presents i representats.

L'Assemblea General adopta els acords amb el vot favorable de les dues terceres 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.

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.

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:

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

Quant a la ratificació de les sancions que hagin estat objecte de recurs, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 36 de la Llei de cooperatives catalana.

### **Article 35. 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.

### **Article 36. Composició del Consell Rector**

El Consell Rector es compon per un mínim de cinc membres (5 membres) i un màxim de quinze membres (15 membres), escollits tots ells entre els socis de la cooperativa en votació secreta per l'Assemblea General. Els suplents seran d'un mínim de tres i un màxim de sis. La seva distribució correspondrà al Consell Rector.

Els càrrecs són els següents: president, vicepresident/s, secretari i vocals. Es podran elegir fins a tres vicepresidents. La seva distribució correspon al Consell Rector.

### **Article 37. Durada, renovació, obligatorietat i gratuïtat del càrrec de membre del Consell Rector**

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

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

### **Article 38. Funcionament del Consell Rector**

El Consell Rector es reunirà amb caràcter ordinari, prèvia convocatòria, un cop cada mes com a mínim i en sessió extraordinària tants cops més com sigui convocat pel seu president a iniciativa pròpia o a petició de qualsevol dels seus membres. Si aquesta sol·licitud no fos atesa en el termini de deu dies (10 dies), podrà ser convocada per qui va fer la sol·licitud sempre que es mostri favorable a la seva proposta un terç almenys del Consell Rector.

El Consell Rector quedarà vàlidament constituït quan concorrin a la reunió almenys la meitat més un dels seus membres, serà possible la representació d'un membre per un altre. Els acords s'adoptaran per majoria absoluta de vots dels consellers presents o representats. El vot del president dirimirà els empats. S'admet que un membre del Consell Rector en representi un altre.

### **Article 39. La intervenció de comptes**

L'Assemblea General ha de nomenar, d'entre els socis, un interventor de comptes, els qual han d'exercir el seu càrrec durant cinc anys. L'exercici del càrrec d'interventor és gratuït.

## **Article 40. Dissolució i liquidació**

Són causes de dissolució de la cooperativa:

- a) La finalització de l'objecte social o la impossibilitat de realitzar-lo.
- b) La voluntat dels socis i sòcies.
- c) La reducció del nombre de socis i sòcies per sota del mínim legalment necessari per constituir la cooperativa, si es manté durant més d'un any.
- d) La reducció del capital social per sota del mínim legalment establert a la llei o a aquests estatuts, si es manté durant més de d'un any.
- e) La fusió i l'escissió a què fan referència els articles 90 al 99 de la Llei de cooperatives de Catalunya.
- f) El concurs.
- g) Qualsevol altra causa establerta a la llei.

## **CAPÍTOL V. COMPROMÍS DE PARTICIPACIÓ INTERCOOPERATIVA I DE FOMENT DE LA FORMACIÓ. RETRIBUCIONS**

### **Article 41. Criteris per determinar el compromís de participació intercooperativa i de foment de la formació.**

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. La cooperativa, en el seu cas, podrà integrar-se a la Federació de Cooperatives d'Habitatges de Catalunya o d'altres associacions, sens perjudici del que es preveu a l'article 155.3 de la Llei de cooperatives de Catalunya.

### **Article 42. Retribucions**

Les retribucions del personal que treballi per compte d'altri no poden superar el 150% de les retribucions que, en funció de l'activitat i categoria professional, estableixi el conveni col·lectiu aplicable al personal assalariat del sector i de la zona corresponent.