

# **GUIA PER A LES PERSONES USUÀRIES DE LA COOPERATIVA SOSTRECÍVIC (COOPERATIVA DE PERSONES USUÀRIES D'HABITATGES SEGONS EL MODEL DE CESSIÓ D'ÚS)**

## **1) Què és una cooperativa de persones usuàries d'habitatges segons el model de cessió d'ús (MCU)?**

Una cooperativa d'usuaris d'habitatges de cessió d'ús agrupa un conjunt de persones que, voluntàriament, decideixen unir-se per a ser usuaris dels habitatges vinculats a la cooperativa per a si mateixos, així com per a d'altres persones que hi convisquin. Les persones sòcies tenen un dret d'ús a l'habitatge, que es regula a partir d'un contracte similar al lloguer, però que permet disposar durant més temps de l'habitatge, la propietat del qual, sempre està vinculada a la cooperativa.

Tota persona sòcia és una part activa de la cooperativa, de manera que ha contribuir al funcionament i millora de la mateixa; la persona sòcia té dret a rebre de la cooperativa (l'ús de l'habitatge, la conservació dels béns i serveis comuns, etc...), però també té l'obligació de col·laborar en la mateixa (tant amb l'assumpció de responsabilitats, amb l'exercici de càrrecs i acompliment de les obligacions econòmiques).

## **2) Entrar a formar part d'una cooperativa MCU**

### **2.1) Cóm puc ser usuari d'un habitatge MCU?**

Per entrar a formar part d'una cooperativa d'habitatges de cessió d'ús cal inscriure's a la llista d'espera de la mateixa cooperativa; amb la inscripció a la llista s'entra a formar part de la cooperativa i s'adquireix la condició de **persona sòcia expectant**.

Per formar part de la citada llista cal complir amb els requisits d'admissió establerts als Estatuts de la cooperativa i abonar una quantitat inicial com a aportació al capital social per a la inscripció a la llista (retornable en cas de deixar la cooperativa) i una quota de manteniment anual (no retornable) per a mantenir els drets dins la cooperativa, especialment, l'ordre de prelación dins la llista d'espera; mentre s'és persona sòcia expectant de la cooperativa no es pot intervenir en les decisions de la mateixa (ja que encara no es té dret d'ús sobre l'habitatge).

### **2.2) Accés a l'ús de l'habitatge**

Un cop la persona sòcia expectant arriba al primer lloc de la llista pot decidir sol·licitar a la cooperativa passar a ser persona sòcia usuària, sempre que compleixi amb els requisits per a formar-ne part, o bé renunciar al seu dret d'accés (si abandona la cooperativa, aquesta li retorna la quantitat aportada al capital social, però no les quantitats satisfetes en concepte de quota anual). Requisits per a ser persona sòcia usuària de la cooperativa:

- **Satisfereix les aportacions econòmiques** previstes per a les persones sòcies usuàries (aportació d'ús i quota periòdica, les característiques de les quals s'exposen més endavant).
- **No haver causat baixa** en qualsevol altra cooperatives d'habitatges per comissió d'**infracció molt greu**.
- **No gaudir de més d'un dret d'ús**, simultàniament, en diversos habitatges cooperatius, tret de circumstàncies excepcionals.
- Fer una **declaració personal** en la que consti el seu compromís que **qualsevol altre habitatge** de que disposi serà **usat d'acord amb la seva funció social** (per exemple, incloent els altres habitatges en una xarxa de mediació per al lloguer social). Si es tracta d'un habitatge cooperatiu qualificat com a protecció oficial, s'haurà de complir els requisits propis de la normativa de protecció oficial respecte a la tinença d'altres habitatges.
- **Formalitzar el contracte de cessió d'ús** (les característiques del qual s'expliquen més endavant).

Al passar a ser persona sòcia usuària ja tenim una relació "plena" amb la cooperativa, tenim tots els drets i obligacions de les persones que viuen a la cooperativa. A partir d'aquest moment som habitants de la cooperativa amb totes les conseqüències.

### 3) Viure a la cooperativa

#### 3.1) Tipus de persones sòcies que hi ha a la cooperativa.

<b>Pers. sòcia expectant</b>	<b>Pers. sòcia gestor / Pers. sòcia treballador</b>	<b>Pers. sòcia usuària</b>	<b>Pers. sòcia col·laborador</b>	
Els que es troben a l'espera de poder formar part de la cooperativa	<b>Gestor:</b> Persona o em presa que fa les funcions de gestió a la cooperativa  <b>Treballador:</b> Persones que presten un servei a la cooperativa com a professionals.	Els que tenen un dret d'ús i viuen a l'habitatge amb tots els drets i obligacions com a usuaris	<b>Soci col·laborador d'objectius</b>	<b>Soci col·laborador garant</b>
			Fa una aportació econòmica especial a la cooperativa (com a promotor o inversor), però té restringida la capacitat de decisió a la cooperativa	Es tracta d'una entitat (associació o altra) que vetlla per a que en la cooperativa no es vulnerin els principis del model de cessió d'ús. Té el dret de vot restringit a matèries que puguin afectar a aquests drets i obligacions.

### **3.2) Característiques del dret d'ús**

El dret d'ús de la cooperativa té una duració, en principi, indefinida, a no ser que la persona usuària vulgui deixar d'usar l'habitatge o bé que l'habitatge estigui qualificat amb protecció oficial i aquesta qualificació comporti una limitació de la durada del dret d'ús.

El contracte de cessió d'ús és un document, similar al contracte de lloguer però amb major durada, que permet a l'usuari ocupar l'habitatge i que haurà de tenir un contingut obligatori previst pels Estatuts (número d'ocupants de l'habitatge, descripció del mateix, imports a satisfer per la cessió d'ús, causes de finalització del contracte, etc...), així com altres previsions que s'acordin entre soci i cooperativa per al cas concret, sempre i quan no contradiguin els Estatuts.

### **3.3) Cóm s'organitza la cooperativa?**

#### **Sóc persona sòcia de la cooperativa, visc en una fase de la cooperativa**

La cooperativa és una entitat (com una associació o una empresa) única, és a dir, que no està dividida en parts; ara bé, per a que la cooperativa en el seu conjunt es pugui organitzar millor, està organitzada en FASES, i cada fase es correspon amb un bloc d'habitatges (el conjunt de persones sòcies que viuen a cada fase seria l'equivalent a una comunitat de veïns dels blocs de pisos que podem trobar a les ciutats i pobles).

A la pràctica, la organització en fases vol dir que cada persona propietària, a més de ser persona sòcia de la cooperativa en el seu conjunt, estarà adscrit a una fase en concret de la cooperativa (per exemple, la Fase de l'edifici de la Plaça Major, núm. 5 del municipi X). Això vol dir que totes les persones sòcies formen part d'una cooperativa única (que pot agrupar fases que estiguin situades en pobles molt distants entre si), però a efectes organitzatius i domèstics estan vinculats a cada fase en concret.

#### **Les normes que regeixen a la cooperativa**

Les normes que regeixen a la cooperativa, i que s'han de complir per totes les persones sòcies, són els Estatuts (regulen tot el funcionament de la cooperativa, tant les qüestions econòmiques com de funcionament, etc...) i el Reglament de Règim intern (hi ha un Reglament per a cadascuna de les fases i es regulen només aquelles qüestions que afectin exclusivament a la fase en concret, els temes domèstics als que ens hem referit abans). Un cop es signa el contracte de cessió d'ús, es lliura a la persona sòcia usuària còpia dels Estatuts i el Reglament de règim intern.

## **On es prenen les decisions de la cooperativa? Els òrgans de la cooperativa**

Atès que la cooperativa està dividida en fases, això fa que en el moment de prendre decisions existeixin “dos nivells” de decisió. En un **primer nivell** hi ha les decisions que adopten els membres de les fases i que es refereixen només a qüestions de la fase que no afectin a la resta de la cooperativa. Les decisions s'adopten bé en l'**Assemblea de fase** (on es decideixen totes les qüestions domèstiques que afecten a la fase i que no estan directament assignades a la **Junta de fase**), o bé a la Junta de fase, que és un òrgan format per membres escollits per les persones sòcies de la fase on s'adopten les decisions de gestió de la fase (seria l'equivalent al President de la comunitat de veïns, encara que en aquest cas, format per més d'una persona). D'aquesta manera, per posar un exemple, el veí de la fase de Mataró no decidirà res respecte al servei de bugaderia de la fase de Berga.

En un **segon nivell** hi haurà les decisions que afecten a tota la cooperativa. Aquestes decisions s'adopten bé a l'**Assemblea general** (on es decideixen totes les qüestions que afecten a la cooperativa, com la creació de noves fases, aprovació de pressupostos generals, qüestions econòmiques que afectin a més d'una fase, etc..) i totes les altres que no estiguin directament atribuïdes al **Consell rector**), o bé al Consell rector, que és un òrgan escollit per les persones sòcies del conjunt de la cooperativa on s'adopten les decisions relatives a la gestió de la cooperativa (acordar l'admissió de persones sòcies, gestionar totes les qüestions relatives a la transmissió dels drets d'ús, etc...).

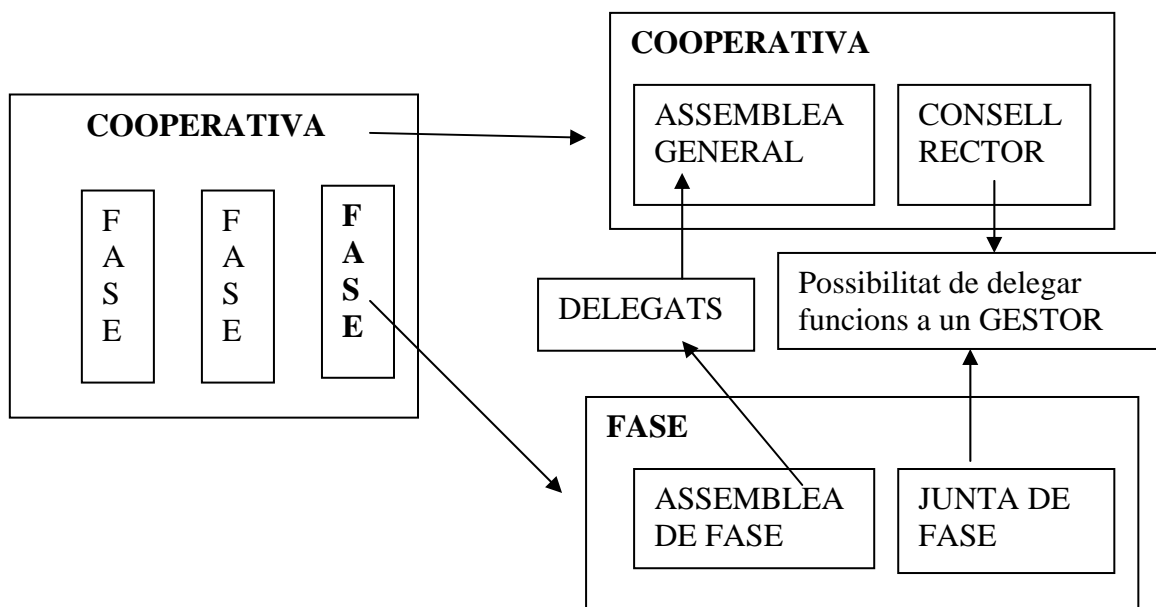
Com hem dit, els membres del Consell Rector i de la Junta de Fase són escollits per les sòcies (en el cas del Consell, socis de tota la cooperativa, i en el cas de la Junta, persones sòcies de cadascuna de les fases). D'aquesta manera, la persona sòcia té drets i obligacions de participació a la cooperativa: no només té dret a decidir, directament, amb el seu vot a l'Assemblea, i indirectament quins són els membres dels òrgans de gestió de la cooperativa; també té l'obligació d'exercir el càrrec que li correspongui en cas que sigui escollit.

Al marge d'aquests òrgans, la Junta de fase i el Consell Rector de la cooperativa, respectivament, poden contractar els serveis d'un gestor de cooperatives en el que es poden delegar determinades actuacions de gestió (com contractar el personal de neteja de l'edifici, executar obres, etc..). Aquesta figura seria l'equivalent a l'administrador de finques en qualsevol comunitat de veïns.

En cas que la cooperativa tingui un número elevat de persones sòcies, les votacions de les qüestions a decidir per l'Assemblea general es faran de manera indirecta a través de l'Assemblea de fase, és a dir, que els temes a decidir a l'Assemblea general es votaran a cadascuna de les Assemblees de fase i, després, uns delegats de cada fase, traslladaran aquest vot a

l'Assemblea general. Aquest mecanisme es preveu perquè seria molt complicat fer votacions a l'Assemblea general amb 500 persones sòcies o més.

Esquemàticament, l'organització de la cooperativa es podria resumir així:



En definitiva, les persones sòcies tenen dret a participar amb veu i vot en l'adopció de la totalitat dels acords de l'assemblea general i dels demés òrgans dels que formen part, i l'obligació d'acceptar els càrrecs socials pels quals hagin estat escollides, tret de causa justificada. Alhora, la societat cooperativa s'ha de caracteritzar per la seva transparència i garantir que la persona sòcia pugui exercir el seu dret a sol·licitar i rebre informació sobre les qüestions que afecten els seus interessos socials i econòmics.

### 3.3) Quins drets específics tinc a la cooperativa com a persona sòcia usuària a la Cooperativa?

#### Actuacions que puc fer a l'habitatge

Les persones sòcies usuàries han de conservar i rehabilitar l'habitatge cooperatiu i els elements d'ús comú d'ús restringit dels quals siguin beneficiaris de manera que sempre estiguin en condicions d'ús efectiu i adequat, d'acord amb el programa d'ús, manteniment i conservació sostenible aprovat per l'assemblea general de la societat cooperativa i amb les mesures de sostenibilitat addicionals establertes als reglaments de règim intern de cada fase.

## **Gestió dels serveis complementaris**

Les persones sòcies usuàries gaudeixen de zones de serveis comunitaris que s'identifiquen amb els elements d'ús comú de la societat cooperativa, i poden proposar a l'assemblea general el reconeixement de serveis complementaris i la seva autogestió democràtica, d'acord amb el programa de gestió de serveis complementaris que aprova periòdicament el consell rector.

### **3.4) Quines obligacions específiques tinc com a persona usuària a la Cooperativa?**

#### **Obligacions econòmiques**

Les obligacions econòmiques de les persones sòcies usuàries són les aportacions al capital social consistents en dos de caire obligatori: una d'inicial i una segona anomenada "aportació social" calculada pel consell rector en funció de les característiques de l'habitatge cooperatiu concret; i una de caire voluntari que meritara l'interès que determini la resolució d'admissió. Així mateix, les persones sòcies usuàries tenen l'obligació de satisfer una quota periòdica similar a la "renda" d'un llogater i la tarifa dels serveis comunitaris.

#### **Obligacions de manteniment de l'habitatge i de rebre les inspeccions tècniques de l'habitatge**

D'acord amb el programa d'inspeccions periòdiques aprovat per l'assemblea general de la societat cooperativa, les persones degudament qualificades i autoritzades pel consell rector verificaran, en presència de la persona sòcia usuària i segons el calendari de visites acordat entre el consell rector i la persona sòcia usuària, que l'habitatge cooperatiu compleix amb el programa d'ús, manteniment i conservació sostenible aprovat per l'assemblea general de la societat cooperativa i amb les mesures de sostenibilitat addicionals establertes als reglaments de règim intern de cada fase. Si s'escau, aquestes persones inspectores assenyalaran les obres de reparació i altres accions que la persona sòcia usuària hagi de realitzar, dins el termini d'un mes, pel compliment de l'esmentat programa i reglament de règim intern.

### **3.5) La cooperativa em pot sancionar?**

#### **Actuacions sancionables**

Són sancionables les faltes disciplinàries establertes als Estatuts o als reglaments de règim interior, si s'escau, imputables a les persones sòcies en relació al funcionament de la cooperativa i imputables a les persones sòcies usuàries en relació al seu dret d'ús.

## **Sancions econòmiques i d'altres tipus**

Només poden imposar-se a les persones sòcies mesures que per cada classe de faltes estiguin establertes en els estatuts, i poden ser provisionals -exercir l'acció de cessació-, de reconducció -exigir la realització obres de manteniment, o retorn de l'import de sobrepreu del preu de venda del dret d'ús-, sancionadores -suspensió temporal de drets socials, gestió de serveis complementaris, sancions econòmiques, expulsió aparellada a la no possibilitat d'inscripció en la llista de socis expectants fins que no transcorrin cinc anys des de la baixa forçosa-, sens perjudici del corresponent rescabament per danys i perjudicis.

### **4) Deixar d'usar l'habitatge temporalment**

#### **4.1) Cedir temporalment el meu dret d'ús a una altra persona: La sotscessió**

La persona sòcia usuària un cop hagi ocupat l'habitatge cooperatiu un mínim de sis mesos pot cedir el seu dret d'ús, en supòsits justificats, en principi a persones sòcies expectants i per un període limitat d'un any prorrogable a un màxim de dos anys, no podent ser la renda superior a la suma de la quota periòdica i de la tarifa de serveis que ha de pagar la persona sòcia usuària.

#### **4.2) Cedir temporalment el meu dret d'ús a canvi d'obtenir un dret d'ús a una altra cooperativa: la permuta**

La persona sòcia usuària un cop hagi ocupat l'habitatge cooperatiu un mínim de dos anys pot permutar el seu dret d'ús, a persones sòcies usuàries del mateix edifici de la fase o d'altres edificis d'habitatges de la mateixa societat cooperativa i, fins i tot, si s'escau, de les diferents promocions MCU o cooperatives d'habitatges que segueixen un model similar al MCU, tant dins d'una mateixa població com entre poblacions diferents. Ha d'haver una equivalència de valors entre els habitatges permutats.

### **5) Transmetre el dret a l'ús del meu habitatge**

#### **5.1) Transmetre el meu dret d'ús a una persona del meu àmbit de convivència: La subrogació del dret d'ús.**

La subrogació en el dret d'ús procedeix en els supòsits en què la persona sòcia usuària transmeti de forma gratuïta el seu dret d'ús als seus ascendents, descendents, germans, cònjuge o parella de fet, o altres membres de la unitat familiar que hagin estat convivint almenys dotze mesos abans de la baixa d'aquesta persona sòcia. La subrogació del dret d'ús també es dona en els supòsits forçosa per defunció o per divorci o nul·litat matrimonial, o per separació del cònjuge o parella de fet. La nova persona sòcia usuària es subroga en els drets i obligacions, responent de les obligacions pecuniaríes no satisfetes, i té l'antiguitat de la persona sòcia a qui subroga.

## **5.2) Transmetre el meu dret d'ús a una tercera persona: Venda del dret d'ús**

La venda del dret d'ús procedeix tant en el cas de baixa voluntària com forçosa i quan la societat cooperativa disposi d'habitatges cooperatius vacants per construcció o rehabilitació. En el cas que ni la societat cooperativa ni d'altres persones sòcies usuàries de la mateixa societat cooperativa hagin exercit el seu dret de tanteig, el consell rector adjudicarà el dret d'ús primer a aquelles persones sòcies expectants que tinguin prioritat d'acord amb criteris objectius, i en el seu defecte a un tercer designat per la persona sòcia usuària. La nova persona sòcia usuària no respon de les quantitats impagades per la persona sòcia que li ven el dret d'ús de l'habitatge.

La persona sòcia usuària pot procedir a la venda parcial del seu dret d'ús a persona sòcia usuària de l'habitatge contigu mitjançant la reforma d'habitatges contigus que modifiqui la superfície dels habitatges.

## **6) Deixar de formar part de la cooperativa**

### **6.1) Conseqüències de la baixa de la cooperativa sobre el meu dret d'ús**

Amb la rescissió del contracte de cessió d'ús l'antiga persona sòcia ha d'haver desallotjat l'habitatge, deixant aquest en perfecte estat de conservació, i la societat cooperativa disposa de quinze dies comptats a partir de la data de formalització del contracte de cessió d'ús amb la nova persona sòcia usuària per posar el capital social que correspongui a disposició de l'antiga persona sòcia, calculat d'acord amb els criteris establerts a l'apartat següent i tenint en compte l'estat de conservació i les millores efectuades a l'habitatge cooperatiu. La baixa forçosa autoritza al consell rector a iniciar contra la persona sòcia usuària un expedient d'expulsió.

### **6.2) Conseqüències de tipus econòmic**

En produir-se la baixa d'una persona sòcia, aquesta o qui la succeeixi té dret al reemborsament de les seves aportacions, voluntàries i obligatòries, al capital social, però no de les quotes periòdiques, o de qualsevol altre tipus que es puguin establir, ni les tarifes de serveis prèviament satisfetes.

De l'import definitiu del reemborsament resultant de les seves aportacions al capital social 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 %;
- Les responsabilitats que li puguin ser imputades i quantificades, sense perjudici de la responsabilitat patrimonial en virtut de l'article 26.2 de la Llei 18/2002, de cooperatives de Catalunya.
- 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.