

**CHENE - Cooperativa de Habitação Económica Nova
Europa, C. R. L.**

Regulamento Interno

Foi aprovado este Regulamento Interno, em Assembleia Geral de dezanove de dezembro de dois mil, com as adaptações introduzidas em Assembleia Geral de vinte e seis de setembro de dois mil e dezanove.

O presente Regulamento tem como objetivo fundamental pormenorizar as principais disposições dos Estatutos e servir de suporte à gestão interna da Cooperativa, nos seus múltiplos aspetos, com obediência aos princípios gerais do cooperativismo.

CAPÍTULO I

Princípios Cooperativos

SECÇÃO I

Princípios gerais

**ARTIGO 1º
(Porta aberta)**

1 – Nos termos do artigo 16º dos Estatutos, a admissão na Cooperativa constitui um ato livre e voluntário, não podendo ser objeto de discriminações resultantes da nacionalidade, ideologia e situação económica ou condição social.

2 – Todos os cooperadores previstos para beneficiarem de um determinado programa habitacional promovido pela Cooperativa têm o direito de serem nele incluídos, em condições equitativas, independentemente da sua situação económica, desde que satisfaçam as condições previamente estabelecidas.

**ARTIGO 2º
(Neutralidade política e religiosa)**

1 – A Cooperativa reger-se-á por uma estreita independência político-partidária e religiosa, não permitindo que no seu seio se faça propaganda ou se dê a ingerência de grupos ou partidos que provoquem a desunião do societariado.

2 – A Cooperativa deverá, no entanto, lutar para que o Estado promova uma política de habitação e uma política cooperativa adequadas aos objetivos fundamentais do Movimento Cooperativo Habitacional.

**ARTIGO 3º
(Gestão democrática)**

1 – Nos termos do n.º 1 do artigo 34º dos Estatutos, cada cooperador dispõe de um único voto na Assembleia Geral, qualquer que seja o montante da sua participação no capital social da Cooperativa.

2 – A Mesa da Assembleia Geral e o Conselho de Administração deverão, no entanto, procurar que os cooperadores participem o mais possível nas assembleias e reuniões de membros e nas decisões mais importantes da Cooperativa, quer diretamente quer através de comissões especiais ou grupos de trabalho para o estudo ou execução de tarefas concretas e programadas.

3 – O Conselho de Administração deverá procurar que os cooperadores estejam informados da gestão corrente da Cooperativa e da evolução dos seus programas habitacionais quer através de contactos diretos quer através de comunicados, circulares ou outros meios informativos de interesse.

4 – Quando a Cooperativa dispuser de condições adequadas, deverá editar um boletim informativo com o objetivo de formar, informar e dinamizar os cooperadores e promover a boa imagem da cooperativa junto das instituições e da opinião pública.

5 – O boletim será da responsabilidade do Conselho de Administração.

6 – Com vista à sua edição regular e a promover o bom aspeto gráfico e de conteúdo do boletim, o Conselho de Administração designará uma comissão especial que se responsabilizará pela organização redatorial.

7 – A todos os cooperadores é assegurado o direito de defenderem livremente as suas opiniões, dentro do espírito cooperativo.

ARTIGO 4º **(Educação Cooperativa)**

1 – Com vista a realizar os fins previstos no artigo 4º dos Estatutos, a Cooperativa deverá fomentar a educação e formação dos seus membros, trabalhadores e público em geral e a difusão dos princípios e métodos de cooperação.

2 – Para isso, a Cooperativa far-se-á representar nas ações formativas promovidas pelas estruturas do Movimento Cooperativo Habitacional ou pelos organismos de apoio do Estado ou por outras entidades de interesse.

3 – Os representantes da Cooperativa ou os seus trabalhadores que participarem em cursos, seminários ou outras iniciativas congêneres obrigam-se a relatar por escrito os resultados obtidos, devendo entregar ao Conselho de Administração o relatório dentro do prazo de 15 dias a contar do termo daquelas realizações.

ARTIGO 5º **(Intercooperação)**

1 – Para melhor prossecução dos seus fins, deve a Cooperativa privilegiar as suas relações com outras Cooperativas e associações de base.

2 – Através das estruturas de 2º grau em que estiver filiada, a Cooperativa deverá procurar que essas estruturas representem o melhor possível os seus interesses, e que prestem um apoio técnico de qualidade e promovam a integração horizontal do ramo das cooperativas de habitação e construção com os restantes ramos previstos no Código Cooperativo de forma a automatizar o mais possível o Sector Cooperativo do aparelho do Estado.

SECÇÃO II

Princípios do Cooperativismo Habitacional

ARTIGO 6º

(Parâmetros da habitação cooperativa)

1 – A Cooperativa deverá promover a melhor qualidade possível das urbanizações, adequando a necessidade de construir o maior número de fogos em conjuntos habitacionais, com os recursos financeiros disponíveis, sem prejuízo dos parâmetros urbanísticos e do fogo, previstos na lei e aprovados pelo Município.

2 – A fim de evitar a preterição dos cooperadores com menores rendimentos, deverá a Cooperativa, nos seus programas habitacionais, acautelar a racionalização dos custos dos projetos e da construção, sem prejuízo da solidez, salubridade, conforto e da estética das habitações.

3 – Com o mesmo fim, a Cooperativa procurará que os terrenos sejam cedidos, em princípio, pela Câmara em condições vantajosas para os cooperadores; mas se o Município não puser à disposição da Cooperativa terrenos para construir os seus programas habitacionais, poderá a Assembleia Geral depois de ouvido o Conselho Social, aprovar a sua aquisição.

4 – A Cooperativa deverá também adequar, tanto quanto possível, as tipologias dos fogos à dimensão dos respetivos agregados familiares de forma a evitar a subocupação ou sobreocupação das habitações, as quais serão atribuídas aos cooperadores mediante critérios objetivos e aprovados pela Assembleia Geral, definidos neste Regulamento.

5 – Antes da aprovação dos projetos, o Conselho de Administração deverá promover reuniões com os membros interessados e com a presença obrigatória dos autores dos projetos, de forma a esclarecer as soluções apresentadas por estes e a adequá-las aos interesses dos futuros moradores das habitações.

6 – A administração direta de quaisquer obras pela Cooperativa só é admissível em casos especiais assim reconhecidos pelo Conselho Social.

ARTIGO 7º

(Equipamento coletivo e zonas verdes)

1 – Nos termos do número 3 do artigo 5º dos Estatutos, a Cooperativa deverá promover equipamentos sociais complementares dos respetivos conjuntos habitacionais.

2 – A gestão, exploração e utilização dos equipamentos será objeto de regulamentos próprios que constituirão anexo a este Regulamento.

3 – A Cooperativa deverá também promover o arranjo dos espaços exteriores dos conjuntos habitacionais de forma a melhorar a qualidade de vida dos seus moradores.

ARTIGO 8º

(Relação com as autarquias)

1 – A Cooperativa procurará promover as melhores relações com as autarquias, visando uma melhor gestão dos instrumentos urbanísticos, mas sem prejuízo da sua autonomia em relação ao poder local.

CAPÍTULO II

(Da sede e núcleos)

ARTIGO 9º

(Sede)

1 – A Cooperativa tem a sua sede na Cave - A da Torre 3 da Rua Dr. Manuel Lopes Louro em Castelo Branco.

2 – Quando as circunstâncias o permitirem, a sede da Cooperativa será provida de instalações que ofereçam maior espaço e comodidade de forma a proporcionar uma maior eficiência do sector administrativo, o convívio entre os cooperadores e a prática de atividades socioculturais.

ARTIGO 10º

(Núcleos)

1 – A Cooperativa pode vir a criar núcleos cooperativos nos futuros conjuntos habitacionais.

2 – A Cooperativa procurará dinamizar e estruturar a atividade própria dos núcleos que será objeto de regulamento próprio, anexo a este Regulamento Interno.

3 – Haverá em cada núcleo uma assembleia de núcleo que elegerá bienalmente, uma comissão de núcleo composta por três elementos e dirigida por um delegado que fará parte do Conselho de Administração da Cooperativa ou participará nas suas reuniões, embora sem direito de voto.

4 – As decisões tomadas nas assembleias de núcleo ou nas reuniões da comissão de núcleo carecem respetivamente da ratificação da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração para produzirem os efeitos legais e estatutários.

CAPÍTULO III

Títulos de Capital, Títulos de Investimento e Reservas

ARTIGO 11º

(Títulos de capital)

1 – O capital social não é remunerado e só poderá ser utilizado na materialização do objeto social da Cooperativa, definido no artigo 5º dos Estatutos, e em móveis, utensílios, maquinaria, ferramentas e outros valores ativos necessários à sua atividade.

2 – Os títulos de capital são nominativos e devem conter as seguintes menções, de acordo com o artigo 8º dos Estatutos:

- a) A denominação da Cooperativa;
- b) O local da sede;
- c) O número definitivo do registo da Conservatória do Registo Comercial;
- d) O valor do título;
- e) O número do título em série contínua,
- f) O nome e número do respetivo cooperador;
- g) A data de emissão do título;
- h) As assinaturas de dois membros do Conselho de Administração;
- i) A assinatura do cooperador titular.

3 – No caso de perda ou extravio do título, o cooperador deverá participar o facto ao Conselho de Administração que emitirá uma Segunda via mediante o pagamento de uma taxa por cada título perdido ou extraviado de montante a definir pelo mesmo Conselho de Administração.

4 – A Cooperativa não pode adquirir títulos representativos do seu próprio capital, a não ser gratuitamente.

5 – Os títulos serão entregues aos cooperadores mediante recibo e haverá na Cooperativa um livro próprio para o seu registo, onde serão averbadas as situações previstas nos estatutos tais como as transmissões, as exonerações e exclusões.

ARTIGO 12º **(Títulos de investimento)**

1 – De acordo com o preceituado no artigo 56º dos Estatutos, a Cooperativa emitirá títulos de investimento com a finalidade de proverem à amortização dos fogos e à aquisição de bens, equipamentos e serviços.

2 – Os títulos serão previamente subscritos e entregues aos seus titulares, contra recibo, depois de o seu valor ser integralmente realizado.

3 – As poupanças voluntárias que os cooperadores fizerem para amortização dos fogos a saldar no futuro, serão levadas à conta “cooperadores c/ antecipação” e beneficiarão de uma taxa de juro a fixar pela Assembleia Geral, por proposta do Conselho de Administração, tendo em atenção as taxas correntemente praticadas nos depósitos a prazo nas instituições de crédito.

4 – Poderão as poupanças facultativas dos cooperadores e os respetivos juros serem transferidos para a conta “cooperadores c/ subscrição títulos de investimento”, com vista à amortização dos fogos ou das suas frações e dos demais fins previstos no n.º 1 deste artigo.

5 – O montante dos juros das poupanças facultativas será creditado na conta corrente do respetivo cooperador.

ARTIGO 13º **(Reserva legal)**

1 – É obrigatória a constituição de uma reserva legal para os fins e com as formas de integração e reversão previstas no artigo 11º dos Estatutos.

2 – As reversões previstas no n.º 2 do artigo 11º dos Estatutos, deixarão de ter lugar desde que a reserva atinja o montante igual ao do capital social da Cooperativa.

3 – Se os prejuízos do exercício forem superiores ao montante da reserva legal, a Assembleia Geral poderá deliberar que a diferença seja exigida aos cooperadores, em proporções a determinar de acordo com a posição dos mesmos perante a Cooperativa, sendo a reserva legal reconstituída até ao nível anterior em que se encontrava.

ARTIGO 14º **(Joia e quota administrativa)**

1 – Nos termos do artigo 15º dos Estatutos, o montante da joia é fixado em 5 euros, mas a Assembleia Geral poderá alterar esse valor, tendo em consideração os limites previstos no artigo 90º do Código Cooperativo.

2 – A joia é obrigatória apenas para os novos membros admitidos após a data de publicação dos Estatutos que se adaptaram àquele Código.

3 – O montante da joia não é restituível.

4 – O valor da quota administrativa mensal é fixado em 1,50 euros, o qual será atualizado anualmente pela Assembleia Geral, sob proposta do Conselho de Administração, tendo em atenção as despesas de gestão corrente da Cooperativa e a desvalorização da moeda.

5 – Em caso de revisão da joia e da quota administrativa, os novos montantes que forem fixados pela Assembleia Geral só serão exigíveis no mês imediato àquela em que tenham sido comunicados ao cooperador.

CAPÍTULO IV

Cooperadores

ARTIGO 15º (membros menores)

1 – Nos termos do n.º 1 do artigo 16º dos Estatutos, os membros menores não podem ser eleitos para os corpos sociais da Cooperativa, mas podem participar nas Assembleias Gerais embora sem direito de voto.

2 – Os membros menores também não podem requerer a realização da Assembleia Geral referida no n.º 3 do artigo 28º dos Estatutos.

3 – Será exigida aos membros menores a satisfação do capital social, da joia, da quota administrativa e demais encargos na mesma medida em que o for aos restantes membros.

ARTIGO 16º (Admissão de novos membros)

1 – Nos termos do artigo 16º dos Estatutos, a admissão de novos membros será feita mediante proposta que será entregue pelo candidato no Sector Administrativo da Cooperativa, o qual anotarà o dia e mês em que foi entregue e bem assim o número provisório de membro imediatamente disponível no livro de registo de cooperadores que passará a definitivo caso o Conselho de Administração admita o mesmo candidato.

2 – O candidato deverá também entregar uma fotografia tipo-passe e deverá preencher a ficha de inquérito donde constem os elementos de identificação, seus e do seu agregado familiar, as condições de habitabilidade e carências habitacionais bem como os seus rendimentos e do respetivo agregado.

3 – Considera-se como constituído o agregado familiar do cooperador os seus parentes ou afins na linha reta ou até ao terceiro grau da linha colateral e todas as pessoas em relação às quais haja obrigação de alimentos.

4 – No caso de o candidato ser admitido pelo Conselho de Administração, será informado para que no prazo de 15 dias compareça na sede da Cooperativa a fim de satisfazer os encargos iniciais, nomeadamente o capital social, nos termos do artigo 7º dos Estatutos, a joia e a primeira quota administrativa relativa ao mês seguinte à data em que o Conselho de Administração decidiu admiti-lo.

5 – No caso de recusa a mesma será fundamentada e a Cooperativa deverá informar o candidato, por carta registada com aviso de receção, da decisão negativa do Conselho de Administração e da faculdade de o mesmo candidato poder recorrer daquela decisão, nos termos do artigo 17º dos Estatutos.

6 – No caso de o candidato ser admitido, o Sector Administrativo abrirá processo individual no qual serão arquivados todos os elementos pessoais do respetivo cooperador.

7 – Haverá também na sede da Cooperativa um ficheiro dos membros efetivos, outro dos membros demitidos e excluídos, ordenados por número de membro e por ordem alfabética.

8 – As declarações dos rendimentos do cooperador e do seu agregado familiar deverão ser comprovadas por escrito pela entidade patronal, por documento de declaração fiscal ou por outros documentos que o Conselho de Administração ache suficientemente comprovativos e serão entregues no Sector Administrativo no prazo de um mês a contar da data de entrega da ficha de inquérito.

9 – A Cooperativa entregará ao novo membro um cartão de identificação plastificado, com as dimensões e termos previstos na lei, no qual constarão a denominação da Cooperativa, a fotografia do titular, o seu nome e o respetivo número de membro, a data de emissão do cartão e o selo branco da Cooperativa

10 – A renumeração dos sócios com a emissão de novos cartões será feita por proposta do Conselho de Administração à Assembleia Geral.

ARTIGO 17º **(Direitos dos membros)**

1 – Nos termos da alínea g) do artigo 18º dos Estatutos, os cooperadores poderão reclamar perante qualquer órgão da Cooperativa de atos que considerem lesivos dos interesses dos membros ou da Cooperativa, mas tais reclamações só terão provimento se forem apresentadas por escrito e devidamente fundamentadas.

2 – O Presidente da Assembleia Geral e o Conselho de Administração poderão nomear uma Comissão de Inquérito para averiguação da matéria constante nas reclamações com vista a fundamentar a decisão.

3 – Nos termos da alínea c) do artigo 18º dos Estatutos, os membros têm o direito de consultar o seu processo individual e a sua conta-corrente, nos períodos a fixar pela Conselho de Administração, mas é-lhes vedado consultar os processos individuais e as conta-correntes dos outros cooperadores.

4 – Os membros têm direito a recusar-se aos cargos para que forem eleitos ou designados, devendo apresentar motivo devidamente justificado.

5 – O cooperador pode antecipar parcial ou integralmente a amortização do custo do fogo, sem prejuízo da ordem de atribuição das habitações, referida no artigo 32º deste Regulamento.

ARTIGO 18º **(Deveres dos membros)**

1 – Todos os membros obrigam-se a comunicar por escrito à Cooperativa:

- a) A mudança de residência, ainda que temporária;
- b) A alteração dos elementos de identificação e dos elementos sócio-económicos, seus e do seu agregado, constantes da proposta de admissão e / ou da ficha de inquérito;
- c) A aquisição de outra habitação, se for caso disso, para efeitos do disposto na alínea c) do número 1 do artigo 59º, da alínea d) do artigo 66º dos Estatutos;
- d) Eventos importantes que possam levar à suspensão dos seus encargos com a Cooperativa;
- e) Irregularidades na gestão da Cooperativa de que tenham conhecimento.

2 – Todos os membros obrigam-se a liquidar mensalmente, na sede da Cooperativa, num banco da localidade ou por outra forma que esta indicar, até ao dia 5 de cada mês, contra recibo, e desde que entre na posse do fogo, o seguinte:

- a) O custo do fogo calculado nos termos do artigo 53º dos Estatutos;
- b) Os correspondentes encargos financeiros para a sua aquisição de acordo com o plano de amortização aprovado pela Assembleia Geral;
- c) A quota parte do cânone superficiário no caso de o terreno ter sido cedido à Cooperativa em regime de direito de superfície;
- d) A quota parte destinada à reserva de conservação e reparação;
- e) A quota parte que ao cooperador couber nas taxas, impostos, seguros e demais encargos inerentes ao fogo e às partes comuns do prédio.

3 – Se o dia 5 de cada mês for Domingo, feriado, ou como tal considerado, o prazo de pagamento terminará no primeiro dia útil seguinte.

4 – As liquidações posteriores ao dia 5 de cada mês serão acrescidas de uma penalização de 5% ao mês.

5 – O valor da prestação mensal referida no número 2 deste artigo poderá ser revisto sempre que se verificarem alterações das componentes do custo do fogo ou por força de eventuais despesas que não puderem ser apuradas nem computadas até à data em que o cooperador entrar na posse da habitação.

6 – Em caso de revisão, a nova prestação será exigível no mês imediato àquele em que tenha sido comunicada ao cooperador.

ARTIGO 19º **(Demissão)**

Sem prejuízo das condições previstas no artigo 20º dos Estatutos, a demissão deverá ser sempre concedida.

ARTIGO 20º **(Readmissão)**

1 – Os membros que se demitirem poderão ser readmitidos pelo Conselho de Administração.

2 – Os membros excluídos por não satisfação dos encargos, nos termos do n.º 7 do artigo 21º dos Estatutos, poderão ser readmitidos pelo Conselho de Administração nas condições previstas no n.º anterior, uma vez liquidados os seus débitos e se as razões atendíveis e comprovadas o justificarem.

3 – No caso previsto no n.º anterior, o Conselho de Administração deverá dar conhecimento do facto à primeira Assembleia Geral que se realize e, nos restantes casos, os membros excluídos não poderão ser readmitidos.

4 – Nenhum membro poderá usar o direito de readmissão mais do que uma vez.

5 – As readmissões são consideradas como novas inscrições, devendo ser atribuído ao cooperador readmitido um novo número disponível no livro de registo de cooperadores, salvo casos excepcionais abrangidos pelo n.º 2 deste artigo, devidamente ponderados pelo Conselho de Administração dos quais deverá ser informada a respetiva Assembleia Geral.

ARTIGO 21º **(Penalidades)**

1 – A pena de repreensão a que se refere a alínea a) do n.º 1 do artigo 21º dos Estatutos, será aplicada pelo Conselho de Administração quando se provar ter havido faltas leves que não tragam prejuízos para a Cooperativa ou para os cooperadores.

2 – A pena de repreensão é aplicada mediante processo sumário e da sua aplicação deverá o arguido tomar conhecimento por cópia da parte da ata da reunião do Conselho de Administração em que for tomada a deliberação, devendo a mesma ser-lhe enviada para o domicílio por carta registada com aviso de receção, ou a ele entregue em mão contra recibo.

3 – O cooperador poderá reclamar da pena para o Conselho de Administração que analisará o conteúdo da reclamação na primeira reunião que houver podendo anular a penalidade ou mantê-la cabendo recurso para a Assembleia Geral.

4 – A pena de suspensão implica a não utilização dos serviços coletivos da Cooperativa e dos direitos referidos no artigo 18º dos Estatutos, durante o período em que o arguido estiver suspenso.

5 – São sempre motivos de exclusão o suborno ou o recebimento de receitas em nome da Cooperativa de que não prestem contas.

6 – Quando a falta consista no não pagamento de encargos ou de quotas administrativas é dispensado ao arguido a sua defesa escrita, nos termos previstos no n.º 7 do artigo 21º dos Estatutos, mas o Conselho de Administração só poderá propor à Assembleia Geral a sua exclusão depois de ter enviado para o domicílio do faltoso aviso prévio, por carta registada com aviso de receção, ou entregue em mão contra recibo, com indicação de que dispõe de um período de 30 dias para regularizar o seu débito.

7 – Em relação às faltas que se presume levarem à exclusão, deverão os titulares do órgão de administração nomear uma comissão de inquérito e um instrutor do processo que enviará ao arguido nota de culpa para os efeitos previstos nos n.ºs 2 e 6 do artigo 21º dos Estatutos.

8 – O arguido poderá apresentar rol de testemunhas e quaisquer elementos de defesa que entenda necessários.

9 – Se não for provada a falta, o processo será arquivado, mas se for aplicada pena de exclusão, a mesma deverá ser comunicada ao arguido, nos mesmos termos do n.º 2 deste artigo, podendo ele recorrer para os tribunais no prazo de um mês.

10 – É insuprível a nulidade resultante:

- a) Da falta de audiência do arguido;
- b) Da insuficiente individualização das infrações imputadas ao arguido;
- c) Da falta de referência aos preceitos legais;
- d) Da omissão de quaisquer diligências essenciais para a descoberta da verdade.

11 – O arguido punido com a pena de exclusão suportará os custos do respetivo processo.

12 – A informação com as penalidades de suspensão e de exclusão será afixada na sede da Cooperativa.

CAPÍTULO V

Órgãos Sociais

SECÇÃO I

Disposições gerais

ARTIGO 22º

(Início de funções e posse)

1 – Os membros eleitos iniciam as suas funções a partir da data da Assembleia Geral que os elegeu, devendo a Mesa conferir-lhes a posse dos respetivos cargos.

2 – Os titulares que cessem as suas funções continuarão no exercício delas até que a posse seja dada aos novos titulares.

3 – Na sessão em que tenha lugar a posse dos novos titulares deverão também comparecer os anteriores que farão entrega dos valores, escrituração e demais documentos.

4 – Os termos de posse são lavrados em livro próprio.

5 – Os corpos sociais poderão ser remunerados:

- a) Ao cargo de Presidente do Conselho de Administração será atribuída uma remuneração correspondente ao salário mínimo nacional;
- b) Ao cargo de Tesoureiro do Conselho de Administração será atribuída uma remuneração correspondente a 80% do salário mínimo nacional;
- c) Aos restantes membros dos corpos sociais será atribuída uma senha de presença correspondente a 5% do salário mínimo nacional;
- d) Os quantitativos previstos neste artigo poderão ser atualizados pela Assembleia Geral.

SECÇÃO II

Da Assembleia Geral

ARTIGO 23º

(Funcionamento)

1 – No início de cada sessão o Presidente da Mesa deve proceder à chamada pelo livro de presenças, onde os cooperadores se deverão inscrever, a fim de verificar o quórum, nos termos do artigo 31º dos Estatutos.

2 – Havendo o número legal de membros, o Presidente deverá declarar aberta a sessão fazendo de seguida a leitura da convocatória e leitura da ata da Assembleia anterior a qual será posta à discussão e votação

3 – Uma vez aprovada a ordem de trabalhos, o Presidente deverá iniciar a discussão sobre os pontos nela contidos.

4 – A votação é coletiva e por braço levantado, exceto nos casos em que as deliberações tenham que ser efetuadas por escrutínio secreto, nos termos do artigo 26º dos Estatutos e quando se trate de votações sobre pessoas.

5 – A votação só será nominal quando o requerimento que a solicite seja aprovado por dois terços dos membros presentes ou representados.

6 – O Presidente poderá usar o voto de desempate nos termos do artigo 25º dos Estatutos, exceto no caso do escrutínio secreto.

ARTIGO 24º **(Eleições)**

1 – A organização do processo eleitoral compete à Mesa da Assembleia Geral que deve, nomeadamente:

- a) Marcar a data das eleições e convocar a Assembleia Geral, nos termos do artigo 30º dos Estatutos;
- b) Receber as listas de candidatura e verificar a elegibilidade dos candidatos, nos termos do artigo 24º dos Estatutos;
- c) Apreciar as reclamações sobre aquelas listas ou sobre o processo eleitoral;
- d) Designar alfabeticamente as candidaturas de acordo com as datas da sua apresentação na sede da Cooperativa;
- e) Promover a divulgação prévia das listas e dos respetivos programas se os houver, até oito dias antes da data da realização da Assembleia eleitoral.

2 – As listas de candidatos aos cargos sociais deverão ser subscritas por um número mínimo de 10 membros, no pleno gozo dos seus direitos, e deverão estar na posse da Mesa até 10 dias antes da data em que a eleição tiver lugar.

3 – As listas só serão consideradas desde que se apresentem para todos os órgãos sociais e nenhum cooperador poderá subscrever mais do que uma lista.

4 – Os boletins de voto serão entregues aos eleitores no ato eleitoral, os quais votarão pela ordem de inscrição no livro de registo de presenças da Assembleia Geral.

5 – Logo que a votação tenha terminado, proceder-se-á à contagem dos votos por dois escrutinadores designados pelo Presidente da Mesa.

6 – A Mesa da Assembleia eleitoral será constituída pelos elementos referidos no n.º 1 do artigo 29º dos Estatutos e mais um representante de cada uma das listas.

SECÇÃO III

Conselho de Administração e Administração da Cooperativa

ARTIGO 25º **(Competência do Conselho de Administração)**

Além das atribuições referidas no artigo 39º dos Estatutos, compete ainda ao Conselho de Administração:

- a) Manter a generalidade dos cooperadores o mais possível informada do modo como decorre a administração da Cooperativa e a realização dos seus fins sociais;
- b) Atender às solicitações do Conselho Social nas matérias da competência deste;

- c) Admitir, suspender ou despedir o pessoal da Cooperativa e determinar-lhes as atribuições e salários de acordo com a legislação em vigor;
- d) Exigir dos cooperadores a comprovação das suas declarações da forma que considere mais satisfatória;
- e) Nomear comissões de inquérito e comissões especiais ou grupos de trabalho para as funções previstas nos Estatutos e neste Regulamento;
- f) Elaborar regulamentos específicos que se tornem necessários à prossecução dos objetivos sociais da Cooperativa;
- g) Estruturar a administração da Cooperativa por pelouros, conforme as necessidades em cada momento, definindo as relações hierárquicas e funcionais entre os órgãos sociais e os serviços;
- h) Dar conhecimento ao Conselho Fiscal dos dias, horas e locais das reuniões do Conselho de Administração, para efeitos do n.º 3 do artigo 45º dos Estatutos.

ARTIGO 26º **(Administração financeira)**

1 – A contabilidade da Cooperativa obedecerá ao sistema funcional e adequado ao seu movimento, devendo basear-se no plano de contas que for aprovado para o ramo das cooperativas de habitação.

2 – Quando a contabilidade for executada fora da sede da Cooperativa, o sector administrativo deverá sempre dispor dos elementos essenciais que dê resposta às solicitações dos cooperadores.

3 – O numerário deverá estar depositado em instituições de crédito, preferencialmente a prazo, podendo existir na sede, sob a responsabilidade do Tesoureiro, quantia não superior a 250 euros, salvo o caso de entradas de fundos a horas a que já não seja possível o depósito por encerramento daqueles estabelecimentos.

4 – A elaboração do orçamento, a que se refere a alínea a) do artigo 39º dos Estatutos, deverá conter o desenvolvimento dos custos e dos proveitos com base na codificação do plano de contas aludido no n.º 1 deste artigo, com um resumo que evidencie as principais rubricas, de acordo com os objetivos constantes no Plano de Atividades previstos para o ano seguinte, e bem assim mapas comparativos dos custos e proveitos individualizados relativos aos anos anteriores.

5 – Compete ao Conselho de Administração controlar, durante o exercício, o orçamento, de forma a poder verificar-se em qualquer momento os desvios mensais, os desvios acumulados e o orçamento disponível.

6 – Compete ao Conselho de Administração elaborar e aprovar as eventuais revisões orçamentais que não poderão ser postas em execução sem o parecer do Conselho Fiscal, devendo no entanto ser apresentadas à Assembleia Geral juntamente com o relatório e contas com a respetiva justificação.

ARTIGO 27º **(Sector Administrativo e pessoal)**

1 – O Sector Administrativo da Cooperativa será coordenado pelo Presidente do Conselho de Administração.

2 – O Conselho de Administração deverá fixar o horário de expediente do Sector Administrativo e dos pagamentos dos encargos pelos cooperadores, a fim de permitir a maior funcionalidade e segurança dos serviços de tesouraria.

3- O Sector Administrativo terá os seguintes serviços: secretaria, tesouraria e contabilidade.

4 – Compete ao Conselho de Administração decidir sobre o recrutamento, seleção e admissão do pessoal que julgue necessário para os serviços do Sector Administrativo, após parecer do Conselho Social.

5 – Quando se der uma vaga no quadro do pessoal, deverá o Conselho de Administração afixar o respetivo anúncio na sede da Cooperativa a fim de possibilitar a candidatura de membros ou familiares de membros que, em igualdade de condições, terão preferência a candidatos alheios à Cooperativa.

6 – Não havendo contrato coletivo de trabalho, os direitos e deveres dos trabalhadores da Cooperativa, serão os da Lei Geral do Trabalho, podendo ambas as partes acordar noutras normas, sem contrariar a referida lei, as quais serão sempre reduzidas por escrito.

7 – Os trabalhadores deverão identificar-se com os objetivos da Cooperativa e abster-se de fazer propaganda contra ela, sob pena de despedimento.

ARTIGO 28º **(Comissões especiais e de inquérito)**

1 – O Conselho de Administração poderá também constituir comissões especiais ou grupos de trabalho para a realização de tarefas concretas e com o objetivo de fazer participar o maior número de membros na gestão da Cooperativa.

2 – As comissões especiais serão constituídas por um número mínimo de três elementos e terão uma extensão adequada às suas funções que não prejudique a operacionalidade e o relacionamento entre as pessoas que delas fizerem parte.

3 – Todas as comissões especiais ou grupos de trabalho, antes de começarem a funcionar, deverão apresentar ao Conselho de Administração um programa de trabalhos com prazos a acordar com o mesmo do Conselho de Administração.

4 – Com vista a instruir os processos referentes a reclamações, participações ou suspeita de infrações, o Conselho de Administração constituirá comissões de inquérito, com observância do disposto nos n.ºs 2 e 3 deste artigo.

5 – De cada comissão de inquérito farão obrigatoriamente parte, um membro do Conselho de Administração, que a ela presidirá, e outro do Conselho Fiscal, podendo o Conselho de Administração agregar a cada comissão elementos alheios à Cooperativa sempre que reconheça nisso especial interesse para o seu funcionamento.

SECÇÃO IV

Responsabilidade dos órgãos sociais

ARTIGO 29º **(Responsabilidade dos órgãos sociais)**

1 – Os titulares do órgão de administração, os membros do Conselho Fiscal, e os trabalhadores da Cooperativa não podem negociar por conta própria, diretamente ou por interposta pessoa, com a Cooperativa, sob pena de expulsão, nem exercer pessoalmente atividade económica idêntica ou similar à desta, salvo, no último caso, mediante autorização da Assembleia Geral.

2 – A responsabilidade civil e criminal dos titulares do órgão de administração e dos membros do Conselho Fiscal é a que consta no artigo 71º do Código Cooperativo.

3 – A aprovação pela Assembleia Geral do balanço e do relatório e contas, liberta o Conselho de Administração e os membros do Conselho Fiscal da responsabilidade perante a Cooperativa por factos atinentes àqueles documentos, salvo se estes violarem a lei ou os Estatutos ou forem conscientemente inexatos, dissimulando a situação real da Cooperativa.

4 – São também isentos da responsabilidade os titulares do órgão de administração e membros do Conselho Fiscal que não tenham, por motivo ponderoso, participado na deliberação que a originou, ou tenham exarado em ata o seu voto contrário.

5 – O direito de ação contra os titulares do órgão de administração e membros do Conselho Fiscal deverá ser exercido nos termos dos artigos 78º e 79º do Código Cooperativo.

CAPÍTULO VI

Habitação Cooperativa

SECÇÃO I

Programas habitacionais

ARTIGO 30º (Terrenos)

1 – As escrituras de aquisição de terrenos serão sempre feitas em nome da Cooperativa e outorgadas na sua sede, salvo se o Conselho de Administração entender conveniente que se outorguem noutra local, devendo fazer-se imediatamente os respetivos registos prediais.

2 – Se não for possível à Cooperativa obter terrenos cedidos pela Câmara ou outras entidades, em direito de superfície ou em regime de propriedade plena, a compra de terrenos só poderá fazer-se após estudo elaborado pelo Conselho de Administração, que terá em conta as possibilidades de construção e os rendimentos dos membros a quem forem eventualmente atribuídos os fogos a construir nesses terrenos, e mediante parecer do Conselho Social.

3 – A Cooperativa poderá adquirir prédios urbanos, já concluídos ou em vias de conclusão, ou prédios destinados a demolição para posterior construção em regime de propriedade horizontal, desde que o Conselho de Administração reconheça ser tal compra de interesse para a Cooperativa por estudo feito, nos termos do número anterior.

ARTIGO 31º (Projetos e construção)

1 – Todos os projetos serão acompanhados das peças desenhadas e escritas, a indicar pelo Conselho de Administração, e só poderão ter seguimento depois de aprovadas por este e pelas entidades competentes.

2 – A Cooperativa deverá procurar que os projetos de loteamento, de arquitetura e do equipamento coletivo sejam discutidos pelos membros interessados antes de serem aprovados.

3 – As adjudicações dos projetos, das obras e de fornecimentos superiores a 25.000 Euros serão sempre precedidos de consulta escrita a três entidades pelo menos, ou de concurso limitado ou público se os interesses da Cooperativa assim o aconselharem, e não poderão ser efetuadas sem o parecer do conselho Social que analisará para isso as várias propostas dos candidatos acompanhadas de um estudo comparativo a apresentar pelo Conselho de Administração.

4 – A execução de obras e fornecimentos à Cooperativa são regulados pela parte aplicável da legislação atualizada de Empreitadas e Fornecimentos de Obras Públicas, com as adaptações que a Cooperativa considerar necessárias.

5 – A consulta a que se refere o número três deste artigo será sempre publicamente anunciada.

6 – Compete à Cooperativa fiscalizar as obras, sem prejuízo do apoio que as estruturas de 2º grau e Câmara possam prestar e da fiscalização tutelar da entidade financiadora.

7 – O fiscal a admitir pela Cooperativa deverá ser pessoa idónea e de reconhecida competência técnica.

8 – A fiscalização das obras deverá ser exercida mediante a elaboração de um mapa de trabalhos que indicará o ritmo de execução física das obras, e de um mapa de execução financeira donde conste o controlo dos pagamentos feitos ao adjudicatário de acordo com os trabalhos executados.

9 – Haverá na cooperativa, reuniões de obra com a periodicidade mensal, pelo menos, na qual participarão obrigatoriamente um representante do adjudicatário, um representante do Conselho de Administração, o fiscal que deverá ter o livro de obras atualizado de forma a ser examinado pelo Conselho de Administração, sempre que esta o entender.

10 – Os pagamentos aos adjudicatários deverão ter lugar sempre que os mesmos lhes sejam devidos, nos termos contratuais.

SECÇÃO II

Atribuição e distribuição das habitações

ARTIGO 32º (Critérios de atribuição)

1 – Os fogos promovidos ou adquiridos pela Cooperativa serão, em princípio, atribuídos aos cooperadores de acordo com o número de ordem de inscrição prevalecendo, portanto, o critério de antiguidade.

2 – A Assembleia Geral pode, no entanto, em face das circunstâncias concretas relativas a cada programa habitacional aprovar outros critérios de forma a não prejudicar os objetivos da Cooperativa ou destinar um número ou uma percentagem de fogos para os membros que sofram de piores condições de habitabilidade, devidamente comprovadas.

ARTIGO 33°
(Listas classificativas)

1 – Após a deliberação da Assembleia Geral, o Conselho de Administração elaborará, no prazo de um mês, a lista provisória dos cooperadores que se prevê venham a ser contemplados com os fogos de um determinado programa, tendo em atenção os critérios aprovados em reunião da mesma Assembleia.

2 – A lista provisória conterá também dez membros suplentes, se existirem para tal cooperadores efetivos.

3 – A atribuição dos fogos será feita de acordo com as tipologias disponíveis, as quais deverão ser adequadas à composição dos agregados familiares, tomando como base o regulamento de distribuição de casas promovidas pelo Estado.

4 – Se por qualquer motivo for atribuída a algum cooperador uma habitação não adequada ao seu agregado familiar, ele terá direito a reclamar ou a candidatar-se à habitação apropriada num próximo programa habitacional.

5 – A lista provisória de atribuição de habitações será afixada na sede da Cooperativa estando sujeita a reclamações durante o prazo de 30 dias a contar da data da sua afixação.

6 – As reclamações serão dirigidas por escrito ao Conselho de Administração que as analisará e tomará o procedimento mais conveniente, devendo comunicá-lo aos cooperadores em causa até 15 dias após ter terminado o prazo previsto no número anterior.

7 – Dentro do prazo de 15 dias após encerrar o período de reclamações o Conselho de Administração afixará na sede da Cooperativa a lista definitiva, a qual será sujeita ainda a discussão e aprovação pela Assembleia Geral Extraordinária convocada para os efeitos do artigo 52° dos Estatutos.

8 – No caso de o Conselho de Administração não atender às reclamações sobre a lista provisória, ou os cooperadores não concordarem com a lista definitiva poderão sempre recorrer para a Assembleia Geral, nos termos previstos nos Estatutos.

ARTIGO 34°
(Desistências)

1 – Os cooperadores que declararem não estar interessados na casa que lhes foi atribuída, manterão a prioridade em futuros programas habitacionais.

2 – Se houver desistências no período que decorrer entre a aprovação da lista definitiva pela Assembleia Geral e a entrega das chaves, o Conselho de Administração poderá atribuir as habitações disponíveis aos cooperadores mais antigos, de acordo com a lista de inscrição, sem necessidade de cumprir as formalidades previstas nos números anteriores deste Regulamento.

ARTIGO 35°
(Distribuição de habitações)

1 – A distribuição dos cooperadores pelos lotes, prédios ou andares, será feita mediante acordo estabelecido em reunião promovida pelos interessados ou, supletivamente, por sorteio.

2 – À reunião acima referida estará presente um elemento do Conselho de Administração que dela fará ata, a homologar pelo mesmo Conselho de Administração.

3 – Depois de acordada a distribuição dos fogos, e até à entrega das chaves, os cooperadores contemplados podem solicitar ao Conselho de Administração a permuta dos fogos que sejam da mesma tipologia.

ARTIGO 36º

(Contratos de cedência do direito de habitação ou de compra e venda)

1 – Se a Assembleia Geral optar pela propriedade coletiva relativamente a um determinado programa habitacional, o direito à habitação, nos termos do artigo 54º dos Estatutos, é atribuído ao cooperador por escritura definitiva ou, enquanto a mesma não seja possível, por contrato-promessa.

2 – No regime de propriedade individual, o direito de propriedade é transmitido aos cooperadores mediante contrato de compra e venda nos termos do artigo 63º dos Estatutos, ou, enquanto o mesmo não for possível, por contrato-promessa.

3 – No caso de celebração de contratos-promessa, a Cooperativa não poderá recusar injustificadamente a celebração da escritura definitiva, reconhecendo ao cooperador o direito de obter, em caso de recusa injustificada, sentença judicial que produza os efeitos da declaração negocial que for prometida.

4 – A recusa da Cooperativa só será justificada se o cooperador entretanto violar as obrigações previstas nos Estatutos.

5 – Para a outorga da escritura, a Cooperativa notificará o cooperador por carta registada com aviso de receção, com a antecedência mínima de oito dias, correndo por conta dele as despesas do contrato.

6 – Mesmo no caso do regime de propriedade individual, a Cooperativa conserva a propriedade plena do fogo até à sua integral amortização, podendo oferecê-lo em garantia hipotecária ou outra, e velar pela sua boa utilização, conservação e reparação nos termos deste Regulamento.

SECÇÃO III

Equipamento coletivo e zonas verdes

ARTIGO 37º

(Equipamento coletivo)

1 – Os regulamentos a que se refere o número 2 do artigo 7º deste Regulamento deverão especificar a forma de participação dos cooperadores, seus familiares e demais utentes, os seus direitos e deveres e a sua forma de gestão.

2 – No caso de a Cooperativa verificar não poder gerir diretamente os equipamentos de carácter comercial, a sua exploração será cedida de preferência a cooperativas do respetivo ramo, já constituídas ou a criar, podendo a Cooperativa vir a filiar-se nelas como pessoa coletiva ou procurar que os seus membros nelas individualmente se filiem.

3 – No caso de o Conselho de Administração optar por arrendar as zonas comerciais, terão direito de preferência os cooperadores ou seus familiares, devendo o arrendamento ser titulado através de contrato.

ARTIGO 38º

(Zonas verdes)

1 – Compete ao Conselho de Administração, através da comissão especial ou da comissão de núcleo, gerir e conservar as zonas verdes comunitárias dos respetivos conjuntos habitacionais.

2 – As zonas verdes individuais deverão ser cuidadas pelos respetivos moradores de acordo com o estabelecido nos regulamentos e posturas municipais, nos respetivos projetos aprovados pela Câmara, ou nas deliberações tomadas pela Assembleia Geral para os casos omissos.

3 – Os cooperadores não podem construir muros, anexos ou outras construções acessórias à habitação que lhes foi distribuída, com prejuízo do referido no número anterior e sem a autorização do Conselho de Administração.

SECÇÃO IV

Utilização e manutenção das habitações

ARTIGO 39º

(Normas)

1 – Deverá o Conselho de Administração compilar e distribuir pelos moradores os regulamentos e posturas municipais e as normas de higiene impostas pela Delegacia de Saúde com vista à observância dos preceitos conducentes à melhor utilização e conservação das habitações, à boa conduta e boa vizinhança entre os cooperadores.

2 – Os moradores são obrigados a cumprir as normas referidas no número anterior, podendo o Conselho de Administração ou seus mandatários chamar a atenção do infrator ou participar a infração às entidades competentes, nomeadamente em casos de reincidência.

3 – Se os atos praticados pelos moradores forem de forma reiterada e afetarem os legítimos direitos dos outros cooperadores, poderá o Conselho de Administração propor à Assembleia Geral a sua exclusão.

ARTIGO 40º

(Realização de obras ou benfeitorias)

1 – Não é lícito aos cooperadores realizarem quaisquer obras no fogo, incluindo arranjos e pinturas exteriores, sem obter para o efeito prévia e expressa autorização pelo Conselho de Administração.

2 – Não carecem de autorização as obras necessárias à reparação ou desentupimento das canalizações, nem a conservação de tetos, paredes e pinturas interiores, que os cooperadores se proponham realizar por sua conta.

3 – Todas as benfeitorias realizadas no fogo ficarão a fazer parte integrante da habitação, não podendo ser exigidas por causa delas quaisquer indemnizações.

ARTIGO 41º

(Manutenção)

1 – São deveres dos cooperadores:

- a) Manter a habitação em bom estado de conservação, custeando as necessárias reparações ordinárias;
- b) Avisar o Conselho de Administração de vícios de construção de que tenham conhecimento ou de perigos que a ameacem;

- c) Restituir imediatamente a habitação, quando tal lhe seja exigido a justo título pela Cooperativa, em perfeito estado de conservação, tal como se encontrava no momento em que dela foram empossados, com exceção das deteriorações inerentes ao seu uso normal.
- 2 – A violação dos deveres referidos no número anterior implica a obrigação de o cooperador indemnizar a Cooperativa e os restantes membros pelos danos que causar.
- 3 – Deverá existir na sede da Cooperativa uma ficha de registo por cada fogo, donde constem nomeadamente as anomalias de construção, das partes comuns dos prédios e dos arranjos e reparações a fazer por conta da Cooperativa.

ARTIGO 42º
(Inspeção das habitações)

- 1 – Não é lícito aos cooperadores obstem à realização de inspeções e de obras que o Conselho de Administração determinar.
- 2 – As inspeções que o Conselho de Administração tiver que efetuar às habitações só se poderão realizar mediante aviso prévio, salvo em caso de urgência.
- 3 – De todas as inspeções será feito relatório, sobre o qual o Conselho de Administração decidirá, dando conhecimento da decisão ao respetivo cooperador.

CAPÍTULO VII

Disposições finais

ARTIGO 43º
(Alterações ao regulamento)

- 1 – Nos termos da alínea d) do artigo 32º dos Estatutos, a Assembleia Geral poderá alterar o presente Regulamento, sob proposta do Conselho de Administração, do Conselho Fiscal ou do Conselho Social.
- 2 – O texto das alterações propostas poderá ser solicitado na sede da Cooperativa nos 15 dias que antecedem a Assembleia Geral em que vão ser feitas as propostas de alteração.

ARTIGO 44º
(Situações de dúvida)

- 1 – Em situações de dúvida entre o disposto no presente Regulamento e nos Estatutos, prevalecem sempre os Estatutos.
- 2 – Os casos de omissão serão resolvidos pelo Conselho Social, aplicando-se a legislação em vigor.