

**CONTRACT DE INCUBARE**

**nr. .... din data de .....**

Acest contract (denumit în continuare "**Contractul**"), cuprinde clauzele specifice unui contract de închiriere, ce are ca obiect transmiterea folosinței unui bun imobil, precum și clauze specifice ale unui contract de prestări servicii.

Contractul a fost încheiat între:

**COVIMM CONSULTING SRL**, o societate cu răspundere limitată de naționalitate română, cu sediul în Sfântu Gheorghe, str. Presei, nr. 4, cod poștal 520064, județul Covasna, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J14/179/2002, CUI 14878215, reprezentantă legal de VAJDA Lajos, având funcția de Director, în calitate de Administrator a Incubatorului de Afaceri Sfântu Gheorghe, denumită în continuare „**Administrator**”;

și

**Societatea** ....., o societate cu răspundere limitată de naționalitate română, cu sediul în ....., str. ...., nr. ...., cod poștal ....., județul ....., înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. ...., CUI ....., reprezentată de ....., având funcția de Administrator, în calitate de Beneficiar al Programului de Incubare, denumită în continuare „**Beneficiar**”

**PREAMBUL**

Având în vedere următoarele:

- Administratorul, în baza contractului de administrare nr. .... din ..... încheiat cu Municipiul ....., prin Consiliul Local al Municipiului ....., și în conformitate cu prevederile legale, a fost desemnat administratorul unic responsabil pentru managementul Incubatorului de Afaceri ..... (denumit în continuare „Incubatorul”);
- Administratorul are dreptul de administra Incubatorul de Afaceri și este direct răspunzător pentru managementul Incubatorului în baza contractului de administrare înregistrat la Municipiul ..... sub nr. .... / ..... și la COVIMM CONSULTING SRL sub nr. .... / ..... și a Hotărârii Consiliului Local ..... nr. .... / .....
- Beneficiarul și-a arătat intenția de a participa la programul desfășurat în cadrul Incubatorului și a arătat, în faza de selecție, prin proiectul de dezvoltare (planul de afaceri), că are potențialul de dezvoltare și de producție necesare pentru asumarea drepturilor și obligațiilor ce reies din aceasta participare;
- Administratorul dispune de know-how-ul și resursele necesare pentru a presta serviciile prevăzute de prezentul Contract.

PRIN URMARE, luând în considerare preambulul, precum și condițiile și premisele prezentate în continuare, Părțile convin după cum urmează:

**I. OBIECTUL CONTRACTULUI**

**Art. 1.** Obiectul prezentului Contract reprezintă drepturile și obligațiile Părților izvorâte ca urmare a acordării Beneficiarului a statutului de membru participant al Programului în cadrul Incubatorului.

**Art. 2.**

(1) Beneficiarul, în calitate de membru al Programului, va beneficia de spații închiriate în condiții avantajoase în cadrul Incubatorului, asistență și consultanță de specialitate acordată de către sau prin intermediul Administratorului.

(2) Pentru desfășurarea activităților economice, Administratorul va pune la dispoziția Beneficiarului spații din cadrul Incubatorului, în următoarele condiții:

a) Administratorul va subînchiria către Beneficiar, care acceptă, biroul situat în ....., str. ...., nr. ...., biroul nr. ...., denumit în continuare „Imobilul”.

b) Administratorul va preda, iar Beneficiarul va recepționa Imobilul în baza unui proces verbal de predare–primire (Anexa 1), care va conține o descriere detaliată a Imobilului împreună cu toate bunurile mobile, dotările și utilitățile acestuia.

c) Beneficiarul, de asemenea, va avea acces și la spațiile comune ale Incubatorului, spații comune ce cuprind: holuri, scări, living, grupuri sanitare, spații de coworking, săli de conferință cu respectarea Regulamentului Intern de Functionare. Accesul în sala de ședințe și conferințe se face pe bază de programare și este contra cost. Prețul variază în funcție de dotările solicitate (cu sau fără echipamente).

d) Schița Imobilului prevăzut de lit. a) este prezentată în Anexa 2 la prezentul Contract.

(3) Pentru administrarea Imobilului mai sus menționat, Beneficiarul va achita Administratorului cheltuieli de administrare lunară pentru spațiu birou de: ..... fără TVA.

**Art. 3.** Administratorul, va asigura întreprinderilor incubate (inclusiv celor care activează în regim virtual, fără prezență fizică), următoarele pachete de incubare:

• Pachet de incubare – Etapa de pre-incubare:

- 1) Selectarea grupului țintă;
- 2) Evaluarea ideii de afacere și a gradului de inovare;
- 3) Sprijin în aspecte generale și specific;
- 4) Consultanță juridică;
- 5) Sprijin pentru dezvoltarea ideilor și a planurilor de afaceri

• Pachet de incubare - Etapa de incubare:

- 1) Acces permanent la spații utilizate, precum și la echipamente în sistem shared, pentru desfășurarea activităților zilnice
- 2) Servicii administrative (recepție, secretariat, comunicare) care permit firmelor să se concentreze pe activitatea de bază;
- 3) Servicii profesionale juridice și financiare, pentru a sprijini respectarea cadrului legal și o gestiune eficientă a resurselor;
- 4) Servicii de marketing, PR, studii de piață și suport în vânzări, menite să crească vizibilitatea și competitivitatea afacerii;
- 5) Servicii de mentorat și formare managerială, care dezvoltă competențele de conducere și planificare strategică ale echipei;
- 6) Consultanță în domeniul exportului și internaționalizării, pentru a identifica piețe și parteneri noi;
- 7) Asistență IT și e-business, precum și consultanță în digitalizare și inovare, pentru a adapta afacerile la trendurile actuale;
- 8) Consultanță pentru obținerea de finanțări nerambursabile, granturi sau capital privat, care să sprijine creșterea și dezvoltarea proiectelor;
- 9) Suport pentru recrutarea de personal, pentru consolidarea echipei și asigurarea resurselor umane necesare;
- 10) Servicii de networking, prin conectarea firmelor la rețele de parteneri Potențiali și la experți din diverse domenii;
- 11) Acces la mentori și consultanți externi, care oferă sprijin specializat în funcție de nevoile fiecărei firme.

## **II. RESPONSABILITĂȚILE BENEFICIARULUI**

**Art. 4.** Beneficiarul cunoaște condițiile speciale prevăzute de lege pentru admiterea și participarea la Program și declară că se obligă să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:

a) luarea tuturor măsurilor necesare, precum și depunerea tuturor diligențelor menite să sporească performanțele economice, materializate prin creșterea cifrei de afaceri pe fiecare an fiscal;

b) îndeplinirea tuturor obligațiilor exigibile de plată a impozitelor, taxelor și datoriilor către bugetul de stat și/sau bugetele locale;

c) să respecte, necondiționat, toate modificările aduse la contractul de dare în administrare încheiat între Administrator, **COVIMM CONSULTING SRL** și autoritățile locale, **Consiliul Local al Municipiului .....**, modificări ce îi vor fi aduse la cunoștință în scris de către Administrator într-un termen de maxim 15 (cinsprezece) zile de la data la care aceste modificări au survenit;

d) înființarea, în primul an de funcționare în Incubatorul de Afaceri, a cel puțin 2 locuri de muncă și menținerea acestora pe întreaga perioadă de derulare a Programului;

e) obligația de a pleca din Incubator după terminarea perioadei de incubare de 3 ani. Derogări în acest sens se pot obține numai la recomandarea Administratorului și cu aprobarea .....

**Art. 5.** Neîndeplinirea din culpă a obligațiilor prezentate mai sus va putea atrage rezilierea contractului de incubație și excluderea beneficiarului din cadrul Programului.

**Art. 6.** Pentru a beneficia, pe întreaga perioadă de derulare a Programului, de serviciile de asistență și consultanță de specialitate, prevăzute la art. 3 alin. (2), Beneficiarul va solicita cu precădere serviciile prestate de Administrator, direct sau prin persoane fizice sau juridice specializate. Beneficiarul va fi îndreptățit să solicite astfel de servicii unor terțe persoane. De asemenea, Beneficiarul va fi obligat să participe la toate activitățile organizate de Administrator, cum ar fi, însă nelimitativ prezentate:

a) participarea la training-uri organizate de Administrator în domeniile managementului, marketingului și resurselor umane;

b) activități de selecție și recrutare de personal;

c) consultanță menită să asigure o creștere economică reală a Beneficiarului;

d) asistență acordată în scopul atragerii de către Beneficiar a altor finanțări nerambursabile; sau

e) asistență acordată în vederea participării la expoziții și prezentări în domeniul în care își desfășoară activitatea Beneficiarul.

**Art. 7.** Beneficiarul, de asemenea, se obligă:

a) să achite cheltuielile de administrare aferente spațiului alocat în cadrul Incubatorului, în cuantumul și condițiile stabilite art. 2 alin. (3);

b) să folosească Imobilul, spațiile comune ale acestuia, precum și bunurile mobile, dotările și utilitățile puse la dispoziție de către Administrator, după destinația firească, ca un posesor de bună-credință, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;

c) să nu modifice spațiul și bunurile în folosință fără acceptul prealabil al Administratorului; de asemenea, Beneficiarul nu va revendica despăgubiri pentru investițiile asupra Imobilului, făcute până la data rezilierii sau expirării Contractului;

d) să plătească despăgubiri în cazul în care în exploatarea Imobilului, a spațiilor comune ale acestuia, precum și a bunurilor mobile, dotările și utilitățile aferente, apar pagube sau defecțiuni tehnice din culpă proprie;

e) să predea Imobilul împreună cu toate bunurile mobile, dotările și utilitățile acestuia, la data rezilierii sau expirării Contractului, în starea în care au fost recepționate conform procesului verbal de predare–primire încheiat de Părți la data predării. Beneficiarul nu poate cere rambursarea cheltuielilor făcute de el sau deducerea acestora din costul chiriei, pentru îmbunătățiri aduse spațiilor individuale închiriate făcute chiar și cu acordul scris al Administratorului. Beneficiarul consimte că toate aceste investiții făcute din resurse proprii vor trece de drept în patrimoniul Incubatorului la data încetării contractului.

f) să respecte regulamentul de ordine interioară a Incubatorului;

g) să permită necondiționat accesul Administratorului în spațiul închiriat, la cererea prealabilă a acestuia;

h) să pună în aplicare toate măsurile legale aplicabile pentru prevenirea și stingerea incendiilor, protejarea mediu, norme sanitare etc. Obținerea tuturor autorizațiilor de funcționare pentru activitățile desfășurate în Imobil vor fi în exclusivitate în sarcina Beneficiarului.

### **III. RESPONSABILITĂȚILE ADMINISTRATORULUI**

**Art. 8.** Administratorul se obligă să asigure buna funcționare a Incubatorului prin asigurarea cu utilități a spațiilor de lucru, încheierea de contracte de prestări de servicii si utilitati (energie termică, electrică, apă, gaz metan, etc.), asigurarea serviciilor de telecomunicații (telefon, fax, e-mail, internet), servicii de pază, etc. De asemenea, Administratorul va asigura tuturor beneficiarilor Programului servicii de administrare, secretariat, de informare și documentare, precum și intermedierea cooperării între investitorii din cadrul Incubatorului.

**Art. 9.** Administratorul se obligă să pună la dispoziția Beneficiarului Imobilul ce face obiectul prezentului contract.

**Art. 10.** Administratorul se obligă să presteze sau să intermedieze prestarea serviciilor prevăzute la art. 3 alin. (1), după posibilitățile reale, în avantajul Beneficiarului.

### **IV. DURATA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI**

**Art. 11.** Contractul va fi oferit și acceptat pentru o perioadă de 3 ani de incubare, începând cu data de ..... până la data de ..... După expirarea

termenului de incubare de 3 ani, firmele vor beneficia, timp de maximum 2 ani, de servicii de post-incubare, desfășurate fără prezență fizică în cadrul centrului.

**Art. 12.** În cazul în care Beneficiarul nu respectă una dintre obligațiile asumate prin prezentul Contract, Administratorul are dreptul, dar nu și obligația, de a aduce la cunoștința acestuia, în scris, această încălcare; într-un interval de 3 (trei) zile de la notificare, Beneficiarul are obligația de a se conforma cu solicitările Administratorului.

**Art. 13.** În cazul în care orice încălcare a prezentului Contract nu este remediată de către Beneficiar într-un termen de 5 (cinci) zile, Administratorul are dreptul, dar nu și obligația, de a notifica în scris Beneficiarul de consecințele acestei încălcări și de faptul că a beneficiat de un termen de remediere; Beneficiarul va avea obligația de a face toate demersurile necesare pentru a se conforma cu prevederile Contractului într-un nou termen de 3 (trei) zile.

**Art. 14.** În cazul în care Beneficiarul nu a dat curs notificărilor stipulate în art. 12 și art. 13, Administratorul va avea dreptul, dar nu și obligația, de a rezilia Contractul pe baza unei notificări scrise în legătură cu încălcarea prevederilor acestui Contract de către Beneficiar, în cazul în care această încălcare nu este remediată în termen de 10 (zece) de zile.

**Art. 15.** Rezilierea prezentului Contract va atrage de la sine excluderea Beneficiarului din cadrul Programului.

**Art. 16.** Administratorul își rezerva dreptul de a denunța unilateral prezentul Contract, în cel mult 30 de zile de la apariția unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la data încheierii Contractului, circumstanțe care conduc la modificarea clauzelor contractuale în așa măsură încât îndeplinirea acestora ar fi contrară interesului public sau interesului avut în vedere prin semnarea prezentului Contract.

**Art. 17.** Rezilierea acestui Contract nu va reprezenta o anulare a tuturor datoriilor pe care le are una din Părți față de cealaltă în momentul încetării relației contractuale.

#### **V. ANGAJAMENTUL DE COLABORARE**

**Art. 18.** Părțile convin ca toate solicitările și/sau întrebările adresate de către Beneficiar să fie soluționate la timp de către Partea căreia îi sunt adresate respectivele solicitări și/sau întrebări, și, dacă este necesar sau se solicită acest lucru, în baza consultării și cu sprijinul celeilalte Părți. Această a doua Parte, la cererea primei Părți, va colabora în mod prompt și va furniza toate informațiile necesare și asistența solicitată în mod rezonabil.

#### **VI. TRANSFERABILITATE**

**Art. 19.** Părțile, sub nici o formă, nu pot transfera drepturile și obligațiile prevăzute în acest Contract nici unei persoane, fizice sau juridice, chiar și aparținând grupului de societăți ale acestora. De asemenea, Beneficiarul nu va avea dreptul de a subînchiria tot sau parte din Imobil, sau să îl folosească pentru un contract de asociere în participațiune.

#### **VII. LEGEA APLICABILĂ ȘI SOLUȚIONAREA LITIGIILOR**

**Art. 20.** Acest Contract va fi guvernat de legile din România.

**Art. 21.** Orice dispută între Părți rezultată din acest Contract, sau determinată de existența, valabilitatea, forma, aplicarea și încetarea acestui Contract precum și orice condiție relevantă, indiferent care ar fi ea, va fi soluționată pe cale amiabilă prin medierea Părților.

**Art. 22.** În cazul în care Părțile sunt în imposibilitate de a stinge aceste dispute pe cale amiabilă, acestea vor fi soluționate de către Curtea de Arbitraj de pe lângă Camera de Comerț și Industrie a României, în conformitate cu regulile procedurale ale Curții, sau de către instanțele judecătorești competente.

#### **VIII. FORȚA MAJORĂ**

**Art. 23.** Forța majoră exonerează de răspundere Părțile în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin acest Contract.

**Art. 24.** Prin forța majoră se înțelege un eveniment independent de voința Părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea Contractului și care împiedică Părțile să execute total sau parțial obligațiile asumate.

**Art. 25.** Partea care invocă forța majoră are obligația de a o aduce la cunoștința celeilalte Părți, în scris, în maximum 5 (cinci) zile de la apariție, iar dovada forței majore, împreună cu avertizarea asupra efectelor și întinderii posibile a forței majore, se va comunica în maximum 15 (cincisprezece) zile de la apariție.

**Art. 26.** Data de referință este data ștampilei poștei de expediere. Dovada va fi certificată de Camera de Comerț și Industrie a României.

**Art. 27.** Partea care invocă forța majoră are obligația să aducă la cunoștința celeilalte Părți încetarea cauzei acesteia în maximum 15 (cincisprezece) zile de la încetare.

**Art. 28.** Dacă aceste împrejurări și consecințele lor durează mai mult de 30 (treizeci) de zile, fiecare Parte contractantă poate renunța la executarea Contractului pe mai departe. În nici un caz, nici una dintre Părți nu are dreptul de a cere despăgubiri de la cealaltă Parte, dar ele au îndatorirea de a-și onora toate obligațiile până la această dată.

#### **IX. DIVERSE**

**Art. 29.** Acest Contract va fi executat în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare Parte, considerate împreună ca un singur instrument.

**Art. 30.** Anexa 1 - "Proces verbal de predare-primire" și Anexa 2 - "Schița Imobilului" sunt parte integrantă a prezentului Contract.

**Art. 31.** Prezentul Contract cuprinde înțelegerea completă dintre Părți, și exista prezumția că nu există acorduri, garanții sau reprezentări, altele decât cele conținute de prezentul Contract.

**Art. 32.** Partea în cauză nu poate deroga de la termenii, acordurile și condițiile prezentului Contract decât în scris. Neîndeplinirea în orice moment a prevederilor de către una din Părți nu îi va da dreptul de a proceda la fel la o dată ulterioară. Nici o derogare a oricareia din Părți de la orice condiție precum nici încălcarea prevederilor, termenelor, acordurilor, reprezentării sau garanțiilor conținute de acest Contract, fie prin comportament sau de o altă manieră, într-una sau mai multe circumstanțe, nu va duce la aplicarea ulterioară a derogării sau la continuarea derogării de la orice prevedere, termen, acord, reprezentare sau garanție a acestui Contract.

**Art. 33.** Dacă în orice moment, vreo prevedere a prezentului Contract este sau devine invalidă, ilegală sau neaplicabilă în orice fel ca urmare a legii, această prevedere va fi considerată caducă față de celelalte prevederi, și nu va avea nici un efect asupra validității, legalității sau aplicabilității celorlaltor prevederi. Dacă respectiva prevedere sau condiție invalidă, ilegală sau neaplicabilă poate fi modificată pentru a deveni validă, legală sau aplicabilă, atunci unei astfel de condiții sau prevederi invalide, ilegale sau neaplicabile i se va aduce modificarea minimă necesară pentru a deveni validă, legală sau aplicabilă. Dacă caducitatea sau modificarea oricărei părți din Contract va afecta vreunul din drepturile și/sau obligațiile Părților, Părțile vor încerca să înlocuiască orice condiție sau prevedere invalidă, ilegală sau neaplicabilă cu una validă, legală sau aplicabilă care să răspundă cel mai bine intenției inițiale a Părților.

**DREPT PENTRU CARE,** Părțile prin reprezentanții lor deplin autorizați au încheiat acest Contract în numele lor.

**ADMINISTRATOR,**  
**VAJDA LAJOS**  
**COVIMM CONSULTING SRL**

**BENEFICIAR,**

.....

PROCES VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

Nr. ....din data de .....

Încheiat între:

COVIMM CONSULTING SRL, cu sediul în Mun. Sfântu Gheorghe, str.Presei, nr.4, cod poștal 520046, jud.Covasna, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr.J14/179/2002, CUI 14878215, în calitate de Administrator al Incubatorului de afaceri Sfântu Gheorghe, în baza Contractului de administrare nr. ....din.....încheiat cu Municipiul ....., prin Consilul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, situat în ....., str. ...., nr. ...., reprezentat prin domnul VAJDA LAJOS,  
ȘI

....., cu sediul în ....., str. ...., nr....., cod poștal ....., județul ....., înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. ...., CUI ..... , reprezentată de domna/domnul ....., având funcția de .....,

Prin prezentul proces verbal se atestă încheierea unui acord privind utilizarea sălii/biroului în cadrul Incubatorului de afaceri Sfântu Gheorghe:

Au fost predate următoarele bunuri:

1. ....
2. ....
3. ....

ADMINISTRATOR,  
VAJDA LAJOS  
COVIMM CONSULTING SRL

BENEFICIAR,  
.....