

## MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

RO 520008 Sfântu Gheorghe  
str. 1 Decembrie nr. 2  
Judetul Covasna

Tel:0267-316957  
Fax: 0267-311243  
E-mail: info@sepsi.ro

Nr. înreg. MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

Nr. înreg. .... / \_\_\_\_\_

### CONTRACT DE ADMINISTRARE

#### I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

**1.1. MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE**, str. 1 Decembrie 1918, nr. 2, tel. 0267-316957, fax 0267351781, având cod fiscal 4404605, reprezentat de Antal Árpád-András, în calitate de FONDATOR al Incubatorului de afaceri din municipiul Sfântu Gheorghe,

și

**1.2. COVIMM CONSULTING SRL**, cu sediul în str. Presei nr. 4, municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna, tel. 0731972378, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Covasna cu nr. J14/179/2002, CIF RO14878215, reprezentată prin Vajda Lajos, în calitate de ADMINISTRATOR al Incubatorului de afaceri din municipiul Sfântu Gheorghe,

#### PREAMBUL

- În baza HCL nr. 419/2025 privind aprobarea participării municipiului Sfântu Gheorghe la proiectul "Construire clădire cu funcție de servicii de incubator de afaceri în municipiul Sfântu Gheorghe" și inițierea procedurii de selecție a administratorului incubatorului de afaceri;

- Având în vedere Raportul final de evaluare al procedurii de selecție a unui administrator al incubatorului de afaceri nr. 56182/22.09.2025;

- În situația în care cererea de finanțare depusă de municipiul Sfântu Gheorghe nu va fi selectată pentru finanțare în cadrul Programului Regiunea Centru, PRC/680/PRC\_P1/OP1, Prioritatea 1 O regiune competitivă prin inovare și întreprinderi dinamice pentru o economie inteligentă/ Acțiunea 2. Structuri de sprijin pentru dezvoltare IMM / Intervenția 1.5.1 Investiții în incubatoare și acceleratoare de afaceri, prezentul contract nu creează nici o obligație pentru UAT Municipiul Sfântu-Gheorghe.

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

#### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

**2.1.** Obiectul contractului constă în stabilirea cadrului convențional privind realizarea de către COVIMM CONSULTING SRL a activității de administrare a Incubatorului de afaceri din Sfântu Gheorghe și asigurarea bunei funcționări a bunurilor din componența infrastructurii Incubatorului de afaceri, care sunt prevăzute în anexa la prezentul contract din care face parte integrantă.

#### III. INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI DURATA CONTRACTULUI

**3.1.** Prezentul contract se încheie pe o perioadă de 5 ani și șase luni (perioadă care include perioada de incubare de 3 ani, care reprezintă un ciclu de incubare și 2 ani de monitorizare a rezidenților incubatorului).

**3.2.** Prezentul contract intră în vigoare la data punerii în funcțiune a infrastructurii Incubatorului de afaceri, cu excepția prevederilor referitoare la perioada de preincubare, care vor intra în vigoare cu șase luni înainte de punerea în funcțiune a imobilului.

#### IV. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

**4.1. MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE are următoarele obligații:**

a) după realizarea investiției Incubatorului de afaceri pe amplasamentul situat în str. Banki Donath nr. 25, județul Covasna, înscris în CF nr. 24098 Sfântu Gheorghe, nr. cad. 24098, teren de construcție în suprafață de 4.470 mp, aflat în prezent în proprietatea publică a municipiului Sfântu Gheorghe, să transmită dreptul de administrare asupra acestuia Administratorului COVIMM CONSULTING SRL, în scopul administrării activităților specifice incubatorului de afaceri;

b) să se abțină de la orice faptă care ar avea drept consecință tulburarea administratorului în liniștita și utila folosință a imobilului;

c) după încetarea contractului toate lucrările de investiții și reparații executate de administrator, indiferent de proveniența sursei de finanțare, vor intra în proprietatea deplină a proprietarului imobilului – Municipiul Sfântu Gheorghe, inclusiv corpurile noi de clădire;

d) să aprobe planul de dezvoltare a Incubatorului pentru afaceri, la propunerea Administratorului;

e) să urmărească îndeplinirea obligațiilor de către Administratorul Incubatorului de afaceri;

f) să stabilească criteriile de performanță pentru Administratorul Incubatorului de afaceri;

g) să transmită raportul de activitate al Administratorului Incubatorului de afaceri, autorității administrației publice centrale cu atribuții în domeniul întreprinderilor mici și mijlocii și mediului de afaceri, în termen de 15 zile de la primirea raportului de activitate, însoțit de punctele proprii de vedere privind îndeplinirea obligațiilor Administratorului;

h) să depună diligențe în vederea obținerii statului de incubator de afaceri;

i) să asigure alocarea unui buget anual din bugetul local pentru acoperirea cheltuielilor de exploatare a incubatorului de afaceri, valoarea acestuia urmând a fi stabilită anual de către părțile contractante.

#### **4.2.COVIMM CONSULTING SRL are următoarele obligații:**

a) să preia în administrare și să folosească imobilul identificat la art. 4.1. lit. a), în condițiile pct. 3.2, în limitele legislației în materie și ale Hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe;

b) să asigure serviciile necesare pentru buna funcționarea incubatorului de afaceri;

c) să asigure atragerea de operatori economici ca rezidenți ai incubatorului de afaceri;

d) să elaboreze planul de dezvoltare a incubatorului de afaceri în concordanță cu strategiile de dezvoltare a sectoarelor alese prin proiect, pe care îl supune spre aprobare fondatorului;

e) să elaboreze regulamentul privind funcționarea incubatorului de afaceri;

f) să monitorizeze întreprinderile incubate și pe cele aflate în faza de postincubare;

g) să deruleze activitățile de promovare și atragere a potențialilor rezidenți;

h) să elaboreze raportul de activitate anual, până la data de 30 martie a anului următor, pe care îl trimite fondatorului;

i) să asigure întreprinderilor incubate (inclusiv celor care activează în regim virtual, fără prezență fizică), următoarele pachete de incubare:

(ii) 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

(iii) 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.

j) să folosească bunul potrivit destinației sale și cu diligența unui „bun gospodar”;

k) să execute și să finalizeze lucrările de reparații și reamenajări necesare, numai cu acordul prealabil, în scris, al proprietarului, pe cheltuiala și răspunderea sa, cu obligația comunicării semestriale a stadiului de realizare a lucrărilor;

l) să încheie contracte în nume propriu, cu furnizorii de utilități (apă, gaz, canalizare, energie electrică);

m) să depună declarație de impunere pentru stabilirea taxei pe clădiri și teren la sediul Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe, în condițiile legii;

n) să nu schimbe destinația imobilului de „Incubator de afaceri”;

o) să încheie, cu o societate de asigurare, contract de asigurare pentru imobilul în cauză;

p) să respecte normele legale în vigoare privind prevenirea incendiilor;

q) să asigure paza imobilului;

r) să prezinte la începutul fiecărui an, până la data de 30 martie, raportul anual, cuprinzând și o situație anuală cu privire la numărul societăților „incubate” în anul precedent, precum și cu privire la numărul societăților cu care a încheiat contracte de închiriere pentru spațiile din incinta imobilului;

s) la încetarea contractului de administrare, să predea imobilul în stare bună, pe bază de protocol de predare-primire.

**4.3.** Administratorul are obligația de a presta serviciile prevăzute în contract cu profesionalismul și promptitudinea convenite angajamentului asumat.

**4.4.** Administratorul are obligația de a asigura resursele umane, materiale, instalațiile, echipamentele sau altele asemenea, fie de natură provizorie, fie definitive cerute de și pentru contract, în măsura în care necesitatea asigurării acestora este prevăzută în contract.

## **V. DREPTURILE PĂRȚILOR**

### **5.1. MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE are următoarele drepturi:**

a) să verifice modul de administrare a Incubatorului de afaceri;

b) să i se prezinte de către Administrator rapoarte anuale referitoare la monitorizarea activității Incubatorului pentru afaceri și a modului în care Administratorul își îndeplinește atribuțiile legale și statutare;

c) să solicite administratorului incubatorului de afaceri elaborarea raportului de activitate anual, până la data de 30 martie a anului următor;

d) să stabilească drepturile și obligațiile specifice ale Administratorului incubatorului de afaceri, conform legislației aplicabile în materie și a Hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe incidente în cauză.

### **5.2. COVIMM CONSULTING SRL are următoarele drepturi:**

a) să încheie contractele de incubare, aferente Incubatorului de afaceri, cu respectarea actelor normative aplicabile, a hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, a Actului Constitutiv al Societății și al reglementărilor aplicabile în materie;

b) să încaseze sumele prevăzute în contractele de incubare, în condițiile legii;

c) să elaboreze regulamentele proprii și să le transmită spre aprobare fondatorului;

d) să elaboreze regulamentele proprii în domeniile pe care le consideră necesare pentru gestionarea și administrarea incubatorului de afaceri și să le transmită spre aprobare fondatorului;

e) să solicite fondatorului semnarea unui nou contract de administrare de incubare, pentru un nou ciclu de incubare, în situația îndeplinirii criteriilor de performanță pentru un ciclu de incubare de 3 ani.

## **VI. PREȚUL CONTRACTULUI**

**6.1.** Fondatorul va asigura, până la atingerea stadiului de autofinanțare, alocarea unui buget anual din bugetul local pentru acoperirea cheltuielilor de exploatare a incubatorului de afaceri, valoarea acestuia urmând a fi stabilită anual de către părțile contractante.

## **VII. FORȚA MAJORĂ**

**7.1.** Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

**7.2.** Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

**7.3.** Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

**7.4.** Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și de a lua orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

**7.5.** Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 6 (șase) luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

## **VIII. MODIFICAREA CONTRACTULUI**

**8.1.** Clauzele prezentului contract se pot modifica prin acordul părților, prin încheierea de act adițional aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe.

## **IX. REZILIEREA CONTRACTULUI**

**9.1.** Nerespectarea obligațiilor asumate prin prezentul contract de către una dintre părți dă dreptul părții lezate de a cere rezilierea contractului de servicii și de a pretinde plata de daune-interese.

## **X. ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

**10.1.** Prezentul contract încetează:

a) prin acordul de voință al părților semnate;

b) prin reziliere în cazul în care una din părți nu își îndeplinește sau își îndeplinește în mod necorespunzător obligațiile contractuale, cu notificarea prealabilă a părții în culpă și acordarea unui termen pentru remediere de 30 de zile de la notificare;

c) în cazul în care Administratorul este declarant în faliment, lichidare, divizare sau dizolvare;

d) neîndeplinirea de către Administrator a criteriilor de performanță stabilite de fondator;

d) în cazul retragerii/anulării titlului de Incubator de afaceri.

## **XI. COMUNICĂRI**

**11.1.** Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului Contract, trebuie să fie transmisă în scris.

**11.2.** Orice document scris trebuie înregistrat atât la momentul transmiterii, cât și la momentul primirii.

**11.3.** Comunicările între părți se pot face și prin telefon, telegramă fax sau e-mail, cu condiția confirmării în scris a primirii confirmării.

## **XII. Litigii**

**12.1.** Litigiile care izvorăsc din prevederile prezentului contract de administrare se vor rezolva pe cale amiabilă. Dacă acest lucru nu este posibil, litigiile se vor rezolva de către instanța competentă.

## **XIII. Alte clauze**

**13.1.** Prezentul contract va fi interpretat conform legilor din România.

## **XIV. DOCUMENTELE CONTRACTULUI**

**14.1.** Documentele prezentului contract sunt:

- Anexa I – Planul de dezvoltare a incubatorului de afaceri

- Anexa II – Strategia de monitorizare a rezidenților pe parcursul a 2 ani postincubare

- Anexa III – Regulamentul privind gestionarea și administrarea incubatorului de afaceri

- Anexa IV – Modelul cadru al contractului de incubare

- Anexa V – Date de identificare ale imobilelor care trec în administrarea societății

Prezentul Contract de Administrare se încheie în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

**MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE**

**Primar**  
**ANTAL ÁRPÁD-ANDRÁS**

**Director**  
**VERESS ILDIKÓ**

**Vizat juridic**

**ADMINISTRATOR INCUBATOR,**  
**COVIMM CONSULTING SRL**

**Director executiv**  
**VAJDA LAJOS**

## MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

RO 520008 Sfântu Gheorghe  
str. 1 Decembrie nr. 2  
Judetul Covasna

Tel:0267-316957  
Fax: 0267-311243  
E-mail: info@sepsi.ro

Nr. înreg. MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

Nr. înreg. .... / \_\_\_\_\_

### CONTRACT DE ADMINISTRARE

#### I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

**1.1. MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE**, str. 1 Decembrie 1918, nr. 2, tel. 0267-316957, fax 0267351781, având cod fiscal 4404605, reprezentat de Antal Árpád-András, în calitate de FONDATOR al Incubatorului de afaceri din municipiul Sfântu Gheorghe,

și

**1.2. COVIMM CONSULTING SRL**, cu sediul în str. Presei nr. 4, municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna, tel. 0731972378, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Covasna cu nr. J14/179/2002, CIF RO14878215, reprezentată prin Vajda Lajos, în calitate de ADMINISTRATOR al Incubatorului de afaceri din municipiul Sfântu Gheorghe,

#### PREAMBUL

- În baza HCL nr. 419/2025 privind aprobarea participării municipiului Sfântu Gheorghe la proiectul "Construire clădire cu funcție de servicii de incubator de afaceri în municipiul Sfântu Gheorghe" și inițierea procedurii de selecție a administratorului incubatorului de afaceri;

- Având în vedere Raportul final de evaluare al procedurii de selecție a unui administrator al incubatorului de afaceri nr. 56182/22.09.2025;

- În situația în care cererea de finanțare depusă de municipiul Sfântu Gheorghe nu va fi selectată pentru finanțare în cadrul Programului Regiunea Centru, PRC/680/PRC\_P1/OP1, Prioritatea 1 O regiune competitivă prin inovare și întreprinderi dinamice pentru o economie inteligentă/ Acțiunea 2. Structuri de sprijin pentru dezvoltare IMM / Intervenția 1.5.1 Investiții în incubatoare și acceleratoare de afaceri, prezentul contract nu creează nici o obligație pentru UAT Municipiul Sfântu-Gheorghe.

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

#### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

**2.1.** Obiectul contractului constă în stabilirea cadrului convențional privind realizarea de către COVIMM CONSULTING SRL a activității de administrare a Incubatorului de afaceri din Sfântu Gheorghe și asigurarea bunei funcționări a bunurilor din componența infrastructurii Incubatorului de afaceri, care sunt prevăzute în anexa la prezentul contract din care face parte integrantă.

#### III. INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI DURATA CONTRACTULUI

**3.1.** Prezentul contract se încheie pe o perioadă de 5 ani și șase luni (perioadă care include perioada de incubare de 3 ani, care reprezintă un ciclu de incubare și 2 ani de monitorizare a rezidenților incubatorului).

**3.2.** Prezentul contract intră în vigoare la data punerii în funcțiune a infrastructurii Incubatorului de afaceri, cu excepția prevederilor referitoare la perioada de preincubare, care vor intra în vigoare cu șase luni înainte de punerea în funcțiune a imobilului.

#### IV. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

**4.1. MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE are următoarele obligații:**

a) după realizarea investiției Incubatorului de afaceri pe amplasamentul situat în str. Banki Donath nr. 25, județul Covasna, înscris în CF nr. 24098 Sfântu Gheorghe, nr. cad. 24098, teren de construcție în suprafață de 4.470 mp, aflat în prezent în proprietatea publică a municipiului Sfântu Gheorghe, să transmită dreptul de administrare asupra acestuia Administratorului COVIMM CONSULTING SRL, în scopul administrării activităților specifice incubatorului de afaceri;

b) să se abțină de la orice faptă care ar avea drept consecință tulburarea administratorului în liniștita și utila folosință a imobilului;

c) după încetarea contractului toate lucrările de investiții și reparații executate de administrator, indiferent de proveniența sursei de finanțare, vor intra în proprietatea deplină a proprietarului imobilului – Municipiul Sfântu Gheorghe, inclusiv corpurile noi de clădire;

d) să aprobe planul de dezvoltare a Incubatorului pentru afaceri, la propunerea Administratorului;

e) să urmărească îndeplinirea obligațiilor de către Administratorul Incubatorului de afaceri;

f) să stabilească criteriile de performanță pentru Administratorul Incubatorului de afaceri;

g) să transmită raportul de activitate al Administratorului Incubatorului de afaceri, autorității administrației publice centrale cu atribuții în domeniul întreprinderilor mici și mijlocii și mediului de afaceri, în termen de 15 zile de la primirea raportului de activitate, însoțit de punctele proprii de vedere privind îndeplinirea obligațiilor Administratorului;

h) să depună diligențe în vederea obținerii statului de incubator de afaceri;

i) să asigure alocarea unui buget anual din bugetul local pentru acoperirea cheltuielilor de exploatare a incubatorului de afaceri, valoarea acestuia urmând a fi stabilită anual de către părțile contractante.

#### **4.2.COVIMM CONSULTING SRL are următoarele obligații:**

a) să preia în administrare și să folosească imobilul identificat la art. 4.1. lit. a), în condițiile pct. 3.2, în limitele legislației în materie și ale Hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe;

b) să asigure serviciile necesare pentru buna funcționarea incubatorului de afaceri;

c) să asigure atragerea de operatori economici ca rezidenți ai incubatorului de afaceri;

d) să elaboreze planul de dezvoltare a incubatorului de afaceri în concordanță cu strategiile de dezvoltare a sectoarelor alese prin proiect, pe care îl supune spre aprobare fondatorului;

e) să elaboreze regulamentul privind funcționarea incubatorului de afaceri;

f) să monitorizeze întreprinderile incubate și pe cele aflate în faza de postincubare;

g) să deruleze activitățile de promovare și atragere a potențialilor rezidenți;

h) să elaboreze raportul de activitate anual, până la data de 30 martie a anului următor, pe care îl trimite fondatorului;

i) să asigure întreprinderilor incubate (inclusiv celor care activează în regim virtual, fără prezență fizică), următoarele pachete de incubare:

(ii) 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

(iii) 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.

j) să folosească bunul potrivit destinației sale și cu diligența unui „bun gospodar”;

k) să execute și să finalizeze lucrările de reparații și reamenajări necesare, numai cu acordul prealabil, în scris, al proprietarului, pe cheltuiala și răspunderea sa, cu obligația comunicării semestriale a stadiului de realizare a lucrărilor;

l) să încheie contracte în nume propriu, cu furnizorii de utilități (apă, gaz, canalizare, energie electrică);

m) să depună declarație de impunere pentru stabilirea taxei pe clădiri și teren la sediul Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe, în condițiile legii;

n) să nu schimbe destinația imobilului de „Incubator de afaceri”;

o) să încheie, cu o societate de asigurare, contract de asigurare pentru imobilul în cauză;

p) să respecte normele legale în vigoare privind prevenirea incendiilor;

q) să asigure paza imobilului;

r) să prezinte la începutul fiecărui an, până la data de 30 martie, raportul anual, cuprinzând și o situație anuală cu privire la numărul societăților „incubate” în anul precedent, precum și cu privire la numărul societăților cu care a încheiat contracte de închiriere pentru spațiile din incinta imobilului;

s) la încetarea contractului de administrare, să predea imobilul în stare bună, pe bază de protocol de predare-primire.

**4.3.** Administratorul are obligația de a presta serviciile prevăzute în contract cu profesionalismul și promptitudinea convenite angajamentului asumat.

**4.4.** Administratorul are obligația de a asigura resursele umane, materiale, instalațiile, echipamentele sau altele asemenea, fie de natură provizorie, fie definitive cerute de și pentru contract, în măsura în care necesitatea asigurării acestora este prevăzută în contract.

## **V. DREPTURILE PĂRȚILOR**

### **5.1. MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE are următoarele drepturi:**

a) să verifice modul de administrare a Incubatorului de afaceri;

b) să i se prezinte de către Administrator rapoarte anuale referitoare la monitorizarea activității Incubatorului pentru afaceri și a modului în care Administratorul își îndeplinește atribuțiile legale și statutare;

c) să solicite administratorului incubatorului de afaceri elaborarea raportului de activitate anual, până la data de 30 martie a anului următor;

d) să stabilească drepturile și obligațiile specifice ale Administratorului incubatorului de afaceri, conform legislației aplicabile în materie și a Hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe incidente în cauză.

### **5.2. COVIMM CONSULTING SRL are următoarele drepturi:**

a) să încheie contractele de incubare, aferente Incubatorului de afaceri, cu respectarea actelor normative aplicabile, a hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, a Actului Constitutiv al Societății și al reglementărilor aplicabile în materie;

b) să încaseze sumele prevăzute în contractele de incubare, în condițiile legii;

c) să elaboreze regulamentele proprii și să le transmită spre aprobare fondatorului;



d) să elaboreze regulamentele proprii în domeniile pe care le consideră necesare pentru gestionarea și administrarea incubatorului de afaceri și să le transmită spre aprobare fondatorului;

e) să solicite fondatorului semnarea unui nou contract de administrare de incubare, pentru un nou ciclu de incubare, în situația îndeplinirii criteriilor de performanță pentru un ciclu de incubare de 3 ani.

## **VI. PREȚUL CONTRACTULUI**

**6.1.** Fondatorul va asigura, până la atingerea stadiului de autofințare, alocarea unui buget anual din bugetul local pentru acoperirea cheltuielilor de exploatare a incubatorului de afaceri, valoarea acestuia urmând a fi stabilită anual de către părțile contractante.

## **VII. FORȚA MAJORĂ**

**7.1.** Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

**7.2.** Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

**7.3.** Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

**7.4.** Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și de a lua orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

**7.5.** Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 6 (șase) luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

## **VIII. MODIFICAREA CONTRACTULUI**

**8.1.** Clauzele prezentului contract se pot modifica prin acordul părților, prin încheierea de act adițional aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe.

## **IX. REZILIEREA CONTRACTULUI**

**9.1.** Nerespectarea obligațiilor asumate prin prezentul contract de către una dintre părți dă dreptul părții lezate de a cere rezilierea contractului de servicii și de a pretinde plata de daune-interese.

## **X. ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

**10.1.** Prezentul contract încetează:

a) prin acordul de voință al părților semnate;

b) prin reziliere în cazul în care una din părți nu își îndeplinește sau își îndeplinește în mod necorespunzător obligațiile contractuale, cu notificarea prealabilă a părții în culpă și acordarea unui termen pentru remediere de 30 de zile de la notificare;

c) în cazul în care Administratorul este declarant în faliment, lichidare, divizare sau dizolvare;

d) neîndeplinirea de către Administrator a criteriilor de performanță stabilite de fondator;

d) în cazul retragerii/anulării titlului de Incubator de afaceri.

## **XI. COMUNICĂRI**

**11.1.** Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului Contract, trebuie să fie transmisă în scris.

**11.2.** Orice document scris trebuie înregistrat atât la momentul transmiterii, cât și la momentul primirii.

**11.3.** Comunicările între părți se pot face și prin telefon, telegramă fax sau e-mail, cu condiția confirmării în scris a primirii confirmării.

## **XII. Litigii**

**12.1.** Litigiile care izvorăsc din prevederile prezentului contract de administrare se vor rezolva pe cale amiabilă. Dacă acest lucru nu este posibil, litigiile se vor rezolva de către instanța competentă.

## **XIII. Alte clauze**

**13.1.** Prezentul contract va fi interpretat conform legilor din România.

## **XIV. DOCUMENTELE CONTRACTULUI**

**14.1.** Documentele prezentului contract sunt:

- Anexa I – Planul de dezvoltare a incubatorului de afaceri

- Anexa II – Strategia de monitorizare a rezidenților pe parcursul a 2 ani postincubare

- Anexa III – Regulamentul privind gestionarea și administrarea incubatorului de afaceri

- Anexa IV – Modelul cadru al contractului de incubare

- Anexa V – Date de identificare ale imobilelor care trec în administrarea societății

Prezentul Contract de Administrare se încheie în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

**MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE**

**Primar**  
**ANTAL ÁRPÁD-ANDRÁS**

**Director**  
**VERESS ILDIKÓ**

**ADMINISTRATOR INCUBATOR,**  
**COVIMM CONSULTING SRL**

**Director executiv**  
**VAJDA LAJOS**

**Vizat juridic**