

HOTĂRÂREA NR. 55. din 29. iunie 2017,
privind aprobarea modelului contractului de incubare elaborat de Asociația de Dezvoltare Intercomunitară
"HARGHITA BUSINESS CENTER"

Consiliul Local al Comunei Dealu, întrunit în ședință ordinară la data de 29. iunie 2017,
Având în vedere Expunerea de motive nr. 2436 din 2017 a primarului Comunei Dealu, dl. Bálint Elemér Imre prin care se propune aprobarea modelului contractului de incubare elaborat de Asociația de Dezvoltare Intercomunitară "HARGHITA BUSINESS CENTER" și Raportul de specialitate nr. 2498 /2017;

Luând în considerare Hotărârea Consiliului Local nr. 41/2016 privind asocierea Comunei Dealu cu Județul Harghita prin Consiliul Județean Harghita și cu Municipiul Odorheiu Secuiesc, județul Harghita în vederea înființării Asociației de Dezvoltare Intercomunitară „HARGHITA BUSINESS CENTER”;

Ținând cont de avizul favorabil al Comisiei de specialitate din domeniul Activități social culturale, culte, învățământ, sănătate și familie, sport, muncă și protecție socială, protecție copii, juridică, și de disciplină din cadrul Consiliului local;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 102/2016 privind incubatoarele de afaceri cu modificările și completările ulterioare și ale Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.36, alin.(2), lit."b", precum și ale art.45, alin.(1) din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ultima modificare prin legea nr. 140/2017,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă modelul contractului de incubare elaborat de Asociația de Dezvoltare Intercomunitară "HARGHITA BUSINESS CENTER", ce urmează a fi încheiat cu viitorii rezidenți ai incubatorului de afaceri, conform Anexei nr. 1 – parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Comunei Dealu.

Art. 3. Hotărârea se comunică prin grija secretarului comunei:

- Primarului Comunei Dealu , domnului Bálint Elemér Imre;
- Asociației de Dezvoltare Intercomunitară "Harghita Business Center";
- Instituției Prefectului Județului Harghita.

Președinte de ședință
Consilier local
Balint Pirooska



Contrasemnează pentru legalitate
Secretar,
Pál Margit



Nr. 55. din 29.06.2017.

CONTRACT DE INCUBARE
Nr. _____/2017

PREAMBUL

IMM-urile aflate în faza de start-up se confruntă cu probleme considerabile cauzate de lipsa unui spațiu în care să își desfășoare activitatea, a suportului reprezentat de servicii de consultanță, juridice și de contabilitate și lipsa suportului financiar, situație care le împiedică să facă față cu succes concurenței din mediul de afaceri. Din acest punct de vedere a fost absolut necesară crearea unui cadru legal pentru susținerea dezvoltării în faza de început a unei afaceri, ceea ce s-a realizat prin adoptarea Legii nr. 102/2016 privind incubatoarele de afaceri.

Incubatorul de afaceri este o structură de sprijin al afacerilor care urmărește crearea unui mediu favorabil, sustenabil pentru întreprinderile mici și mijlocii nou-înființate, stimulând potențialul de dezvoltare și de viabilitate prin acordarea unor facilități și servicii comune acestora.

Prezentul contract de incubare se încheie în temeiul Legii nr. 102/2016 guvernând raporturile juridice dintre Administratorul și Rezidenții incubatorului de afaceri „Harghita Business Center” din Odorheiu Secuiesc.

Prezentul contract a fost încheiat între părțile:

1. ASOCIAȚIA DE DEZVOLTARE INTERCOMUNITARĂ “HARGHITA BUSINESS CENTER”, cu sediul în localitatea Odorheiu Secuiesc, strada II. Rákóczi Ferenc nr.84, județul Harghita, înregistrată la Judecătoria sub nr. 22/2016, cod fiscal nr. 36640604, cont bancar nr. RO17OTPV261001022193RO01 deschis la Banca OTP Romania – sucursala Odorheiu Secuiesc, reprezentată legal prin dl. Szakács-Paál István, în calitate de director executiv, *Administrator al imobilului situat la adresa de mai sus care reprezintă Incubatorul de Afaceri din Odorheiu Secuiesc*, denumită în continuare „*Administrator*” și

2. S.C......,cu sediul în _____, strada _____, județul Harghita, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. _____, cod fiscal _____, cont bancar nr. _____deschis la....., reprezentată legal prin....., în calitate de....., *Rezident al Incubatorului de Afaceri din Odorheiu Secuiesc*, denumită în continuare „*Rezident*”

I. Obiectul Contractului

I.1. Obiectul prezentului contract constă în drepturile și obligațiile părților izvorâte ca urmare a acordării candidatului statutul de rezident al Incubatorului de Afaceri din Odorheiu Secuiesc.

I.2. Rezidentul va beneficia de dreptul de folosință al spațiilor în cadrul Incubatorului, asistență și consultanță de specialitate acordată de către sau prin intermediul Administratorului, contra cost.

I.3. În vederea desfășurării activității economice, Administratorul va pune la dispoziția Rezidentului spații în cadrul Incubatorului de Afaceri situat la adresa str. Il. Rákóczi Ferenc nr. 84, mun. Odorheiu Secuiesc, în următoarele condiții:

a) spațiu-birou nr....., în suprafață de.....mp, denumit în continuare "Imobilul";

b) dotare spațiu cucalculator,imprimantă și fax ce au următoarele caracteristici: - Calculator Allin One ASSUS 13-6100 4321GTB;

- Imprimantă Lexmark MS 415DN laser;

- Fax Brother MFC J200 Inkjet A4.

c) telefon fix marca Panasonic KX-DT521, conectat la centrală prin furnizor S.C. NextGen Communications SRL;

d) dotare spațiu - birou complet compus din: mese de birou, dulapuri, scaune,cuiere, etajere și jaluzele verticale 2,9 m;

e) acces exclusiv la internet prin furnizor S.C. NextGen Communications SRL;

f) acces la copiator și imprimantă multifuncțională în secretariatul Incubatorului, contra cost;

g) serviciu de pază împotriva intrării prin efracție asigurat de S.C. RO-Aramis SRL;

h) acces la sala de ședințe și de conferință, pe bază de programare preliminară, solicitată în scris și depusă la secretariat cu cel puțin 48 de ore înainte de evenimentul programat ;

i.) acces parcare, în limita locurilor disponibile.

I.4. Schița Imobilului prevăzut la pct. I.3 lit. a) este prezentată la Anexa nr. 1 - parte integrantă din prezentul contract.

I.5. Administratorul va preda, iar Rezidentul va recepționa Imobilul în baza unui proces verbal de predare-primire, prevăzut în Anexa nr. 2, care va conține o descriere detaliată a Imobilului împreună cu toate bunurile mobile, dotările și utilitățile acestuia.

I.6. Rezidentul, de asemenea, va avea acces și la spațiile comune ale Incubatorului de Afaceri care cuprind: holuri, scări, grupuri sanitare cu respectarea Regulamentului de Funcționare.

II. Prețul Contractului, modalitatea și termenul de plată

II.1. Rezidentul va plăti Administratorului o sumă de bani lunară în cuantum de lei. Această sumă reprezintă prețul incubării, este compus din contravaloarea chiriei spațiului-birou, al dotărilor și al serviciilor prestate, la care se adaugă cheltuielile comune și este stabilit între 3,90 – 4,50 euro/metru pătrat, în funcție de locația biroului respectiv.

II.2. Prețul Contractului poate fi modificat unilateral de către Administrator, pentru fiecare an de incubare, cu condiția notificării prealabile a Rezidentului despre această modificare.

II.3. La stabilirea prețului Contractului se vor avea în vedere următoarele servicii prestate de Administrator, acestea fiind prevăzute și detaliate și în Regulamentul de funcționare:

a) servicii de recepție - secretariat;

- b) servicii de pază și curățenie;
 - c) parcare;
 - d.) servicii de asigurare a clădirii, a mobilierului și a echipamentelor IT&C printr-o societate de asigurări renumită;
 - e) servicii de consultanță de marketing;
 - f.) servicii de consultanță juridică, financiară și de contabilitate în vederea înființării întreprinderii și a administrării acesteia în perioada de început, precum și pentru soluționarea problemelor ivite ulterior, pe parcursul perioadei de incubare;
 - g.) servicii de intermediere în vederea construirii și îmbunătățirii relațiilor de afaceri;
 - h.) acordare de sprijin material (prin finanțări nerambursabile) și profesional în participarea la conferințe, cursuri, târguri, expoziții și alte activități de promovare;
 - i.) servicii de training, seminarii pentru dezvoltarea competențelor în afaceri;
 - j.) servicii de consultanță pentru obținerea de finanțare și granturi;
 - k.) servicii de consultanță pentru recrutare de personal;
 - l.) promovarea rezidenților pe portalul de web al Administratorului chiar prin acordarea posibilității de prezentare a afacerii (cu foto, video, descriere) pe acest portal;
 - m.) acordare de granturi și alocații financiare rambursabile pentru lansarea rapidă a unui produs sau serviciu.
- II.4. Factura se emite în data de 1 a fiecărei luni pentru luna curentă, luând în calcul cursul valutar BNR pentru euro, valabil în ziua facturării.
- II.5. Prețul Contractului se plătește lunar, într-o singură tranșă, până la 10 a fiecărei luni pentru luna curentă, prin virament bancar pe contul Administratorului specificat mai sus.
- II.6. La încheierea contractului Rezidentul este obligat să constituie o garanție constând în echivalentul unei chirii lunare (preț al contractului), sumă care va fi restituită la încetarea Contractului dacă spațiul închiriat, respectiv dotările nu prezintă deteriorări în afara uzurii normale.

III. Durata contractului

III.1. Prezentul contract se încheie pe o durată de 3 ani (ciclu de incubare), începând cu data de

IV. Drepturile și obligațiile părților

IV. 1. Administratorul are următoarele drepturi:

- a.) Dreptul de a exclude Rezidentul în cazul în care încalcă prevederile prezentului Contract și a Regulamentului de funcționare iar această încălcare este așa de gravă încât nu poate fi înlăturată în alt mod;
- b.) Dreptul de a monitoriza/de a urmări activitatea Rezidentului pe parcursul ciclului de incubare (3 ani);

c.) Dreptul de a solicita informații, documente, rapoarte economico-financiare de la Rezident în vederea evaluării evoluției activității desfășurate de acesta.

IV. 2. Administratorul are următoarele obligații:

a.) Obligația de a asigura buna funcționare a Incubatorului de Afaceri prin dotarea cu utilități a spațiilor, încheierea de contracte de prestări servicii și utilități (energie termică, electrică, apă, gaz, etc), asigurarea serviciilor de telecomunicații (telefon, fax, e-mail, internet), servicii de pază, curățenie, precum și toate celelalte servicii enumerate în prezentul contract;

b.) Obligația de a pune la dispoziția Rezidentului, pe bază de proces-verbal de predare-primire, „Imobilul” prevăzut la pct. I.3 lit.a), conform Anexei nr. 2;

c.) Obligația de a efectua, pe cheltuiala sa, reparațiile sau intervențiile impuse de lucru pentru menținerea spațiului în stare de funcționalitate și siguranță, conform destinației sale (reparații capitale, reparații ale degradărilor provenind din uzul normal al Imobilului);

d.) Obligația de a asigura folosirea liberă a căilor de acces;

e.) Obligația de a asigura paza împotriva intrării prin efracție - în afara programului de funcționare - a Incubatorului de Afaceri;

IV.3.Rezidentul are următoarele drepturi

a.) Dreptul de folosință asupra spațiului închiriat în cadrul Incubatorului de Afaceri precum și asupra infrastructurii Incubatorului care formează obiectul prezentului contract;

b.) Dreptul de a beneficia de serviciile oferite de Administrator specificate în prezentul contract și în regulamentul de funcționare a Incubatorului de Afaceri.

IV.4.Rezidentul are următoarele obligații

a.) Obligația de a plăti prețul incubării (al Contractului), la termenele stabilite în prezentul contract;

b.) Obligația de a respecta regulamentele Incubatorului de Afaceri;

c.) Obligația de a prezenta, la solicitarea Administratorului, toate documentele contabile, situațiile financiare, contractele etc., din care rezultă că desfășoară o activitate conform planului de afaceri și se încadrează în indicatorii planificați;

d.) Obligația de a folosi spațiul și infrastructura Incubatorului de Afaceri ca un bun proprietar, conform destinației sale și scopului pentru care a fost oferit;

e.) Obligația de a elibera și de a preda spațiul, în stare corespunzătoare, împreună cu mobilierul și echipamentul existent la intrarea în incubator, la sfârșitul perioadei de incubare de 3 ani sau la încetarea prezentului contract, după caz;

f.) Obligația de a efectua lucrările specifice întreținerii, reparațiilor locative și de înlocuire a instalațiilor aflate în folosința exclusivă, precum și orice reparații care sunt necesare datorită culpei sale;

g.) Obligația de a nu desfășura activități care pot limita buna folosire a spațiilor comune și a spațiilor învecinate;

h.) Obligația de a permite Administratorului efectuarea lucrărilor de reparații sau intervenție impuse de necesitatea menținerii în stare de funcționalitate și siguranță a spațiului;

i.) Obligația de a permite accesul periodic al delegaților Administratorului pentru verificarea respectării obligațiilor asumate prin prezentul contract;

j.) Obligația de a începe desfășurarea activității în termen de 3 luni de la intrarea în Incubatorul de Afaceri;

k.) Obligația de a crea cel puțin un loc nou de muncă, în termen de 6 luni de la intrarea în incubator, loc de muncă care va fi păstrat pe întreaga perioadă în care este Rezident al Incubatorului de Afaceri;

l.) În cazul în care în urma activității desfășurate în cadrul Incubatorului de Afaceri, Rezidentul, cu bunul sau serviciul său, câștigă premii sau are succes în cadrul unor festivaluri culturale sau târguri, expoziții, altele decât cel de afaceri, acesta are obligația de a menționa/de a specifica numele și adresa de web al Administratorului în toate materialele de promovare;

m.) Obligația de a nu cesiona față de terți drepturile izvorâte din prezentul contract, fiind interzisă în mod expres subînchirierea, comodatul sau transmiterea sub orice formă a folosinței spațiului/infrastructurii.

V. Caracterul confidențial al Contractului

V.1. O parte contractantă nu are dreptul, fără acordul scris al celeilalte părți:

a) de a face cunoscut contractul sau orice prevedere a acestuia unei terțe părți, în afara persoanelor implicate în îndeplinirea contractului;

b) de a utiliza informațiile și documentele obținute sau la care are acces în perioada de derulare a prezentului contract, în alt scop decât acela de a-și îndeplini obligațiile contractuale.

V.2. Dezvăluirea oricărei informații față de persoanele implicate în îndeplinirea contractului se va face confidențial și se va extinde numai asupra acelor informații necesare în vederea îndeplinirii contractului.

V.3. O parte contractantă va fi exonerată de răspunderea pentru dezvăluirea de informații referitoare la prezentul contract dacă:

a) informația a fost dezvăluită după ce a fost obținut acordul scris al celeilalte părți contractante pentru asemenea dezvăluire; sau

b) partea contractantă a fost obligată în mod legal să dezvăluie informația.

VI. Forța majoră

VI.1. Forța majoră exonerează de răspundere Părțile în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul Contract.

VI.2. Prin forța majoră se înțelege un eveniment independent de voința Părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea prezentului Contract și care împiedică Părțile să execute total sau parțial obligațiile asumate.

VI.3. 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.

VI.4. Partea care invocă forța majoră are obligația să aducă la cunoștința celeilalte Părți încetarea cauzei acesteia în maximum 15 (cincisprezece) zile de la încetare.

VI.5. Dacă aceste împrejurări și consecințele lor durează mai mult de 30 (treizeci) de zile, fiecare Parte contractantă poate renunța la executarea Contractului pentru viitor. În niciun caz, niciuna dintre Părți nu are dreptul de a cere despăgubiri de la cealaltă Parte, dar ele au îndatorirea să-și onoreze toate obligațiile scadente până la această dată.

VII. Soluționarea litigiilor

VII.1. Orice neînțelegere între Părți rezultată din prezentul Contract sau determinată de existența, valabilitatea, forma, aplicarea și încetarea prezentului Contract, precum și orice condiție relevantă, indiferent care ar fi aceasta, va fi soluționată pe cale amiabilă.

VII.2. În cazul în care Părțile sunt în imposibilitate de a stinge aceste conflicte/ neînțelegeri pe cale amiabilă, acestea vor fi soluționate de către instanțele judecătorești competente.

VIII. Încetarea/Rezilierea contractului

VIII.1. În cazul în care Rezidentul nu respectă una din 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, Rezidentul are obligația de a se conforma cu solicitările Administratorului.

VIII.2. Prezentul contract încetează în următoarele cazuri:

- a.) expirarea termenului;
- b.) încetarea sau anularea titlului de incubator de afaceri;
- c.) dacă una dintre Părți intră în procedura falimentului sau în procedura de dizolvare/lichidare.

VIII.3. Rezidentul are dreptul de a denunța unilateral Contractul în orice moment, fără plata unei despăgubiri pentru încetarea incubării înainte de termen, cu acordarea unui preaviz de 30 de zile calendaristice și cu plata tuturor obligațiilor restante.

VIII.4. Administratorul are dreptul de a rezilia Contractul imediat, fără intervenția instanței judecătorești și fără a fi nevoie de îndeplinirea vreunei formalități prealabile, dacă:

- a.) Rezidentul nu mai îndeplinește condițiile de eligibilitate prevăzute de art. 14 din Legea nr. 102/2016;
- b.) Rezidentul nu plătește prețul incubării (al Contractului) pentru două luni consecutive;
- c.) se constată nerespectarea obligațiilor prevăzute la pct. IV.4. lit. j.) – neînceperea activității în termen de 3 luni de la intrare în incubator; lit. k.) – necrearea unui loc nou de muncă, în termen de 6 luni de la intrarea în incubator, respectiv nepăstrarea acestuia pe perioada în care este rezident al incubatorului; lit. m.) – încălcarea obligației de a nu cesiona față de terți drepturile izvorâte din prezentul contract.

VIII.5. În cazurile prevăzute la pct. VIII.4. simpla neexecutare a obligației reprezintă punere în întârziere a debitorului acelei obligații.

VIII.6. În caz de încetare a prezentului contract, precum și în cazul neexecutării sau executării necorespunzătoare de către Rezident a obligațiilor contractuale, Administratorul are un drept de retenție asupra tuturor bunurilor Rezidentului, inclusiv asupra garanției constituite în temeiul art. II.7. din prezenta, până la restituirea sumei datorate la care se adaugă penalități de întârziere în cuantum de 0,1%/zi de întârziere.

VIII.4. Încetarea/rezilierea contractului nu va reprezenta o anulare a datoriilor pe care le are una din părți față de cealaltă în momentul încetării relației contractuale.

IX. Dispoziții finale

IX.1. Prezentul Contract va fi încheiat în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare Parte.

XI.2. Schița imobilului – anexa nr. 1 și Procesul verbal de predare-primire - anexa nr.2 sunt parte integrantă a prezentului Contract.

XI.3. Drepturile și obligațiile părților, precum și toate dispozițiile prezentului contract sunt completate cu prevederile legii și ale regulamentelor elaborate de Administrator.

ADMINISTRATOR,

REZIDENT,

Președinte de ședință,
Consilier local
Balint Pirooska



Contrasemnează ptr. legalitate
Secretar,
Pál Margit