

ANEXA 10

CONTRACT DE INCUBARE

NR..... din.....

Acest contract, (denumit în continuare **”Contractul”**), cuprinzând clauze specifice, are ca obiect transmiterea folosinței unui bun imobil și prevederi specifice unui contract de prestări servicii.

Contractul a fost încheiat în Municipiul Oradea, județul Bihor, în data de de către și între:

1. Agenția de Dezvoltare Locală Oradea, cu sediul în Oradea, strada Primăriei, nr. 3, parter, județul Bihor, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J5/2814/12.11.2008, atribut fiscal RO 24734055, cod IBAN RO84BTRL00501202P80178XX, deschis la banca Transilvania, reprezentată legal prin în calitate de Director General, societate desemnată în condițiile legii Administrator al Incubatorului de Afaceri în baza contractului de prestare servicii pentru administrarea Incubatorului de Afaceri, denumită în continuare **„Administrator”** și

2. Societatea, cu sediul în.....str., jud....., nr. înregistrare la Oficiul Registrului Comerțuluiatribut fiscal RO....., cod IBAN.....deschis la, reprezentată legal prin..... în calitate de, denumită în continuare **„Rezident”**.

Administratorul și Rezidentul pot fi denumite împreună **„Părți”** sau separat **„Parte”**.

PREAMBUL

Dat fiind că, Agenția de Dezvoltare Locală Oradea a fost selectată ca administrator în desfășurarea și gestionarea programului Incubatorului de Afaceri **”CRESC Oradea Mare”**;

Dat fiind că Rezidentul dorește să intre în programul Incubator de Afaceri **”CRESC Oradea Mare”** conform cererii de înscriere nr din și a arătat, în faza de selecție, Administratorului Incubatorului că are potențialul de dezvoltare și de producție necesare pentru asumarea drepturilor și obligațiilor ce reies din această participare;

Având în vedere ca suport legislativ Hotărârea de Consiliu Local nr. 563 din 31.07.2023 de înființare și dezvoltare de incubatoare tehnologice și de afaceri (denumită în continuare **”Procedură”**);

Prin urmare, având în vedere preambulul, premisele, convențiile, acordurile, reprezentarea și garanțiile reciproce prevăzute aici, ale căror primire și suficiență sunt recunoscute aici de către părți, Părțile în intenția de a se obliga una față de cealaltă convin după cum urmează:

Articolul 1. Obiectul Contractului

1.1. Obiectul prezentului Contract constă în drepturile și obligațiile părților izvorâte ca urmare a acordării Rezidentului a statutului de membru al Incubatorului de Afaceri "CRESC Oradea Mare".

1.2. Rezidentul, va beneficia de dreptul de folosință al spațiilor în cadrul Incubatorului, asistență și consultanță de specialitate acordată de către sau prin intermediul Administratorului, gratuit și/sau contra cost, în funcție de spațiul solicitat, în condițiile legii.

1.3. Pentru desfășurarea activităților economice, Administratorul va pune la dispoziția Rezidentului spații în cadrul Incubatorului, în următoarele condiții:

- a) spațiu birou nr.....în suprafață de.....mp, denumit în continuare "**Imobilul**";
- b) dotare spațiu cu un computer ce are următoarele caracteristici.....;
- c) dotare spațiu birou complet compus din.....mese de birou,.....casetiere și.....dulapuri,.....scaune și(dotare mobilier/echipamente);
- d) acces exclusiv la internet prin providerși.....la capacitate asiguratorie pentru desfășurarea în bune condiții a activităților Rezidentului;
- e) acces la copiator și imprimantă multifuncțională în secretariatul Incubatorului;
- f) serviciu de supraveghere video;
- g) asigurarea serviciilor de training;
- h) acces la sala de ședințe și conferințe, prin programare prealabilă;

1.4. Schița Imobilului prevăzut la paragraful 1.3 lit.a) este prezentată la Anexa 1, parte integrantă din prezentul contract.

1.5. Costul lunar plătit de către rezident administratorului, este de.....plus TVA.

1.6. Plata se realizează în termen de max. 15 zile lucrătoare de la emiterea facturii de către Administrator.

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

1.8. Rezidentul, de asemenea, va avea acces și la spațiile comune ale Incubatorului, care cuprind: holuri, scări, grupuri sanitare și oficii, cu respectarea Regulamentului Intern de Funcționare. Accesul în sala de sedințe/conferințe și ateliere se va face contra cost și pe bază de programare.

1.9. Rezidentul va datora Administratorului o taxă de administrare lunară, în valoare de 10 euro/luna+tva percepută pentru următoarele servicii:

- a) recepție;
- b) serviciu de colectare / distribuire corespondență;
- c) serviciu de supraveghere video;
- d) servicii de curățenie;
- e) rețea broadband, ip voce și date (pachet de bază);
- f) sistem climatizare;
- g) sistem anti-incendiu;
- h) întreținere curentă a clădirii (zugrăveli, etc.);
- i) întreținere utilaje și echipamente;
- j) acces parcare;
- k) alte servicii orizontale suport (consultanță, consiliere contabilă, juridică, de management si marketing etc).

1.10. Administratorul, direct sau prin persoane specializate, va presta Rezidentului, gratuit și/sau contra cost, asistență specifică, monitorizare, consiliere în diferite domenii, cum ar fi, însă nelimitativ prezentate:

- a) consultanță și asistență în elaborarea planurilor de afaceri și de marketing, a studiilor de fezabilitate și a surselor și metodelor de finanțare a investițiilor în scopul contractării altor finanțări nerambursabile complementare;
- b) consultanță și instruire în managementul afacerilor și managementul investițiilor;
- c) asistență pentru dezvoltarea de parteneriate naționale și internaționale;
- d) servicii de training, traduceri și publicitate;
- e) consultanță privind protejarea drepturilor de proprietate intelectuală și industrială;
- f) asistență pentru corelarea activităților Rezidentului cu cele ale întreprinderilor existente în zonă;
- g) asistență în scopul diversificării capacității Rezidentului de a-și comercializa produsele/serviciile în afara zonei de amplasare a Incubatorului;

- h) asistență în desfășurarea activităților de recrutare și selecție personal;
- i) asistență pentru implementarea procedurilor specifice de lucru în conformitate cu normele europene în domeniul calității.

Articolul 2. Responsabilitățile Rezidentului

2.1. Rezidentul cunoaște condițiile speciale prevăzute de lege și „Procedură” pentru admiterea și participarea în cadrul Incubatorului și declară că se obligă să îndeplinească cumulativ următoarele obligații:

- a) semnează Contractul de Incubare cu Administratorul Incubatorului, precum și toate modificările sau completările subsecvente ale acestuia;
- b) respectă regulamentele aprobate de către fondatorul incubatorului de afaceri;
- c) să folosească infrastructura incubatorului de afaceri cu diligența unui bun proprietar, să nu o degradeze sau deterioreze, cu excepția uzurii normale;
- d) înființează cel puțin un loc de muncă în termen de 6 luni de la intrarea în incubator, loc care va fi păstrat pe întreaga perioadă în care este rezident al incubatorului de afaceri;
- e) ia toate măsurile necesare pentru a-și dezvolta performanțele economice materializate prin creșterea cifrei de afaceri per an fiscal;
- f) să nu ceseze față de terți drepturile izvorâte din contractul de incubare;
- g) îndeplinește toate obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și datoriilor către bugetul de stat și/sau bugetele locale;
- h) să elibereze infrastructura incubatorului de afaceri după terminarea perioadei de incubare de 3 ani sau la încetarea contractului de incubare, după caz. Derogări în acest sens se pot obține numai la recomandarea Administratorului;
- i) achită Administratorului de Incubator o taxă de administrare, stabilită conform contractului de incubare, pentru servicii precum: curățenie, secretariat, asigurări, reparații curente etc.
- j) să permită necondiționat accesul Administratorului în spațiul pus la dispoziție și la documentele contabile, la cererea prealabilă a acestuia;
- k) să pună în aplicare toate măsurile legale aplicabile pentru prevenirea și stingerea incendiilor, protecția mediului, norme sanitare etc. Obținerea tuturor autorizațiilor de funcționare pentru activitățile desfășurate în Imobil vor fi în exclusivitate în sarcina Rezidentului.
- l) să nu modifice spațiul și bunurile în folosință fără acceptul prealabil al Administratorului; de asemenea, rezidentul nu va revendica despăgubiri pentru investițiile asupra Imobilului, făcute până la data rezilierii sau expirării Contractului;
- m) să plătească despăgubiri în cazul în care prin exploatarea Imobilului, a spațiilor comune ale acestuia, precum și a bunurilor mobile, dotările și utilitățile aferente, apar pagube sau defecțiuni tehnice din culpa proprie;

n) 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. Rezidentul nu poate cere rambursarea cheltuielilor făcute de el sau deducerea acestora din costul taxei de administrare, pentru îmbunătățiri aduse spațiilor individuale închiriate făcute chiar și cu acordul scris al Administratorului. Rezidentul consimte că toate aceste investiții făcute din resurse proprii vor trece de drept în patrimoniul Incubatorului la data încetării contractului;

2.2. Drepturile Rezidentului

a) de folosință asupra infrastructurii incubatorului de afaceri care formează obiectul contractului de incubare;

b) de a beneficia de serviciile oferite de incubatorul de afaceri;

2.3. Pentru a beneficia de serviciile de asistență și consultanță de specialitate, prevăzute de paragraful 1.9., Rezidentul va solicita cu precădere serviciile prestate de Administrator, direct sau prin persoane fizice sau juridice specializate. Rezidentul va fi îndreptățit să solicite astfel de servicii unor terțe persoane, numai după confirmarea în scris acordată de Administrator. Această confirmare va fi valabilă numai pentru serviciul specificat și numai pentru o singură prestare, pentru cazul în care această prestare este susceptibilă de o executare succesivă. De asemenea, Rezidentul 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 management, marketing și resurse umane;

b) activități de selecție și recrutare personal;

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

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

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

Articolul 3. Responsabilitățile Administratorului

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

3.2. Administratorul se obligă să pună la dispoziția Rezidentului, Imobilul, astfel cum este descris și în condițiile stabilite de paragrafele 1.4 – 1.8.

3.3. Administratorul se obligă să presteze sau să intermedieze prestarea serviciilor descrise în paragraful 1.9, după posibilitățile reale, în avantajul Rezidentului.

3.4. Asigură serviciile necesare pentru buna funcționare a incubatorului de afaceri.

3.5. Monitorizează întreprinderile incubate .

Articolul 4. Caracterul confidențial al contractului

4.1. 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 acelor persoane implicate în îndeplinirea contractului;

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

4.2. 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.

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

a) informația era cunoscută părții contractante înainte ca ea să fi fost primită de la cealaltă parte contractantă;

sau

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

sau

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

Articolul 5. Durata și rezilierea contractului

5.1. Drepturile și obligațiile acordate prin prezentul contract vor curge pe o perioadă de maxim 5 (cinci) ani – 3 (trei) ani perioada de incubare și 2 (doi) ani perioada de monitorizare – începând cu data....., cu condiția ca Rezidentul să respecte toate clauzele, termenii și condițiile conținute în prezentul contract.

5.2. 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.

5.3. În cazul în care oricare dintre rezidenți nu își respectă din culpă obligațiile contractuale, precum și în cazul în care un rezident vrea să se retragă sau intră în faliment, Administratorul Incubatorului, după notificarea rezidentului vizat, va rezilia contractul de incubare încheiat cu acesta.

5.4. De asemenea, pentru neexecutare sau executare necorespunzătoare de către rezident a obligațiilor contractuale, Administratorul va avea un drept de retenție asupra tuturor bunurilor Rezidentului până la restituirea sumei datorate la care se adaugă penalități de întârziere în cuantum de 0,1%/ zi de întârziere.

5.5. Rezilierea acestui Contract nu va reprezenta o anulare a datoriilor certe, lichide și exigibile pe care le are una din Părți față de cealaltă în momentul încetării relației contractuale.

Articolul 6. Angajamentul de colaborare

6.1. Părțile convin ca toate solicitările și/sau întrebările adresate de alte entități de rol legislativ 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. Aceasta a doua Parte, la cererea primei Părți, va colabora în mod prompt și va furniza toate informațiile necesare și asistență solicitată.

Articolul 7. Transferabilitate

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

Articolul 8. Legea aplicabilă și soluționarea litigiilor

8.1. Acest Contract este guvernat de legile din România.

8.2. 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 aceasta, va fi soluționată pe cale amiabilă.

8.3. În cazul în care Părțile sunt în imposibilitate de a stinge aceste dispute pe cale amiabilă, acestea vor fi soluționate de către instanțele judecătorești competente.

Articolul 9. Forța majoră

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

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

9.3. 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, iar dovada forței majore, împreună cu avertizarea asupra efectelor și întinderii posibile a forței majore, se vor comunica în 15 (cincisprezece) zile de la apariție.

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

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

9.6. 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 aceasta dată.

Articolul 10. Diverse

10.1. Exemplare. Acest Contract va fi încheiat în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare Parte, considerate împreună ca un singur instrument.

10.2. Anexe. „Schita Imobilului”(anexa 1), „Procesul verbal de predare-primire al Imobilului”(anexa 2) și „Regulamentul de ordine interioară în Incubatorul de Afaceri ”CRESC Oradea Mare” (anexa 3) sunt parte integrantă a prezentului Contract.

10.3. Derogări de la prevederi. 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. Nicio derogare a oricăreia 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.

10.4. Caducitate. 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 niciun efect asupra validității, legalității sau aplicabilității celorlalte 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 i se va aduce modificarea minimă necesară pentru a deveni validă, legală sau aplicabilă. În acest demers, 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.

10.5. Notificări. Orice notificare cu privire la prezentul Contract va fi adresată în scris după modelul următor:

Agencia de Dezvoltare Locală Oradea

Adresa: Oradea, str Primariei, nr 3, parter, judetul Bihor

În atenția: Director General

Tel: 0359/889389

E-mail: contact@crescoradea.ro

10.6. Amendamente. Orice amendament la prezentul Contract, pentru a fi valabil, va fi semnat de către ambele Părți.

DREPT PENTRU CARE, Părțile prin reprezentanții lor legali, au încheiat acest Contract în numele lor, astăzi

ADMINISTRATOR,

Agencia de Dezvoltare Locală Oradea

REZIDENT,

.....

DIRECTOR GENERAL

ADMINISTRATOR

.....

ADMINISTRATOR INCUBATOR

VIZAT JURIDIC