

**CONTRACT CADRU DE ADMINISTRARE**

nr \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

**1. Părți contractante**

**Agenția pentru Implementarea Proiectelor și Programelor pentru IMM-uri, cu sediul în Bucureși, str. Poterași nr. 11, sector 4, reprezentată prin domnul CRISTIAN HAIDUC – Președinte, și**

**Municipiul Sfântu Gheorghe, cu sediul în Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918, nr. 2, județul Covasna, reprezentată prin domnul ANTAL ÁRPAD ANDRAS - Primar, denumiți în continuare „Achizitorii”, și**

**S.C. COVIMM CONSULTING S.R.L. , cu sediul în Str. Presei, nr. 4, localitatea Sfântu Gheorghe, județul Covasna, număr de înregistrare J14/179/2002, CUI 14878215, reprezentat prin domnul Vajda Lajos, având funcția de reprezentant legal, în calitate de Prestator („Prestator”), pe de altă parte.**

**PREAMBUL**

Având în vedere următoarele:

- **S.C. COVIMM CONSULTING S.R.L.**, în baza contractului de prestări servicii nr. 293 din 14.12.2005, încheiat cu Programul Națiunilor Unite pentru Dezvoltare (denumită în continuare „PNUD”), și AIPPIMM, în conformitate cu prevederile legale, a fost desemnat administratorul unic responsabil pentru managementul Incubatorului de Afaceri Sf. Gheorghe;
- **PNUD** se află într-un parteneriat încheiat cu Municipiul Sfântu Gheorghe, parteneriat ce are ca scop implementarea pe plan local a Programului național multianual pe perioada 2002-2012 de înființare și dezvoltare de incubatoare tehnologice și de afaceri (denumit în continuare „Programul”), în baza contractului de asociere nr. 394 din 24.11.2005;
- **S.C. COVIMM CONSULTING S.R.L.** dispune de know-how-ul și resursele necesare pentru a presta serviciile prevăzute de prezentul Contract.

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

**2. Obiectul contractului**

- 2.1. - Prestatorul se obligă sa presteze servicii de administrare ale Incubatorului de Afaceri din Sfântu Gheorghe în perioada convenită și în conformitate cu obligațiile asumate prin prezentul contract.
- 2.2. Municipiul Sfântu Gheorghe transmite dreptul de administrare asupra imobilului, fostă centrală termică, proprietatea publică a Municipiului Sfântu Gheorghe, situat în Sf. Gheorghe, str. Presei, administratorului S.C. COVIMM CONSULTING SRL, în scopul administrării activităților specifice incubatorului de afaceri. Imobilul este individualizat prin CF nr.23589 Sf. Gheorghe (provenită din conversia de pe hârtie a CF nr.6665/b/Simeria), nr.crt.A1, nr.top 991/827/2/1/1/5- teren de construcție în

suprafață de 4046 mp și nr.crt.A1.1, nr.cad.563- C1, top. 991/827/2/1/1/5-C1 centru incubator de afaceri cu suprafața construită de 1188 mp, suprafață desfășurată de 2376 mp. Imobilul (fosta centrală termică CT Spitalului fn) a fost transformat și amenajat conform HCL Sf. Gheorghe nr.185/2005 și a Contractului de Asociere nr.394/2005, încheiat în baza acesteia, în derularea programului național de înființare de dezvoltare, în „INCUBATOR DE AFACERI”.

### **3. Durata contractului**

3.1. - Prestatorul se obligă să presteze servicii de administrare ale Incubatorului de Afaceri situat în Municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna, pe o perioadă de 10 ani, de la data de 01.10.2011 până la data de 30.09.2021.

### **4. Definiții**

4.1. - În prezentul contract următorii termeni vor fi interpretați astfel:

- a) contract - actul juridic care reprezintă acordul de voință exprimat de părți încheiat între autorități contractante, în calitate de Achizitori și, respectiv, de Prestator;
- b) AIPPIMM, Municipiul Sfântu Gheorghe și Prestator - părțile contractante, astfel cum sunt acestea denumite și definite în prezentul contract;
- c) PNUD – agenție națională de implementare în cadrul Programului Național Multianual pe perioada 2002-2012 de Inființare și Dezvoltare de Incubatoare Tehnologice și de Afaceri;
- d) servicii - activități a căror prestare face obiectul contractului;
- f) forța majoră - un eveniment mai presus de controlul părților, care nu se datorează greșelii sau vinii acestora, care nu putea fi prevăzut la momentul încheierii contractului și care face imposibilă executarea și, respectiv, îndeplinirea contractului, sunt considerate asemenea evenimente: războaie, revoluții, incendii, inundații sau orice alte catastrofe naturale, restricții apărute ca urmare a unei carantine, embargo, enumerarea nefiind exhaustivă ci enunțiativă. Nu este considerat forță majoră un eveniment asemenea celor de mai sus, care, fără a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare executarea obligațiilor uneia din părți;
- g) zi - zi calendaristică; an - 365 de zile;
- h) spațiul incubatorului de afaceri - clădirea de birouri. Aceasta trebuie să fie racordată la utilități (curent, gaz, apă-canal, internet, telefonie etc.)

### **5. Aplicabilitate**

5.1. - Contractul de servicii intră în vigoare la data semnării lui.

5.2. -Orice plăți sau regularizări de natură financiară cu Prestatorul vor fi efectuate doar cu aprobarea scrisă dată în prealabil de AIPPIMM. Toate actele juridice necesare a fi încheiate cu Prestatorul în cadrul derulării proiectului vor putea fi încheiate de către Municipiul Sfântu Gheorghe cu autorizarea prealabilă dată în scris de AIPPIMM.

### **6. Documentele contractului**

6.1. - Documentele prezentului contract sunt:

a) Anexa 1 - Procedura de Implementare a Programului Național Multianual pe perioada 2002-2012 de Inființare și Dezvoltare de Incubatoare Tehnologice și de Afaceri, aprobată prin Decizia nr. 125 din 21 mai 2010, cu modificările ulterioare.

### **7. Condiții de îndeplinire a serviciilor**

7.1. - Serviciile prestate în baza contractului vor respecta standardele și cerințele din Anexa 1 la prezentul contract.

### **8. Caracterul confidențial al contractului**

8.1. - (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 afară 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.

(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.

8.2. - 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.

## **9. Drepturi de proprietate intelectuală**

9.1. - Prestatorul are obligația de a despăgubi AIPPIMM, PNUD și/sau Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe împotriva oricăror:

- a) reclamații și acțiuni în justiție, ce rezultă din încălcarea unor drepturi de proprietate intelectuală (brevete, nume, mărci înregistrate etc.), legate de echipamentele, materialele, instalațiile sau utilajele folosite pentru sau în legătură cu prestarea serviciilor doar dacă se dovedește o culpă evidentă efectuată de către Prestator; și
- b) daune-interese, costuri, taxe și cheltuieli de orice natură, aferente, cu excepția situației în care o astfel de încălcare rezultă din respectarea Caietului de sarcini întocmit de către achizitor.

## **10. Responsabilitățile Prestatorului**

10.1. - (1) Prestatorul are obligația de a presta serviciile prevăzute în contract cu profesionalismul și promptitudinea cuvenite angajamentului asumat.

(2) Prestatorul 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.

10.2. - Prestatorul este pe deplin responsabil pentru prestarea serviciilor în conformitate cu cerințele conținute în Anexa nr. 1 la prezentul contract. Totodată, este răspunzător atât de siguranța tuturor operațiunilor și metodelor de prestare utilizate, cât și de calificarea personalului folosit pe toată durata contractului.

10.3. - Prestatorul are obligația de a îndeplini rolul și atribuțiile prevăzute în Anexa nr. 1 la prezentul contract.

10.4. – Administratorul va păstra destinația imobilului de „INCUBATOR DE AFACERI” pe toată durata contractului.

10.5. Prestatorul are obligația, în calitate de administrator:

- a) Să folosească bunul potrivit destinației sale și cu diligența unui „bun gospodar”;
- b) 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;
- c) Să încheie contracte în nume propriu, cu furnizorii de utilități (apă, gaz, canalizare, energie electrică);
- d) Să depună declarație de impunere pentru stabilirea taxei pe clădiri și teren la sediul Consiliului Municipal Sf. Gheorghe;
- e) Să nu schimbe destinația stabilită a imobilului;
- f) Să facă toate demersurile pentru înregistrarea în evidențele de carte funciară a modificării regimului juridic a imobilului;
- g) Să încheie, cu o societate de asigurare, contract de asigurare pentru imobilul în cauză;
- h) Să respecte normele legale în vigoare privind prevenirea incendiilor;
- i) Să asigure proprietarului, la cererea acestuia, folosința temporară a sălii de conferință;
- j) Să asigure paza imobilului;

- k) La începutul fiecărui an până la data de 30 ianuarie, să prezinte 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;
- l) La încetarea contractului de administrare, să predea imobilul în bună stare, pe bază de protocol de predare- primire.
- m) Să achite impozitul aferent imobilului și pe perioada cuprinsă între 01 ianuarie 2011 și 01 octombrie 2011, întrucât prestatorul a folosit imobilul și în această perioadă, în baza „tacitei relocatiuni”.

## **11. Responsabilitățile achizitorilor**

- 11.1. - AIPPIMM și PNUD au obligația de a finanța activitățile și costurile necesare în vederea punerii la dispoziție Prestatorului a oricăror facilități și/sau informații pe care acesta le-a cerut în propunerea tehnică și pe care le consideră necesare pentru îndeplinirea contractului.
- 11.2. Municipiul Sfântu Gheorghe va avea responsabilitățile prevăzute în mod expres în prezentul contract:
  - a) Să predea imobilul în cauză la termenul stabilit, pe bază de proces verbal de predare-primire
  - b) Să se abțină de la orice faptă care ar avea drept consecință tulburarea administratorului în liniștita și utila folosință a imobilului;
- 11.3. După încetarea contractului toate lucrările de investiții și reparații executate de prestator-administrator, indiferent de proveniența sursei de finanțare, vor intra în proprietatea deplină a proprietarului imobilului – Municipiul Sfântu Gheorghe, inclusiv corpurile noi de clădire.

## **12. Raportări. Verificări**

- 12.1. - AIPPIMM și PNUD, în mod direct sau prin mijlocirea Municipiului Sfântu Gheorghe prin delegare de atribuții, au dreptul de a verifica modul de prestare a serviciilor pentru a stabili conformitatea lor cu prevederile din propunerea tehnică și din Termenii de Referință.
- 12.2. - Verificările vor fi efectuate în conformitate cu prevederile din prezentul contract. Achizitorii au obligația de a notifica în scris Prestatorului identitatea reprezentanților săi împuterniciți pentru acest scop.
- 12.3. - Raportarea rezultatelor activității Prestatorului și modalitățile de verificare de către AIPPIMM și PNUD sunt prevăzute în Anexa nr. 1 la prezentul contract.

## **13. Începere, finalizare, întârzieri, sistare**

- 13.1. - (1) Prestatorul are obligația de a începe prestarea serviciilor în timpul cel mai scurt posibil de la semnarea contractului.  
(2) În cazul în care Prestatorul suferă întârzieri și/sau suportă costuri suplimentare, datorate în exclusivitate achizitorului, părțile vor stabili de comun acord decalarea termenului de începere a prestațiilor,
- 13.2. - (1) Serviciile prestate în baza contractului sau, dacă este cazul, orice fază a acestora prevăzută să fie terminată într-o perioadă stabilită în graficul de prestare trebuie finalizată în termenul convenit de părți, termen care se calculează de la data începerii prestării serviciilor.  
(2) În cazul în care (a) orice motive de întârziere ce nu se datorează Prestatorului, sau (b) alte circumstanțe neobișnuite, susceptibile de a surveni altfel decât prin încălcarea contractului de către Prestator îndreptățesc Prestatorul să solicite prelungirea perioadei de prestare a serviciilor sau a oricărei faze a acestora, părțile vor revizui, de comun acord, perioada de prestare și vor semna în acest sens un act adițional.

- 13.3. - Dacă pe parcursul îndeplinirii contractului Prestatorul nu respectă graficul de prestare, acesta are obligația de a notifica acest lucru, în timp util, AIPPIMM și PNUD. Modificarea datei/periodelor de prestare asumate în graficul de prestare se face cu acordul părților, prin act adițional.
- 13.4. - Cu excepția cazului în care AIPPIMM și PNUD sunt de acord cu o prelungire conform clauzei 13.3, o întârziere în îndeplinirea contractului dă dreptul AIPPIMM de a solicita penalități Prestatorului.

#### **14. Amendamente**

- 14.1. - Părțile contractante au dreptul, pe durata îndeplinirii contractului, de a conveni modificarea clauzelor contractului prin act adițional.

#### **15. Rezilierea contractului**

- 15.1. - 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.
- 15.2. - AIPPIMM își rezervă dreptul de a denunța unilateral contractul de servicii, în cel mult 30 de zile de la apariția unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului și care conduc la modificarea clauzelor contractuale în așa măsură încât îndeplinirea contractului respectiv ar fi contrară interesului public sau interesului avut în vedere prin întocmirea și aprobarea documentației de program.

#### **16. Forța majoră**

- 16.1. - Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.
- 16.2. - Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.
- 16.3. - 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.
- 16.4. - 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.
- 16.5. - 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.

#### **17. Soluționarea litigiilor**

- 17.1. - Părțile vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului.
- 17.2. - 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.

#### **18. Limba care guvernează contractul**

- 18.1. - Limba care guvernează contractul este limba română.

#### **19. Comunicări**

- 19.1. - (1) Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului contract, trebuie să fie transmisă în scris.
- (2) Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii, cât și în momentul primirii.

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

**20. Legea aplicabilă contractului**

20.1. - Contractul va fi interpretat conform legilor din România.

20.2. - Drepturile și obligațiile părților, precum și toate dispozițiile prezentului contract sunt completate cu prevederile AIPPIMM, Procedura de Implementare a Programului Național Multianual pe perioada 2002-2012 de Înființare și Dezvoltare de Incubatoare Tehnologice și de Afaceri, aprobată prin Decizia nr. 125 din 21 mai 2010, cu modificările ulterioare.

20.3. -Contractul a fost încheiat în 3 (trei) exemplare originale, azi \_\_\_\_\_.

**Achizitor,**

**Prestator,**

**AIPPIMM  
Președinte  
Cristian Haiduc**

**S.C. COVIMM CONSULTING S.R.L.  
Reprezentant legal  
Vajda Lajos**

**Municipiul Sfântu Gheorghe**

**Primar**

**Antal Árpád András**