

Regulamentul de gestionare și administrare și Planul de dezvoltare al incubatorului de afaceri

Capitolul 1 Dispoziții generale

1.1 Introducere

Incubatorul de afaceri Târgu Secuiesc (denumit în continuare incubator) este organizat ca entitate fără personalitate juridică, în administrarea S.C. PARCURI INDUSTRIALE TÂRGU-SECUIESC S.R.L

1.2 Denumirea

Denumirea Incubatorului de afaceri este Incubatorul de afaceri Târgu Secuiesc

1.3 Sediul incubatorului

Sediul incubatorului este în Municipiul Târgu Secuiesc, Str. Stadionului, nr. 13/A, județul Covasna, cod poștal 525400, numar cadastral: CF 28397, suprafață: 269 mp;

1.4 Durata incubatorului

Incubatorul se constituie pe o perioadă nedeterminată

1.5 Scopul și obiectivele incubatorului

Facilitarea inițierii și dezvoltării de întreprinderi inovative, bazate pe tehnologii avansate în sectorul Tehnologiei Informației și Comunicațiilor

1.6 Obiectivele strategice sunt:

- Oferirea serviciilor de incubare pentru un număr de minim 16 societăți care activează în sectorul TIC/IT
- Crearea a 20 de locuri de muncă
- Obținerea unei rate de supraviețuire a firmelor incubate de minim 50%.

1.7 Organisme partenere ale Incubatorului de afaceri

În scopul dezvoltării locale și regionale, Primăria Municipiului Târgu Secuiesc, în calitate de fondator al incubatorului de afaceri, cooperează cu următoarele entități:

1. Asociația K.K.V
2. Asociația Întreprinderilor Mici și Mijlocii Covasna (ASIMCOV)
3. Camera de Comerț și Industrie a județului Covasna

1.8 Definiții

1. incubator de afaceri – este p structură de sprijinire a afacerilor locală sau regională, care urmărește crearea unui mediu favorabil, sustenabil pentru întreprinderile mici și mijlocii nou-înființate și cele inovative stimulându-le potențialul de dezvoltare și de viabilitate, ajutându-le să supraviețuiască și să crească în perioada de început, atunci când sunt cel mai vulnerabile
2. rezident al incubatorului de afaceri – orice operator economi, persoană juridică română, care funcționează conform legii și desfășoară activități economice în interiorul incubatorului de afaceri, beneficiind de statutul de rezident pentru o perioadă de până la 3 ani
3. servicii de incubare – servicii și facilități comune oferite rezidenților în cadrul incubatorului de afaceri, de către administratorul incubatorului sau de către furnizori externi: servicii pre-incubare: Evaluarea potențialului ideii de afaceri, eventual potențialul inovativ, Stabilirea modelului de business și elaborarea planului de afaceri, inclusiv a proiecțiilor financiare ale afacerii; servicii de incubare: Servicii administrative (recepție, secretariat, securitate, comunicare, curățenie, bufet, etc.), Servicii profesionale de contabilitate, Servicii profesionale juridice, legale, Servicii de marketing și mentorat, Consultanță obținere de finanțare, granturi și capital, Networking
4. ciclu de incubare – perioada de timp , respectiv maxim 3 ani, în care rezidentul stă în incubator, beneficiind de toate facilitățile și serviciile acordate acestora
5. microîntreprindere – întreprindere astfel cum este definită de Legea nr. 346/2004 privind stimularea înființării întreprinderilor mici și mijlocii, cu modificările și completările ulterioare
6. fondator – autoritatea publică, persoana juridică privată sau persoanele juridice private, care înființează un incubator de afaceri
7. informări – orice informație de interes public privind înființarea și funcționarea incubatorului
8. infrastructura incubatorului de afaceri – clădiri, spații de producție, instalații, sisteme de alimentare cu energie electrică, sisteme de telecomunicații, rețele de alimentare cu gaze, apă, canalizare, parări, servicii de internet
9. accelerator de afaceri – incubatorul de afaceri care asigură accesul la fonduri în etape, pentru rezidenți, în scopul lansării pe piață a unui produs sau serviciu într-o perioadă scurtă de timp
10. regulamente – acte juridice unilaterale elaborate de către fondatorii incubatorului de afaceri, cu forță obligatorie față de toți rezidenții incubatorului de afaceri, care reglementează modalitatea concretă de organizare și funcționare a incubatorului de afaceri.

Capitolul 2 Structura organizatorică a incubatorului

2.1 Structura de conducere

2.1.1. Dispoziții generale privind structura organizatorică a Incubatorului

a) Structura de conducere a Incubatorului de Afaceri Târgu Secuiesc este asigurată de structura de conducere a administratorului incubatorului, respectiv S.C. PARCURI INDUSTRIALE TÂRGU-SECUIESC S.R.L. Societatea este administrată de 3 administratori, care formează Consiliul de Administrație. Unul dintre aceștia este numit în funcția de Director General. Societatea, cu aprobarea proprietarului, are dreptul de a înființa posturi și funcții suplimentare, în funcție de necesități, prin modificarea organigramei și a statului de funcții.

b) Prin decizia Directorului General, poate fi numit un Director al incubatorului de afaceri, dacă se impune. În lipsa acestuia, atribuțiile aferente sunt exercitate de către Directorul General.

2.1.2. Administratorul incubatorului

1. Consiliul de Administrație este organul de conducere care coordonează întreaga activitate a incubatorului de afaceri. Acesta se întrunește lunar sau ori de câte ori este necesar.

3. INFRASTRUCTURA

3.1. Terenul se află în intravilanul Municipiului Târgu Secuiesc, în cartierul de blocuri din partea sud vestică al așezământului.

Terenul se identifică prin extrasul CF nr. 28397 – Târgu Secuiesc, nr. cadastral 28397, fiind proprietatea Municipiului Târgu Secuiesc. Pe terenul de 269 mp se găsește construcția studiată de 242 mp Cladirea a fost renovată prin proiectul de finanțare „Amenajare Incubator pentru afaceri în Municipiul Târgu Secuiesc”, recepția fiind făcută în decembrie 2025.

Cladirea respectă toate standardele în domeniu și dispune de cele mai moderne facilități în vederea gazduirii firmelor interesate.

Amplasamentul se află în apropierea centrului istoric al municipiului Târgu Secuiesc și se accedează de pe strada Nicolae Bălcescu printr-un drum de servire care intră în curtea interioară al unui complex de blocuri de locuințe. Drumul de deservire de aproximativ 5,00 m lățime trece pe partea vestică al amplasamentului.

Spațiul de desfășurare a activității de incubare este compus din:

- parcare – situată de-a lungul fațadelor nordice și sudice ale clădirii

La nivelul parterului:

- zona de circulații – fiind de fapt travea celor două accese (cea sudică și cea nordică) – oferind posibilitatea de a accede toate funcțiunile din incubatorul de afaceri

- 16 locuri de lucru, grupate câte 4 în 4 boxe amplasate perimetral, pe fațadele sudică și nordică (având astfel lumină naturală prin ferestrele de pe aceste fațade). Cele 4 locuri de lucru au 4 mese cu comodă și 4 scaune respectiv câte 2 dulapuri de depozitare, una mai înaltă și una mai joasă.

- un birou cu 2 locuri închis de pereți de sticlă – amplasat la capătul vestic al clădirii, tot sub galerie. Acest birou - folosit de angajații beneficiarului, ocupându-se de administrația incubatorului de afaceri.

- zone comune tip garderobă, depozitare, zonă de discuții –amplasate în centrul zonei supraetajate – sub golul în placa galeriei.
- o sală de ședință cu 10 locuri.
- biroul administratorului – un birou mobilat pentru o singură persoană, angajatul beneficiarului având funcțiunea de administrator al incubatorului de afaceri.

La subsol se vor găsi funcțiuni comune:

- grupurile sanitare pe sexe - în colțul sudic al subsolului.
- depozitul comun sau de întreținere –depozitarea echipamentului de întreținere (aspiratorul, soluțiile de curățenie), consumabilele folosite în comun (tonere, hârtii etc.)
- oficiul cu locul de luat masa se va mobila în vecinătatea scării de acces. S-a avut în vedere să se echipeze acest spațiu cu toate echipamentele necesare pentru funcționarea adecvată (mobiliier pentru depozitare veselă, chiuvetă, frigider, microunde, espressoare etc.)

Accesul la galerie se realizează pe partea estică al zonei de circulație – scara de o singură rampă astfel se va accede ușor dinspre accesul principal de pe fațada sudică. Galeria în formă de O adăpostește următoarele:

- zona multimedia și de garderobă – fiind de fapt zona la podestul superior al scării – fiind dotat cu imprimantă și cuier pentru angajați și vizitatori
- 10 locuri de lucru fiind amplasate perimetral – pe fațadele sudică și nordică câte 4 iar pe latura estică 2 locuri.

Facilitățile necesare pentru desfășurarea în condiții optime a activității de incubare și care constituie obiecte ale investiției propuse prin prezentul proiect sunt:

- Birouri: spațiu cu 26 de locuri pentru rezidenți (16 locuri în 4 boxe și 10 locuri în galerie), dotate cu mobilier adecvat: mese, scaune, dulapuri de depozitare
- echipamente de birou: calculatoare (26 buc – pentru fiecare birou); echipamente comune: laptop, imprimantă multifuncțională, plotter image, scanner, videoproiector
- zone comune: garderobă, depozitare, zonă de discuții – vor fi amplasate în centrul zonei supraetajate – sub golul în placa galeriei.
- sală de ședință cu o capacitate de 10 locuri. această sală se va mobila cu masă și scaune respectiv un dulap de depozitare. Pe peretele sudic va exista posibilitatea de proiecție cu videoproiector. Sala va avea lumină naturală prin fereastra nouă propusă pe fațada estică. Ca și celelalte ferestre și aceasta se va dota cu jaluzele metalice interioare pentru posibilitatea de întunecare a sălii.
- grupuri sanitare pe sexe
- oficiu -S-a avut în vedere să se echipeze acest spațiu cu toate echipamentele necesare pentru funcționarea adecvată (mobiliier pentru depozitare veselă, chiuvetă, frigider, microunde, espressoare etc.

Din categoria facilităților fac parte și utilitățile respectiv instalațiile realizate la nivelul clădirii:

1. Instalații sanitare
2. Instalații termice
3. Instalații de climatizare
4. Instalații de ventilare
5. Instalații electrice
6. Instalația de voce date

S-a montat un sistem de voce date care să asigure conexiune la internet prin cablu și fără fir(Whireless).

7. Instalație de supraveghere video

S-a realizat un sistem de monitorizare video.

8. Instalație de alarmă și control acces

S-a montat un sistem alarmare împotriva efracției.

3.2. Spații

3.2.1. Incubatorul își va începe activitatea în spațiul existent la adresa menționată la pct. 1.3. Fiecărui rezident i se va oferi un spațiu, cu toate dotările tehnice necesare, astfel încât să poată avea acces la utilități, să beneficieze de serviciile de pază și protecție oferite de către incubator, precum și de întreaga infrastructură de comunicații existentă.

3.2.2. Spațiile vor fi oferite pe o perioadă de maxim 3 ani, la sfârșitul căreia firma incubată trebuie să le predea în stare corespunzătoare de funcționare, în conformitate cu procesul-verbal inițial de predare-primire.

3.3. Planificarea resurselor umane implicate în operarea incubatorului

Derularea activităților de incubare a afacerilor, necesită existența la nivelul Incubatorului a unui efectiv de 3 persoane pentru exercitarea următoarelor funcții:

- Director al incubatorului de afaceri
- Responsabil servicii administrative
- Responsabil IT

1. Director al incubatorului de afaceri

Responsabilități:

- administrează activitatea incubatorului de afaceri
- întreprinde măsuri pentru atragerea rezidenților
- întreprinde măsuri de promovare și asigurare a vizibilității incubatorului
- evaluarea potențialului ideii de afaceri, eventual potențialul inovativ,
- oferă sprijin în redactarea planurilor de afaceri,
- analiza și gestionarea circuitului financiar,
- analiza registrului jurnal, inclusiv venituri, cheltuieli și bilanț,
- realizarea bugetelor și rapoartelor lunare și anuale,
- realizează analiza financiară cu privire la potențialul financiar al incubatorului și eficiența utilizării resurselor financiare.

Competențe

- abilități excelente de lucru în Microsoft Office (obligatoriu Microsoft Excel) și de analiză financiară,
- gândire strategică, critică și analitică;
- persoană pragmatică, practică, orientată către rezultat

2. Responsabil servicii administrative

Responsabilități:

- asigură păstrarea registrului unic de intrări / iesiri al organizației,
- asigură activitatea de telefonie centrală a organizației,
- furnizează cu amabilitate informațiile solicitate,
- Intocmește și actualizează baza de date,
- gestionează și arhivează documentele stabilite în sarcină,
- administrarea și achiziționarea de materiale de birou,
- execută lucrări de curățenie în imobilul incubatorului
- execută lucrări suplimentare necesare menținerii curățeniei și evacuării gunoierului menajer din clădire,
- raportează imediat orice activitate menită să prejudicieze prestigiul societății și încearcă să ia singur măsuri pentru prevenirea unor astfel de fapte sau acțiuni,
- pazirea clădirii,
- protejarea clădirii și bunurilor împotriva furtului, avarierii, dezastrelor naturale
- asigură protocolul.

Competențe

- seriozitate/responsabilitate,
- loialitate, hotărâre, adaptabilitate,
- persoană practică

3. Responsabil IT

Responsabilități:

- menținerea în bună funcționare a stațiilor de lucru: devirusări, rezolvarea diverselor probleme de soft/hard (înlocuire componente);
- instalarea/configurarea de pachete software, instalare/configurare periferice și rezolvarea eventualelor incidente tehnice;
- instalarea de noi echipamente în rețea;
- supervizarea procesului back-up automat și confirmarea explicită și periodică a faptului că totul este ok (verificări de consistență și securitate)
- monitorizări ale traficului Web (internet și email-uri: total, pe utilizatori, pe diferite destinații, etc)
- menține realitatea cu furnizorul de Internet – în cazul apariției de disfuncționalități ale conexiunii Internet – pentru rezolvarea acestora

Competențe

- gândire strategică, critică și analitică;
- Persoana comunicativa și optimista;
- Persoana organizată.

3.4. Modul realizării recrutării, selecției și integrării (pentru posturile nou-create)

Procesul de recrutare, selecție și integrare a personalului cuprinde următoarele etape:

1. Publicarea unui anunț privind disponibilitatea posturilor, modalitatea de depunere a candidaturii (transmitere CV) și criteriile necesare pentru ocuparea postului (studii, experiență, competențe)
2. Analiza CV-urilor și invitarea persoanelor ale căror CV-uri au fost selectate, la interviu
3. Evaluarea angajaților în cadrul interviului și selectarea în urma acestuia a câte unui candidat pentru fiecare post disponibil
4. Semnarea contractului de muncă
5. Instruirea privind responsabilitățile specifice postului, modul de îndeplinire al acestora, utilizarea infrastructurii incubatorului

3.5. Criteriile de selecție pentru serviciile externe necesare pentru funcționarea incubatorului

Principalele criterii de selecție pentru serviciile externe pentru funcționarea incubatorului sunt:

- lipsa capacității acestora de către incubatorul de afaceri datorită lipsei de personal și resurse necesare (tehnice, informaționale etc.)
- nevoia esențială pentru aceste servicii în cadrul funcționării societăților incubate
- prețul achiziției serviciilor externe, mai scăzut în raport cu costurile necesare angajării personalului pentru prestarea acestor servicii

4. Modul de realizare a fiecărei activități, persoane responsabile, rezultate preconizate, durata de realizare a acestora:

4.1. Serviciile oferite de către incubatorul de afaceri înființat

4.1.1. Servicii de pre-incubare

a. Evaluarea potențialului ideii de afaceri, eventual potențialul inovativ. Aceste servicii vor fi oferite de către Administratorul incubatorului de afaceri și vor fi concretizate în realizarea analizelor, formularea concluziilor cu privire la potențialul ideii de afaceri și potențialul inovativ al acesteia și acordarea de consiliere potențialilor clienți cu privire la îmbunătățirea ideii de afaceri și adaptarea acesteia în funcție de concluziile desprinse în cadrul analizelor.

b. Stabilirea modelului de business și elaborarea planului de afaceri, inclusiv a proiecțiilor financiare ale afacerii. Prestarea acestor servicii se va realiza cu sprijinul unei societăți specializate și vor consta în: în acordarea sprijinului pentru stabilirea modelului de business și

elaborarea planului de afaceri inclusiv a proiecțiilor financiare ale afacerii, astfel încât respectarea acestora să conducă la asigurarea competitivității societății pe piață și obținerea beneficiilor de natură financiară.

4.1.2. Servicii de incubare

a. Servicii administrative (recepție, secretariat, securitate, comunicare, curățenie, bufet etc.)

Aceste servicii vor fi oferite de către Administratorul incubatorului de afaceri și vor asigura componenta administrativă din cadrul procesului de funcționare a unei societăți. Vor fi prestate:

- servicii de recepție - servicii de secretariat - servicii de securitate - servicii de comunicare-servicii de curățenie

b. Servicii profesionale de contabilitate

Prestarea acestor servicii se va realiza cu sprijinul unei societăți specializate și vor consta în:

- Consultanță generală privind informații despre aspecte financiar-contabile
- Consultanță specifică privind aspecte legate de resurse umane
- Consultanță specifică privind aspecte legate de fiscalitate

c. Servicii profesionale juridice, legale

Prestarea acestor servicii se va realiza cu sprijinul unei societăți specializate și vor consta în:

- Asistență juridică și consultanță în ceea ce privește desfășurarea activității societății
- Acordarea de consultații cu caracter juridic cu privire la aspecte legale ce privesc activitatea proiectului
- Asistență, consultanță și reprezentare juridică
- Verificarea legalității actelor cu caracter juridic și administrativ primite spre verificare
- Asigurarea activității de consiliere juridică în cadrul proiectului, în conformitate cu reglementările legale în materie
- Asigurarea suportului juridic pentru toate activitățile specifice proiectului
- Asigurarea consultanței pentru interpretarea legislației naționale sau europene aplicabile implementării proiectului, inclusiv cea specifică achizițiilor publice și derulării proiectelor cu finanțare europeană
- Redactarea, semnarea actelor procedurale și reprezentarea în cauzele aflate pe rolul instanțelor judecătorești și/sau instanțelor arbitrale
- Reprezentarea juridică la cerere în cadrul și în legătură cu activitățile comerciale sau de orice altă natură, constând în reprezentarea în fața autorităților publice centrale și locale și a altor persoane de drept public sau privat, inclusiv asistarea și reprezentarea clientului în fața instanțelor judecătorești sau arbitrale în litigiile existente
- Consultanță, asistare și reprezentare în orice fel de operațiuni la Oficiul Registrului Comerțului

d. Servicii de marketing și mentorat

Prestarea acestor servicii se va realiza cu sprijinul unei societăți specializate și vor consta în:

- consultanță în marketing: consultanță în comunicarea online și fooline a organizației, consultanță în a colecta lead-uri, consultanță în vânzări online
- consultanță în creare postări și feed management pe pagina/paginile de socializare
- consultanță în crearea de postări de tip Stories pe paginile de socializare

f. Consultanță obținere de finanțare, granturi și capital

Prestarea acestor servicii se va realiza cu sprijinul unei societăți specializate și vor consta în:

- Consultanță pentru pregătirea proiectelor de investiții
- Analiza și evaluarea condițiilor de eligibilitate ale solicitantului, proiectului și cheltuielilor ce urmează a fi efectuate
- Personalizarea listei documentelor necesare și verificarea conformității tuturor documentelor firmei cu privire la îndeplinirea criteriilor programului de finanțare
- Recomandări cu privire la condițiile implementării proiectului ca acesta să poată fi decontat în întregime și implementat în întregime conform planului de proiect
- Susținerea de prezentări/informări cu privire la oportunitățile de finanțare existente.
- Contact permanent cu Finanțatorul cu privire la potențialele proiecte / idei de proiecte și notificarea Beneficiarului

g. Networking

Aceste servicii vor fi oferite de către Administratorul incubatorului de afaceri și vor consta în asigurarea rețelelor de date și voce pentru facilitarea comunicării între societățile rezidente și alți antreprenori (în scopul realizării parteneriatelor și soluționării unor probleme comune) respectiv cu alți clienți, în scopul promovării produselor și serviciilor, dezvoltării segmentului de piață și majorării volumului vânzărilor.

5. Strategia de promovare și de creștere a vizibilității incubatorului. Strategia de atragere a potențialilor antreprenori:

- prin contracte de parteneriat cu Asociații ale firmelor, Camera de comerț, conferințe organizate, Promovarea și creșterea vizibilității incubatorului constituie un aspect deosebit de important în cadrul atragerii potențialilor antreprenori. Astfel pentru realizarea acestui obiectiv, vor fi întreprinsă următoarele măsuri strategice:
- organizarea evenimentelor de tipul: conferințe, seminarii, mese rotunde în cadrul cărora vor fi invitați reprezentanții legali ai societăților eligibile, identificate la nivelul segmentului de piață stabilit Organizarea acestor activități se va realiza cu sprijinul entităților partenere: Asociația K.K.V, Camera de Comerț și Industrie a județului Covasna, Asociația Întreprinderilor Mici și Mijlocii Covasna (ASIMCOV). De asemenea, o activitate de promovare intensă a incubatorului se va realiza în mediul online, pe pagina web a S.C. Parcuri Industriale Targu-Secuiesc S.R.L. și a Primăriei Municipiului Târgu Secuiesc respectiv pe paginile entităților partenere, prin publicarea periodică a anunțurilor privind stadiul de implementare al proiectului, metodologia de selecție, serviciile oferite, precum și avantajele soluției de incubare

în cadrul dezvoltării unei afaceri. O Altă măsură strategică de atragere a potențialilor rezidenți constă în identificarea realizarea unui eșantion la nivelul segmentului de piață, realizarea analizelor de eligibilitate pentru fiecare societate inclusă în acest eșantion și transmiterea avantajelor pe care le-ar putea obține ca urmare a apelării la serviciile de incubare.

Capitolul 2. Criterii de selectare

6. Criterii de selectare a antreprenorilor/firmelor/ideilor de afaceri cu potențial de dezvoltare și creștere

Selectarea rezidenților în vederea incubării se va realiza conform următorului plan de selecție

6.1. Condiții de eligibilitate ale potențialilor rezidenți:

Beneficiarii serviciilor de pre-incubare/incubare și de a participa în Proceduri de selecție sunt potențiali întreprinzători care intenționează să înființeze o întreprindere în conformitate cu legislația națională sau întreprinderi deja înființate, cu cel mult 3 ani de activitate, la data înregistrării cererii pentru înscrierea în incubator, care, la data solicitării, îndeplinesc cumulativ condițiile de încadrare în categoria IMM-urilor, stabilite de Legea nr. 346/2004 privind stimularea înființării și dezvoltării întreprinderilor mici și mijlocii, cu modificările și completările ulterioare (lege care transpune în legislația națională Recomandarea CE nr. 361 din data 6 mai 2003, publicată în Jurnalul Oficial al UE nr. L124 din data de 20 mai 2003), precum și criteriile de eligibilitate prevăzute în prezenta procedură.

6.1.1. Criterii minime de eligibilitate pentru a participa în cadrul Proceduri de selecție sunt IMM-uri nou-înființate și IMM-uri cu istoric de funcționare IMM-urile care la data depunerii cererii de participare în cadrul Proceduri de selecție au o perioadă de funcționare de până la 2 ani și îndeplinesc, după caz, cumulativ următoarele condiții:

- a) prezintă, în termen de 30 de zile de la data selecției, dovada înmatriculării întreprinderii la oficiul registrului comerțului de pe lângă tribunalul unde au sediul în regiunea arondată incubatorului de afaceri după caz;
- b) au sediul în regiunea arondată incubatorului de afaceri care face obiectul prezentei proceduri;
- c) se încadrează în categoria IMM-urilor și sunt clasificate ca întreprinderi autonome, potrivit Legii nr. 346/2004, cu modificările și completările ulterioare;
- d) desfășoară numai activități de producție de bunuri și/sau de prestări de servicii.
- e) obiectul principal de activitate se încadrează în domeniul TIC (Clasele CAEN 50, 59, 60, 62 și 63)
- f) au un număr mediu scriptic de minim 1 și maxim 2 angajați la data depunerii cererii de incubare
- g) dovedesc un potențial ridicat de dezvoltare concretizat într-un plan de afaceri
- h) nu sunt în stare de dizolvare, reorganizare judiciară, lichidare, insolvență, faliment, executare silită sau suspendare temporară a activității, după caz;

6.1.2. Nu beneficiază de prevederile Proceduri de selecție, fără a se limita la acestea: societățile bancare, societățile de asigurare și reasigurare, societățile de administrare a fondurilor financiare de investiții, societățile de valori imobiliare, societățile cu activitate principală de comerț, activități de intermediari financiare, activități auxiliare intermediarilor financiare, activități de intermediari imobiliare și din industria carboniferă.

6.2. Metodologia de desfășurare a procedurii de selecție a rezidenților

Activitatea de selecție a rezidenților va fi desfășurată de către Consiliul de Administrație al societății PARCURI INDUSTRIALE TÂRGU SECUIESC S.R.L. Consiliul de Administrație are dreptul de a desemna doi membri supleanți, dacă apreciază că este necesar, din rândul colaboratorilor și/sau al reprezentanților autorităților locale. Procedura de selecție a rezidenților în vederea incubării acestora în cadrul structurii de sprijinire a afacerilor se va realiza în conformitate cu următoarele etape:

6.2.1. Publicarea anunțului

În presa scrisă și/sau în mediul online, va fi publicat un anunț în vederea informării grupului țintă referitor la deschiderea procedurii de selecție pentru investitorii/societățile care doresc să acceseze serviciile incubatorului.

6.2.2. Întocmirea dosarului de aplicare

Acest dosar va fi realizat de către reprezentantul legal al întreprinderii care dorește să apeleze la serviciile oferite de incubatorul de afaceri. Dosarul va cuprinde următoarele documente:

- a) cerere de înscriere, care se completează, prin tehnoredactare, în limba română și poartă semnătura în original a solicitantului;
- b) copia actului de identitate al întreprinzătorului/administratorului întreprinderii, autorizat să semneze cererea;
- c) copia diplomei care atestă studiile medii sau, după caz, superioare;
- d) planul de afaceri al firmei;
- e) declarație pe propria răspundere privind intenția de a înființa o întreprindere odată cu admiterea în incubator;

Potențialii beneficiari care au un istoric de funcționare, în condițiile prezentei proceduri, vor depune, în plus față de unele documente menționate anterior, următoarele documente:

- a) certificat constatator, în original, emis de Oficiul Registrului Comerțului (ORC) de pe lângă tribunalul în a cărui rază teritorială își are sediul operatorul economic, în care să se menționeze în mod obligatoriu următoarele informații:
 - 1. datele de identificare;
 - 2. codul unic de înregistrare;
 - 3. reprezentanții legali ai operatorului economic;
 - 4. domeniul de activitate principal;
 - 5. domeniile de activitate secundare;
 - 6. sediul social;
 - 7. puncte de lucru, sedii secundare;

8. filiale, sucursale, subunități ale societății;
9. structura acționariatului;
10. situația societății (dacă este în stare de funcționare, dizolvare, reorganizare judiciară, lichidare, insolvență, faliment sau suspendare temporară a activității), emis cu maximum 30 de zile înainte de data depunerii cererii de acord de principiu pentru finanțare;
11. dacă nu există sedii secundare, puncte de lucru, filiale, sucursale, subunități ale societății, să se specifice acest lucru de către ORC în certificatul constatator
- b) copie de pe actul constitutiv al întreprinderii;
- c) copii de pe bilanțul contabil pentru ultimul an fiscal, vizate și înregistrate de organele competente, semnate pentru conformitate cu originalul de către reprezentantul legal al întreprinderii;
- d) declarație pe propria răspundere privind numărul mediu anual de personal în anul fiscal precedent;
- e) declarația pe propria răspundere privind încadrarea în categoria întreprinderilor mici și mijlocii, cuprinzând cifra de afaceri anuală netă, valoarea activelor totale și numărul mediu anual de salariați, conform prevederilor Legii nr. 346/2004, cu modificările și completările ulterioare;
- f) declarația pe propria răspundere privind ajutoarele de minimis de care a beneficiat în ultimii 2 ani;
- g) certificate de atestare fiscală, în termen de valabilitate, în original sau copie legalizată, emise conform prevederilor legale privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor, taxelor și datoriilor la **bugetul general consolidat**, atât pentru sediul social, cât și pentru toate punctele de lucru care au cod unic de înregistrare fiscală conform prevederilor Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu completările și modificările ulterioare. Solicitanții care au datorii eşalonate, conform certificatelor de atestare fiscală, nu sunt eligibili pentru a accesa Procedura de selecție;
- h) certificate de atestare fiscală, în termen de valabilitate, în original sau copie legalizată, emise conform prevederilor legale privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor, taxelor și datoriilor la **bugetele locale**, atât pentru sediul social, cât și pentru toate punctele de lucru (indiferent dacă au sau nu cod unic de înregistrare fiscală). Solicitanții care au datorii eşalonate, conform certificatelor de atestare fiscală, nu sunt eligibili pentru a accesa Proceduri de selecție. În cazul în care firma nu este înregistrată ca fiind plătitoare în cadrul administrației respective, se solicită o adeverință;
- i)cazrier fiscal emis de autoritățile competente cu cel mult 15 zile înainte de data depunerii cererii;
- j)o copie certificată a buletinului de identitate/cărții de identitate al/a persoanei care semnează contractul-cadru de incubare;
- k) împuternicire semnată și ștampilată de reprezentantul legal al solicitantului, în cazul în care o altă persoană decât aceasta semnează contractul-cadru de incubare;

6.3. Evaluarea preliminară a afacerii

Comisia de selecție va analiza fiecare dosar în parte, verificând îndeplinirea condițiilor de eligibilitate. **Criteriile de selectare a antreprenorilor/ firmelor/ideilor de afaceri cu potențial de dezvoltare și creștere sunt:**

- stadiul de dezvoltare al firmei
- compatibilitatea afacerii cu tipul și obiectivele incubatorului

- viabilitatea tehnică/comercială a firmei
- maturitatea planului de afaceri
- numărul de locuri de muncă ce urmează a fi create
- potențialul de dezvoltare și impactul asupra economiei zonei în care activează firma
- impactul social

Capacitatea proprie de a plăti facilitățile și serviciile asigurate de incubator

Potențialul antreprenorial și managerial al viitorului client (incubat)

Pe lângă aceste criterii urmărite, comisia de selecție va putea adresa întrebări legate de dosarul aplicativului – în eventualitatea în care sunt necesare clarificări legate de acesta.

În funcție de gradul de îndeplinire a acestor criterii se vor clasifica potențialii rezidenți pentru servicii de pre-incubare respectiv servicii de incubare.

Evaluarea criteriilor menționate anterior se va realiza pe baza unei grile de notare elaborate de Administratorul incubatorului. În funcție de numărul de aplicații se va stabili un punctaj minim de îndeplinit pentru dosarele implicate în procedura de selecție.

Dacă numărul dosarelor este superior numărului de spații disponibile în cadrul incubatorului, comisia de selecție va întocmi o listă de rezervă care va cuprinde societăți care au obținut punctajul minim solicitat, dar care, în urma ierarhizării nu pot fi găzduite în incubator, datorită capacității limitate a acestuia.

6.4. Comunicarea rezultatului

În urma parcurgerii etapelor de selecție, Administratorul incubatorului de afaceri va transmite aplicațiilor decizia comisiei de selecție. Eventualele contestații se vor depune la sediul administratorului incubatorului, în termen de 5 zile de la data comunicării rezultatelor.

6.5. Încheierea contractelor

Societățile selectate vor începe demersurile în vederea localizării în spațiile special amenajate în cadrul structurii de sprijinire a afacerii.

7. Prețuri și Tarife suportate de către firma incubată

7.1. Prețurile sunt stabilite de către conducerea executivă a S.C. PARCURI INDUSTRIALE TÂRGU-SECUIESC S.R.L și sunt stipulate în detaliu în contractul de incubare

7.2. Prețul este compus din taxa de incubare, la care se adaugă contravaloarea utilităților refacturate. Acesta va fi calculat diferențiat și proporțional pentru fiecare întreprindere/societate incubată activă..

7.3. Condițiile de plată, termenele și alte elemente specifice vor fi stabilite pe bază de contract între Administratorul incubatorului și fiecare întreprindere incubată, corespunzător cu calendarul intern de plată al facturilor către furnizorii de utilități

7.4. Serviciile oferite, care constituie totodată surse de autofinanțare, sunt următoarele:

- Închirierea spațiilor de birouri (boxe cu 4 scaune) dotate pentru desfășurarea activității firmelor incubate, la un preț de 200 euro/lună, conform stabilirii administratorului; chiria pentru un post individual (scaun) este de 50 euro/lună;
- Servicii de administrare – tarif unitar de 100 lei/lună, (plus TVA) aplicabil fiecărei întreprinderi/societăți incubate;
- Servicii de networking – tarif de 2.000 lei/eveniment/proiect, perceput la momentul depunerii proiectului.

Capitolul 3. Monitorizare

8. Strategia de monitorizare în toate etapele incubării (modalitatea de colectare a datelor, indicatorii cheie de performanță analizați) și evaluarea indicatorilor de performanță

8.1. Fiecare întreprindere rezidentă va fi monitorizată de către administratorul incubatorului , care va urmări dacă firma își desfășoară activitatea conform planului de afaceri și se încadrează în indicatorii planificați, atât în perioada ciclului de incubare cât și doi ani ulterior acestei perioade (postincubare). Astfel periodic, administratorul incubatorului va analiza documentele contabile, situațiile financiare, contractele de muncă și contractele cu clienții.

8.2. Criteriile stabilite în cadrul evaluării indicatorilor de performanță sunt:

1. Indicatori de performanță financiară

- Rata rentabilității financiare – înregistrarea unei valori pozitive
- Rata solvabilității generale – maxim 30%
- Gradul de îndatorare – maxim 50%

2. Nivelul veniturilor și cheltuielilor – minim egalitate între valoarea veniturilor și cheltuielilor

3. Capacitatea de a asigura fluxul de numerar necesar desfășurării activității – flux numerar pozitiv pe toată durata desfășurării activității

4. Capacitatea de a genera profit din activitatea prestată – profit net și pierdere minim 0

5. Indicatori de impact local și general – valoarea datoriilor la bugetul local și bugetul general consolidat zero; diminuarea ratei șomajului

6. Numărul de locuri de muncă permanente nou create în cadrul firmei incubate – minim 1 loc de muncă la nivelul fiecărei societăți incubate

7. Rata de supraviețuire a firmelor incubate, la 3 ani de la finalizarea componentei finanțabile prin ajutor de stat regional – 50 %

8.3. Strategia de monitorizare a rezidenților pe parcursul a 2 ani postincubare

Fiecare întreprindere rezidentă va fi monitorizată de către administratorul incubatorului, care va urmări dacă firma își desfășoară activitatea conform planului de afaceri și se încadrează în indicatorii planificați, atât în perioada ciclului de incubare cât și doi ani ulterior acestei perioade (postincubare). Astfel periodic, administratorul incubatorului va analiza documentele contabile, situațiile financiare, contractele de muncă și contractele cu clienții.

Criteriile stabilite în cadrul evaluării indicatorilor de performanță sunt:

1. Indicatori de performanță financiară
 - Rata rentabilității financiare – înregistrarea unei valori pozitive
 - Rata solvabilității generale – maxim 30%
 - Gradul de îndatorare – maxim 50%
2. Nivelul veniturilor și cheltuielilor – minim egalitate între valoarea veniturilor și cheltuielilor
3. Capacitatea de a asigura fluxul de numerar necesar desfășurării activității – flux numerar pozitiv pe toată durata desfășurării activității
4. Capacitatea de a genera profit din activitatea prestată – profit net și pierdere minim 0
5. Indicatori de impact local și general – valoarea datoriilor la bugetul local și bugetul general consolidat zero; diminuarea ratei șomajului
6. Numărul de locuri de muncă permanente nou create în cadrul firmei incubate – minim 1 loc de muncă la nivelul fiecărei societăți incubate
7. Rata de supraviețuire a firmelor incubate, la 3 ani de la finalizarea componentei finanțabile prin ajutor de stat regional – 50%

8.4. Strategia de ieșire din incubatorul de afaceri

8.4.1. Perioada de incubare a fiecărui rezident va dura maxim 3 ani de la data intrării în cadrul incubatorului. După expirarea acestui termen, în măsura în care vor dori, firmele își vor putea continua activitatea în cadrul incubatorului, contribuind în același timp la dezvoltarea viitoarelor firme incubate.

8.4.2. Dacă pe perioada incubării, o societate va depăși numărul de 9 angajați i se va oferi posibilitatea de a fi găzduită într-unul dintre cele două parcuri industriale din Municipiul Târgu Secuiesc

8.4.3 Dacă o firmă incubată este exclusă sau se retrage din Incubator în primele 6 luni, aceasta va putea fi înlocuită cu un potențial beneficiar eligibil, selectat în condițiile prevăzute în Regulamentul de selecție, acesta beneficiind de toate facilitățile oferite de incubator

8.4.4. Pentru societățile care în perioada de incubare realizează performanțe economice și dobândesc capacitatea de autofinanțare a activității, vor fi întreprinse următoarele măsuri strategice în scopul determinării acestor societăți de a părăsi incubatorul de afaceri și a crea spațiu pentru alte societăți care au nevoie de incubare:

- creșterea progresivă a cheltuielilor de închiriere a spațiului și echipamentelor
- stimularea societăților de a închiria spații mai mari sau de a-și construi propriile sedii administrative
- eliminarea subvențiilor

8.5. Riscuri

8.5.1. Numărul scăzut al rezidenților respectiv gradul scăzut de ocupare

Acest risc prezintă un impact semnificativ la nivelul incubatorului deoarece un număr scăzut al rezidenților respectiv un grad ridicat de neocupare a incubatorului va avea drept consecință insuficiența resurselor pentru autofinanțarea investiției. Pentru prevenirea acestui risc, se va realiza promovarea intensă a investiției, conform strategiei elaborate în acest scop.

8.5.2. Interesul scăzut al furnizorilor pentru serviciile incubatorului prestate cu sprijin extern

Acest risc prezintă un impact semnificativ la nivelul incubatorului deoarece interesul scăzut al furnizorilor pentru sprijinirea serviciilor de incubare va determina imposibilitatea funcționării incubatorului, periclitanând totodată și activitatea economică a rezidenților. Pentru prevenirea acestui risc, a fost realizată o analiză a pieței acestor servicii în cadrul căreia au fost identificați furnizori. Mai mult decât atât, pentru creșterea gradului de siguranță și diminuarea impactului acestui risc, furnizorii au fost contactați, fiindu-le solicitate informații cu privire la serviciile prestate și tarifele acestora.

8.5.3. Gradul scăzut de supraviețuire a societăților rezidente

Acest risc prezintă un impact semnificativ la nivelul incubatorului deoarece gradul scăzut de supraviețuire a rezidenților conduce la măsura de părăsire a incubatorului, ceea ce va determina scăderea performanțelor incubatorului, diminuarea veniturilor și a capacității de atragere a clienților

8.5.4. Depășirea bugetului alocat pentru realizarea investiției respectiv pentru asigurarea operabilității acesteia

Acest risc prezintă un impact semnificativ la nivelul incubatorului, deoarece depășirea bugetului alocat determină apelarea la surse externe (împrumuturi bancare) care ar genera dezechilibre economice la nivelul incubatorului. Pentru prevenirea acestui risc, s-a întocmit un buget clar, alocarea resurselor realizându-se în cadrul cercetării pieței respectiv a ofertelor de preț solicitate de la potențialii furnizori.

8.6. Modalități de cooperare cu actori implicați în acțiuni de dezvoltare locală și regională

În scopul dezvoltării locale și regionale, Primăria Municipiului Târgu Secuiesc, în calitate de fondator al incubatorului de afaceri înființat prin prezentul proiect, cooperează cu următoarele entități:

8.6.1. Asociația K.K.V

Scopul Asociației K.K.V constă în sprijinirea, organizarea și concentrarea forțelor întreprinzătorilor particulari din regiunea Târgu Secuiesc, reprezentarea și apărarea intereselor membrilor. Formarea și dezvoltarea relațiilor de colaborare cu alte organizații similare, participarea la dezvoltarea regională, colaborând cu autoritățile publice locale, organizații economice, instituții publice.

Principalele ale Asociației sunt:

- organizarea de cursuri, traininguri și alte forme de pregătire pentru întreprinzători și angajații lor
- organizarea întâlnirilor de club, a evenimentelor sportive și culturale, a diferitelor reprezentatii,
- transmiterea informațiilor utile membrilor

8.6.2. Asociația Întreprinderilor Mici și Mijlocii Covasna (ASIMCOV)

Scopul Asociației constă în sprijinirea întreprinzătorilor mici și mijlocii din regiune prin reprezentarea intereselor acestora, respectiv participarea la dezvoltarea regională, colaborând în acest scop cu autoritățile publice locale, naționale, cu instituțiile publice și organizațiile economice

Obiectivele Asociației sunt:

- atragerea fondurilor de finanțare și folosirea lor în regiune
- participare la întâlnirile oamenilor de afaceri, seminarii, conferințe, târguri și expoziții interne și internaționale
- asigurarea participării membrilor la cursuri de perfecționare și instruire
- formarea grupurilor profesionale în diferite domenii, pentru ca transferul de informații și menținerea relației cu membrii să devină mult mai eficientă
- dezvoltarea relațiilor de colaborare cu organizații similare
- mediatizarea activităților asociației pentru a crea o imagine pozitivă

8.6.3. Camera de Comerț și Industrie a județului Covasna

Este o organizație autonomă, neguvernamentală, de utilitate publică, fără scop patrimonial, nonprofit, cu personalitate juridică, al cărei scop constă în reprezentarea, apărarea și susținerea intereselor membrilor comunității de afaceri în raport cu autoritățile publice și cu organismele din țară și străinătate. În vederea îndeplinirii scopului propus, Camera de Comerț și Industrie a județului Covasna desfășoară următoarele activități:

- încheie protocoale cu autoritățile administrației publice, județene și locale, precum și cu structuri regionale
- sprijină autoritățile administrației publice, județene și locale, precum și structurile regionale, în scopul dezvoltării economico-sociale a zonei, inclusiv prin parteneriat public-privat
- sprijină membrii săi în relația economică cu reprezentanțele oficiale ale altor state, consulatele și organismele din străinătate
- prezintă instituțiilor abilitate, la cerere sau din proprie inițiativă, prin consultarea membrilor, propuneri privind promovarea de proiecte de acte normative de interes
- participă la ședințele comisiilor, consiliilor și comitetelor de lucru sau de specialitate, înființate pe lângă autoritățile/ organismele publice, județene și locale, precum și pe lângă structurile regionale și informează membrii
- colaborează cu instituțiile statului, cu parteneri din domeniul public și/sau privat din țară și străinătate în vederea îndeplinirii atribuțiilor

- elaborează studii privind evoluția economică a regiunii/județului, prin mijloace proprii, în colaborare, după caz cu alți parteneri din domeniul public și/sau privat
- realizează și administrează infrastructura de afaceri de interes județean: parcuri industriale științifice și tehnologice, incubatoare de afaceri și tehnologice, centre de transfer și informare tehnologică, centre de afaceri, centre comerciale, complexe expoziționale, piețe virtuale, burse de mărfuri și valori, case de licitații.

Implicarea entităților menționate, în cadrul etapei de identificare a sectorului economic și a cererii de servicii de incubare a avut un rol hotărâtor. Astfel în cadrul evenimentelor precum: conferințe, consultări neoficiale, ședințe de lucru etc. și în baza protocoalelor existente, pe baza informațiilor furnizate de către acestea, colectate ca urmare a organizării evenimentelor de tipul: întâlniri ale oamenilor de afaceri, seminarii s-au desprins următoarele concluzii:

- înființarea în ultima perioadă a unui număr mare de societăți în sectorul TIC și existența multor potențiali inițiatori ai unei afaceri în acest domeniu
- principalele probleme întâmpinate de către potențialii inițiatori ai unei afaceri în sectorul TIC sunt cu privire la: evaluarea potențialului ideii de afaceri și a potențialului inovativ, și stabilirea modelului de business și elaborarea planului de afaceri inclusiv ale proiecțiilor financiare ale afacerii. Cauza acestor probleme o constituie pe de-o parte prețul ridicat al acestor servicii în raport cu resursele financiare ale potențialilor investitori, iar pe de altă parte calitatea inferioară a serviciilor, achiziționate în limita resurselor disponibile.
- principalele probleme întâmpinate de către societățile nou-înființate în sectorul TIC sunt: insuficiența resurselor financiare pentru asigurarea unui spațiu dotat corespunzător pentru desfășurarea activității și pentru achiziționarea următoarelor servicii: Servicii administrative (recepție, secretariat, securitate, comunicare, curățenie, bufet etc.), Servicii profesionale de contabilitate, Servicii profesionale juridice, legale, Servicii de marketing și mentorat, Consultanță obținere de finanțare, granturi și capital și Networking.

9. Autofinanțarea incubatorului

Autofinanțare incubatorului se va realiza prin intermediul resurselor financiare obținute din încasarea contravalorii:

- chiriei pentru spațiile de birouri și echipamentele tehnologice pe care incubatorul le pune la dispoziția rezidenților
- taxelor de incubare
- serviciilor prestate: Servicii de pre-incubare (Evaluarea potențialului ideii de afaceri, eventual potențialul inovativ; Stabilirea modelului de business și elaborarea planului de afaceri, inclusiv a proiecțiilor financiare ale afacerii), servicii de incubare (Servicii administrative; Servicii profesionale de contabilitate; Servicii profesionale juridice, legale; Servicii de marketing și mentorat; Consultanță obținere de finanțare, granturi și capital; Networking)

- venituri realizate în urma organizării evenimentelor precum: conferințe, seminarii, traininguri etc.

- alte surse, identificate de catre Administrator

Veniturile realizate prin intermediul surselor menționate anterior, determină existența unui disponibil de numerar, care asigură capacitatea de autofinanțare a Incubatorului de afaceri Târgu Secuiesc.

Capitolul 4. Obligațiile

10. Obligațiile societății comerciale incubate:

10.1. Să achite chiria aferentă spațiului alocat în cadrul Incubatorului, în cuantumul și condițiile stabilite de paragraful 1.1.3;

10.2. Să angajeze două persoane în perioada celor doi ani pentru care se încheie prezentul contract

10.3. 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;

10.4. 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;

10.5. 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;

10.6. 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. 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;

10.7. Să respecte regulamentul de ordine interioară a Incubatorului;

10.8. Să permită necondiționat accesul Administratorului în spațiul închiriat, la cererea prealabilă a acestuia;

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

11. Obligațiile administratorului incubatorului de afaceri sunt:

- asigură serviciile necesare pentru buna funcționare a incubatorului de afaceri
- asigură atragerea de operatori economici ca rezidenți ai incubatorului de afaceri
- elaborează planul de dezvoltare a incubatorului de afaceri în concordanță cu strategie de dezvoltare a sectorului TIC pe care îl supune spre aprobare fondatorului (Primăriei Municipiului Târgu Secuiesc)
- elaborează regulamentul privind funcționarea incubatorului de afaceri
- monitorizează întreprinderile incubate și pe cele aflate în faza de postincubare
- derulează activitățile de promovare și atragere a potențialilor rezidenți
- elaborează raportul de activitate anual, până la data de 30 martie a anului următor, pe care îl trimite fondatorului

12. Față de societățile incubate, obligațiile administratorului incubatorului sunt:

- pune la dispoziția rezidenților spațiul închiriat aprobat la termenul fixat de părți într-o stare corespunzătoare destinației pentru care a fost închiriat și în condiții proprii desfășurării unei activități normale
- efectuează pe cheltuiala sa reparațiile sau intervențiile impuse de lucru pentru menținerea spațiului închiriat în stare de funcționare și siguranță, conform destinației sale (reparații capitale, reparații ale degradărilor provenind din uzul normal al lucrului, reparațiile la părțile comune ale imobilului în care se află spațiul comercial al societății incubate)
- garantează societățile rezidente, pentru evicțiune și pentru viciile ascunse ale bunului existente atât în momentul încheierii contractului de închiriere, cât și cele apărute ulterior
- asigură folosirea liberă a căilor de acces
- asigură paza și supravegherea P.S.I în afara programului de funcționare a incubatorului

13. Drepturile Administratorului incubatorului de afaceri sunt:

- elaborarea regulamentelor proprii și transmiterea spre aprobare fondatorului
- elaborarea regulamentelor proprii în domeniile pe care le consideră necesare pentru gestionarea și administrarea incubatorului de afaceri și transmiterea acestora spre aprobare fondatorului
- La solicitarea fondatorului, se poate încheia un nou contract de prestări servicii de incubare pentru un nou ciclu de incubare, în situația îndeplinirii criteriilor de performanță aferente unui ciclu de incubare de 3 ani, sau se poate aproba prelungirea contractului pe durată nedeterminată.

Capitolul 7 Încetarea contractului de incubare

14.1 Drepturile și obligațiile acordate prin contractul de incubare va fi încheiat între rezidenți și societatea administrator, în baza prezentului regulament, vor fi valabile pe o perioadă de maxim cinci ani – maxim trei ani perioada de incubare și maxim doi ani perioada postincubare.

14.2 Contractul de incubare, se reziliază de drept în oricare din următoarele cazuri:

14.2.1 în situația în care locatarul nu plătește, în termen de 45 (patruzecișicinci) zile lucrătoare de la data emiterii facturii, sumele de bani datorate Societății – Administrator în temeiul Contractului

14.2.2. în situația în care locatarul nu folosește spațiul/infrastructura conform destinației stabilite prin contractul de incubare

14.2.3. în situația în care locatarul nu își respectă oricare dintre obligațiile contractuale

14.2.4 dacă una din părți intră în procedura falimentului sau în procedura de dizolvare/lichidare

14.2.5. în situația în care locatarul încalcă oricare dintre prevederile cuprinse în Regulamentele adoptate de către S.C. PARCURI INDUSTRIALE TÂRGU-SECUIESC S.R.L

14.2.6. S.C. PARCURI INDUSTRIALE TÂRGU-SECUIESC S.R.L nu își respectă oricare dintre obligațiile contractuale

14.2.7 în situația în care locatarul nu mai îndeplinește condițiile de incubare

14.2.8 în alte cazuri prevăzute în contractul de incubare sau de legea în vigoare

14.3 Contractul de incubare încetează prin ajungerea la termen

14.4 În caz de încetare și/sau reziliere, Societatea-Administrator are dreptul să intre în posesia spațiului ce a format obiectul contractului de incubare, de îndată, prin mijloace proprii, conform contractelor încheiate cu rezidenții Incubatorului de afaceri, în baza prevederilor legale

14.5 De asemenea, în caz de încetare și/sau reziliere, Administratorul va avea un drept de retenție asupra tuturor bunurilor locatarului până la restituirea sumei datorate la care se adaugă eventuale penalități de întârziere

14.6 Rezilierea contractului 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.

Capitolul 8 Dispoziții finale

15.1 Prezentul Regulament privind gestionarea și administrarea Incubatorului de afaceri Târgu Secuiesc, intră în vigoare la data predării amplasamentului situat în Municipiul Târgu Secuiesc, Str. Stadionului, nr. 13/A, înscris în C.F. nr. 28397, nr. cadastral 28397-C1.

15.2 Prezentul Regulament privind gestionarea și administrarea Incubatorului de afaceri Târgu Secuiesc, poate fi modificat și actualizat prin Hotărârea Consiliului de Administrație al S.C. PARCURI INDUSTRIALE TÂRGU-SECUIESC S.R.L.

15.3 Prezentul Regulament privind gestionarea și administrarea Incubatorului de afaceri Târgu Secuiesc este obligatoriu pentru toți rezidenții Incubatorului și constituie anexă la contractele care vor fi încheiate.

15.4 Prezentul regulament privind gestionarea și administrarea Incubatorului de afaceri Târgu Secuiesc a fost aprobat prin Hotărârea nr... a Consiliului de administrație a S.C. PARCURI INDUSTRIALE TÂRGU-SECUIESC S.R.L

Anexa I. – Modelul cadru al contractului de incubare

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

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.

Contractul a fost încheiat la în data de de către și între:

1. **PARCURI INDUSTRIALE TÂRGU-SECUIESC SRL** cu sediul în MUNICIPIUL TÂRGU SECUIESC, str. GĂRII, nr. F.N. județul COVASNA, având codul fiscal nr. RO38255508, înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului sub nr: J2017000497149, contul deschis la Banca....., telefon, reprezentată prin domnul având funcția de director, denumit în continuare „**Administrator**” și
2. SRL cu sediul social în, str....., nr....., Bloc ., Ap....., Județul, înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului sub nr., CUI

contul deschis la
, reprezentată de, denumit în
 continuare „Beneficiar”

(Administratorul și Beneficiarul pot fi denumite împreună “Părți” sau separat “Parte”).

Articolul 1

Obiectul contractului

1.1 Pentru desfășurarea activităților curente ale Beneficiarului, Administratorul va pune la dispoziție spații din cadrul Incubatorului, în următoarele condiții:

1.1.1. Administratorul va închiria către Beneficiar, care acceptă, biroul în suprafață de m.p., cu numărul ... situat în, str. nr., denumit în continuare “Imobilul”, reprezentând spațiu birou.

1.1.2 Beneficiarul, de asemenea, va avea acces și la spațiile comune ale Incubatorului, spații comune ce cuprind: holul, grupuri sanitare. Accesul în sala de conferință se va face contra cost cu programare.

1.1.3 Pentru închirierea imobilului mai sus menționat, Beneficiarul va achita Administratorului o chirie lunară de EURO/RON/mp. Cheltuielile cu chiria și tarifele aferente vor fi facturate la începutul fiecărei luni, inclusiv contravaloarea serviciilor prestate (curățenie și internet, cheltuieli de utilități, gaz, electricitate, apă și canalizare, dacă este cazul)

1.1.4 Chiria și tarifele se va plăti lunar, în termen de 15 (cincisprezece) zile calendaristice de la data primirii facturii, cu excepția primei tranșe care se va achita în termen de 15 (cincisprezece) zile calendaristice de la emiterea facturii.

1.1.5 Plata se va face prin transfer bancar, pe baza unei facturi emise de către S.C. Parcuri Industriale Targu-Secuiesc S.R.L. la data scadenței stabilite de părți, în contul nr.....

1.1.6 În cazul neplății Chiriei și/sau al serviciilor de utilități în termen de 15 (cincisprezece) zile calendaristice de la data primirii facturii, Beneficiarul datorează administratorului penalități de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, până la data plății efective și integrale, procent aplicat asupra sumei în Lei datorate. Penalitățile se datorează începând cu ziua următoare celei în care a expirat termenul de plată. Părțile contractante prevăd că totalul penalităților pentru întârziere în decontare poate depăși cuantumul asupra căruia sunt calculate.

1.1.7 Facturile vor fi emise în Lei, la cursul de schimb al Băncii Naționale a României, valabil la data emiterii facturii.

Articolul 2

Responsabilitățile Beneficiarului

- 2.1 Beneficiarul se obligă:
- (a) să achite chiria aferentă spațiului alocat în cadrul Incubatorului, în cuantumul și condițiile stabilite de paragraful 1.1.3;
 - (b) să angajeze două persoane în perioada celor doi ani pentru care se încheie prezentul contract
 - (c) 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;
 - (d) 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;
 - (e) 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;
 - (f) 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. 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;
 - (g) să respecte regulamentul de ordine interioară a Incubatorului;
 - (h) să permită necondiționat accesul Administratorului în spațiul închiriat, la cererea prealabilă a acestuia;
 - (i) să pună în aplicare toate măsurile legale aplicabile pentru prevenirea și stingerea incendiilor, protejarea mediului, norme sanitare etc. Obținerea tuturor autorizațiilor de funcționare pentru activitățile desfășurate în Imobil vor fi în exclusivitate în sarcina Beneficiarului.

Articolul 3

Responsabilitățile Administratorului

- 3.1 Administratorul se obligă să asigure buna funcționare a Incubatorului prin asigurarea cu utilități a spațiilor de lucru, încheierea de contracte de prestări de servicii.

Articolul 4

Durata și Rezilierea Contractului

- 4.1 Acest Contract va fi oferit și acceptat pentru o perioadă cuprinsă între, și poate fi prelungit sau reziliat cu acordul părților, cu un preaviz de 30 zile.

- 4.2 În cazul în care Beneficiarul nu respectă una dintre obligațiile asumate prin prezentul Contract, Administratorul are dreptul 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.
- 4.3 În cazul în care orice încălcare a prezentului Contract nu este remediată de către Beneficiar în termenul stipulat la paragraful 4.2, 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.
- 4.4 În cazul în care Beneficiarul nu a dat curs notificărilor stipulate în paragrafele 4.2. și 4.3. 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.
- 4.5 Atât administratorul cât și beneficiarul are 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.
- 4.6 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.

Articolul 5

Transferabilitate

5.1 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 sa îl folosească pentru un contract de asociere în participațiune.

Articolul 6

Legea aplicabilă și soluționarea litigiilor

6.1 Acest Contract va fi guvernat de legile din România.

6.1.1 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 prin medierea Părților de către un reprezentant desemnat în acest scop.

6.2 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 7

Forța majoră

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

7.2 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.

7.3 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 va comunica în maximum 15 (cincisprezece) zile de la apariție.

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

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

7.6 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.

Articolul 8

Diverse

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

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

8.3 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. Nici o 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.

8.4 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 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.

S.C. PARCURI INDUSTRIALE TÂRGU-SECUIESC S.R.L	Beneficiar
prin Administrator	prin Administrator

Anexa II – Date de identificare ale imobilelor care trec în administrarea S.C. PARCURI INDUSTRIALE TÂRGU-SECUIESC S.R.L

Nr. Crt.	Denumire	Adresa	Caracteristicile tehnice ale imobilului	Proprietar
A	Teren si cladire	Municipiul Târgu Secuiesc, Str. Stadionului, nr. 13/A, jud. Covasna	CF 28397 Târgu Secuiesc, nr. cad. 28397 Suprafața: 269 mp	Municipiul Târgu Secuiesc

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL