

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

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

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

Nr. înreg. MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE _____/_____

Nr. înreg. COVIMM CONSULTING S.R.L. _____/_____

CONTRACT DE ADMINISTRARE

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

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

și

1.2. COVIMM CONSULTING S.R.L. cu sediul în Municipiul Sfântu Gheorghe, str. Presei, nr. 4, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Covasna, CIF RO 14878215, reprezentată prin directorul executiv Lajos Vajda, în calitate de ADMINISTRATOR al Incubatorului pentru afaceri Sfântu Gheorghe.

PREAMBUL

- În baza H.C.L. nr. 164/2021 privind aprobarea participării Municipiului Sfântu Gheorghe la proiectul "Construire clădire cu funcție de servicii de incubator de afaceri în Municipiul Sfântu Gheorghe" și inițierea procedurii de selecție a administratorului incubatorului de afaceri;

- Având în vedere Raportul final de evaluare al procedurii de selecție a unui administrator al incubatorului de afaceri nr. 37058/04.06.2021;

- În situația în care cererea de finanțare depusă de municipiul Sfântu Gheorghe nu va fi selectată pentru finanțare în cadrul Programului POR/937/2 PI 2.1.B - Incubatoare de afaceri - Relansare (Centru), prezentul contract nu creează nici o obligație pentru UAT Municipiul Sfântu-Gheorghe.

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

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

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

III. INTRAREA ÎN VIGOARE ȘI DURATA CONTRACTULUI

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

3.2. Prezentul contract intră în vigoare la data punerii în funcțiune a infrastructurii Incubatorului de afaceri.

IV. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

4.1. MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE are următoarele obligații:

a) după realizarea infrastructurii Incubatorului de afaceri pe amplasamentul terenul situat în str. Bánki Donát nr. 27, județul Covasna, înscris în CF nr. 27292 Sfântu Gheorghe, nr. cad. 27292, teren de construcție în suprafață de 5.145 mp, aflat în prezent în proprietatea publică a municipiului Sfântu Gheorghe, să transmită dreptul de administrare asupra acestuia Administratorului COVIMM CONSULTING SRL, în scopul administrării activităților specifice incubatorului de afaceri;

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2. COVIMM CONSULTING SRL are următoarele obligații:

a) să preia în administrare și să folosească imobilul identificat la art. 4.1. lit. a), după punerea în funcțiune a infrastructurii incubatorului de afaceri, în limitele normelor legale în vigoare și ale Hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe;

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

c) să asigure atragerea de operatori economici ca rezidenți ai incubatorului de afaceri (minim 16 rezidenți);

d) să elaboreze planul de dezvoltare a incubatorului de afaceri în concordanță cu strategiile de dezvoltare a sectorului din domeniul Industriilor Creative, pe care îl supune spre aprobare fondatorului;

e) să elaboreze regulamentul privind funcționarea incubatorului de afaceri;

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

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

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

i) să asigure întreprinderilor incubate următoarele tipuri de servicii:

(ii) Servicii de preincubare:

1) Evaluarea potențialului ideii de afaceri și a potențialului inovativ;

2) Asigurarea de consultanță privind stabilirea modelului de business și elaborarea planului de business, inclusiv asistență privind elaborarea proiecțiilor financiare ale afacerii.

(iii) Servicii de incubare:

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

2) Servicii profesionale de contabilitate;

3) Servicii profesionale de consultanță juridică;

4) Servicii de marketing și mentorat;

5) Consultanță obținere de finanțare, granturi și servicii;

6) Networking.

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

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

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

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

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

o) să facă toate demersurile pentru înregistrarea în evidențele de carte funciară a modificării regimului juridic a imobilului;

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

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

r) să asigure paza imobilului;

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

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

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

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

V. DREPTURILE PĂRȚILOR

5.1. MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE are următoarele drepturi:

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

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

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

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

5.2. COVIMM CONSULTING S.R.L are următoarele drepturi:

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

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

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

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

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

VI. PREȚUL CONTRACTULUI

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

VII. FORȚA MAJORĂ

7.1. Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

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

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

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

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

VIII. MODIFICAREA CONTRACTULUI

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

IX. REZILIEREA CONTRACTULUI

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

X. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

10.1. Prezentul contract încetează:

a) prin acordul de voință al părților semnate;

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

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

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

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

XI. COMUNICĂRI

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

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

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

XII. Litigii

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

XIII. Alte clauze

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

XIV. DOCUMENTELE CONTRACTULUI

14.1. Documentele prezentului contract sunt:

- Anexa I – Planul de dezvoltare a incubatorului de afaceri
- Anexa II – Autofinanțarea incubatorului
- Anexa III – Strategia de monitorizare a rezidenților pe parcursul a 2 ani postincubare
- Anexa IV – Regulamentul privind gestionarea și administrarea incubatorului de afaceri
- Anexa V – Modelul cadru al contractului de incubare
- Anexa VI – Date de identificare ale imobilelor care trec în administrarea COVIMM Consulting S.R.L

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

**MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE
S.R.L.**

COVIMM CONSULTING

**Primar
ANTAL ÁRPÁD-ANDRÁS**

**Director Executiv
LAJOS VAJDA**

**Director
VERESS ILDIKÓ**

**Vizat juridic
BARABÁS DOROTTYA-ADRIEN**

Anexa I – Planul de dezvoltare al incubatorului de afaceri

Scopul și obiectivele incubatorului

Facilitarea inițierii și dezvoltării de întreprinderi inovative, bazate pe tehnologii avansate în sectorul Industriei Creative, acele activități economice care au la bază generarea sau exploatarea cunoștințelor și informației. Alternativ, sunt denumite industrii culturale sau domenii ale economiei creative și cuprind următoarele domenii:

- a) Advertising
- b) Arhitectură
- c) Arte și antichități
- d) Meșteșuguri
- e) Design
- f) Modă
- g) Film, video și fotografie
- h) Software, jocuri și publishing electronic
- i) Muzică, arte vizuale și performing arts
- j) Publishing
- k) Televiziune și radio

La nivelul țării noastre definiția industriilor creative menționate anterior este valabilă prin corelarea sa cu modul de clasificare a activităților din România, respectiv cu nomenclatorul din Clasificarea Activităților din Economia Națională (C.A.E.N) revizuit în 2009 (rev.2).

Obiectivul general al incubatorului de afaceri îl constituie creșterea rolului

economic și social al orașului Sfântu Gheorghe, creșterea calității vieții și crearea de noi locuri de muncă prin crearea unei infrastructuri de sprijinire a afacerilor din domeniul industriilor creative care are rol de reducere a eșecului micului business, cu impact atât asupra dezvoltării de ansamblu a orașului Sfântu Gheorghe, cât și a zonei înconjurătoare.

Cercetările și practica demonstrează, cu prisosință, că nu toate afacerile noi sunt de succes. Aproximativ 80% din afacerile inițiate dau faliment în primii cinci ani de activitate. Orice faliment are cost înalt economic și social. S-a constatat, că falimentul IMM-urilor poate fi redus de la 80% la 16%, dacă societățile nou înființate beneficiază de un program de incubare care crește rata de supraviețuire pentru firmele nou înființate și sprijină dezvoltarea lor în perioada de început, perioada cea mai vulnerabilă pentru acestea.

Obiective specifice:

- a. Creșterea ratei de supraviețuire pentru firmele nou înființate din sectorul industriilor creative și sprijinirea dezvoltării lor în perioada de început;
- b. Promovarea antreprenoriatului local prin instruire și / sau asistență acordată înainte de începerea unei afaceri;
- c. Crearea de noi locuri de muncă;
- d. Stimularea creării de noi societăți comerciale și a dezvoltării celor existente în domeniul industriilor creative;
- e. crearea și retenția de afaceri;
- f. facilitarea accesului IMM-urilor la surse de finanțare;
- g. dezvoltarea nivelului de competență și a spiritului antreprenorial, cu precădere la nivelul tinerilor din învățământul universitar și sprijinirea transpunerii în practică a ideilor inovative, limitând astfel exodul de inteligență.

Obiective secundare:

- a. promovarea culturii antreprenoriale și îmbunătățirea performanțelor manageriale;
- b. sprijinirea dezvoltării unui mediu mult mai favorabil pentru competitivitatea afacerilor prin dezvoltarea infrastructurii de afaceri;
- c. creșterea numărului de firme nepoluante care creează valoare adăugată mare;
- d. întărirea climatului investițional și reducerea ratei somajului în zonele-țintă;
- e. creșterea nivelului de trai;
- f. revitalizarea comunităților.

Obiectivele strategice sunt:

- Oferirea serviciilor de incubare pentru un număr de minim cel puțin 16 societăți care activează în sectorul Industriei Creative
- Crearea a cel puțin 16 locuri de muncă
- Rata de absorbție – 90%
- Rata de ocupare – 70%
- Obținerea unei rate de supraviețuire a firmelor incubate de – 80%.

1. Planificarea resurselor umane implicate în operarea incubatorului

Organizarea structurală a incubatorului va avea un model de structură practicat cu succes în mai multe incubatoare și adaptat după recomandările făcute de Comisie în cadrul The Smart Guide to Innovation-Based Incubators (IBI), și va avea un efectiv de 5 persoane pentru exercitarea următoarelor funcții:

- Director al incubatorului de afaceri
- Director tehnic
- Responsabil servicii administrative
- Responsabil servicii de consultanță firmelor incubate (2)

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. Director tehnic

Responsabilități:

- ușurarea activităților operaționale;
- contractele cu IMM și colectarea rentei;
- plățile utilităților și altor servicii din incubator.
- recomandări de admitere și ieșire a clientului rezident;
- coordonarea și selectarea consiliului de mentori;
- monitorizarea regulată a clienților IMM
- coordonarea activității personalului auxiliar

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

3. Responsabil servicii administrative

Responsabilități:

- asigură păstrarea registrului unic de intrări / ieșiri al organizației,

- asigura activitatea de telefonie centrala a organizatiei,
- furnizeaza cu amabilitate informatiile solicitate,
- Intocmeste si actualizeaza baza de date,
- gestioneaza si arhiveaza documentele stabilite in sarcina,
- administrarea si achizitionarea de materiale de birou,
- executa lucrari de curatenie in imobilul incubatorului
- executa lucrari suplimentare necesare mentinerii curateniei si evacuarii gunoiului menajer din clădire,
- raporteaza imediat orice activitate menita sa prejudicieze prestigiul societatii si incearca sa ia singur masuri pentru prevenirea unor astfel de fapte sau actiuni,
- pazirea cladirii,
- protejarea cladirii si bunurilor impotriva furtului, avarierii, dezastrelor naturale
- asigura protocolul.

Competențe

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

4. *Responsabil servicii de consultanță firmelor incubate*

Responsabilități:

- consilierea managerială și cooperarea constantă a companiilor rezidente;
- planificarea afacerii și formarea unei companii;
- accesul la servicii de formare profesională pentru nevoile actuale și viitoare ale pieței;
- cumpărare colectivă de servicii și produse;
- studii de piață, vânzări și marketing consultanță dezvoltarea de noi produse și servicii;
- consultanță obținere de finanțare;
- furnizarea de ajutor în ceea ce privește contactele comerciale, naționale și internaționale,
- suport în identificarea de parteneri, orientare în pregătirea proiectelor

Competențe

- capacitate antreprenorială și caracter inovativ;
- capacitate de asumare a riscurilor și responsabilitate;
- perseverență în atingerea obiectivelor;
- calități de lider;
- influențarea comportamentelor angajaților pentru atingerea obiectivelor incubatorului cu ajutorul instrumentelor de natură psiho-socială (motivare, implicare în realizarea obiectivelor, generarea satisfacției etc.);
- abilitatea de a anticipa evoluțiile mediului economic, politic și social și de a face față schimbărilor care pot interveni;
- abilitatea de gestionare a conflictelor;
- abilitatea de a lucra în echipă, dar și de a relaționa cu toate categoriile de stakeholderi (clienți ai incubatorului, finanțatori, autorități, mass media etc.).

2. 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. 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:

Serviciile oferite de către incubatorul de afaceri înființat

1. Servicii de pre-incubare – Această etapă durează maxim 6 luni și cuprinde activități care vizează sprijinirea potențialilor antreprenori în contuarea ideilor de afaceri, elaborarea, a modelelor de afaceri și a planurilor de afaceri

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.

2. Servicii de incubare – Această etapă începe odată cu înființarea efectivă a IMM-ului și se termină în momentul în care întreprinderea devine autonomă și pregătită să funcționeze independent pe piața liberă.

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 consultanță financiară și de contabilitate, după caz

Serviciile de consultanță financiară se vor realiza cu sprijinul personalului angajat:

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

Prestarea serviciilor profesionale de contabilitate se va realiza cu sprijinul unei societăți specializate, contracost, dar sub prețul de piață.

c. Servicii profesionale de consultanță juridică, legală

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 consultanță de marketing

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

- consultanță în marketing: consultanță în comunicarea online și offline 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
-

e. Mentorat

Mentoratul se va desfășura în mod regulat, pe baza de programare cu ajutorul personalului angajat și cu implicarea actorilor locali/regional/naționali și internaționali conform nevoilor exprimate de firmele incubate după procesul de incubare. Administratorul incubatorului este direct responsabil pentru atragerea mentorilor.

f. Consultanță obținere de finanțare, granturi și capital

Prestarea acestor servicii se va realiza cu sprijinul personalului angajat și cu ajutorul societăților 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 rețelilor 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.

3. Servicii postincubare – Această etapă durează maxim 2 ani și cuprinde activitățile desfășurate atunci când o societate a devenit independentă din punct de vedere financiar și operațional și este capabilă să își continue operațiunile fără sprijin extern.

Este posibil ca IMM-ul respectiv să aibă în continuare nevoie de diverse servicii, cum ar fi măsuri destinate să sporească nivelul vânzărilor, să îmbunătățească procesele de producție prin metode precum internaționalizarea sau să introducă produse/servicii inovative. Perioada de postincubare constă în susținerea companiilor care au terminat cu succes perioada de incubare, precum și în monitorizarea performanțelor acestora.

În aceasta fază Incubatorul de afaceri Sfântu Gheorghe ofera următoarele servicii:

- Sprijin pentru creșterea vânzărilor;
- Sprijin pentru consolidarea poziției în lanțul valoric regional
- Sprijin în identificarea partenerilor relevanți
- Sprijin pentru îmbunătățirea proceselor de producție;
- Sprijin pentru obținerea de finanțări.

Serviciile de asistență și consultanță de specialitate vor fi prestate de Administratorul Incubatorului sau de firme specializate, în funcție de solicitările firmelor din post-incubare. Pentru a veni în întâmpinarea clienților, dezvoltarea și modificarea serviciilor se va realiza în funcție de nevoile acestora.

Dacă este necesar, planul de afaceri va fi actualizat pe parcursul funcționării determinându-se dacă se impune nevoia de dezvoltare a unor noi servicii. COVIMM Consulting SRL, în calitate de administrator al Incubatorului de afaceri Sfântu Gheorghe va adopta o abordare flexibilă a consultanței și serviciilor oferite, bazându-se pe diversificarea tipurilor de servicii în funcție de nevoile individuale ale companiilor incubate și de stadiul lor de dezvoltare.

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

Planul de promovare a Incubatorului de afaceri din Sfântu Gheorghe cuprinde următoarele metode:

- evenimente de afaceri sponsorizate (competiție de business-plan);
- abordarea directă a grupelor de clustere;
- promovări cu asociații de tineri;

- 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: Camera de Comerț și Industrie a județului Covasna, Asociația Întreprinderilor Mici și Mijlocii Covasna (ASIMCOV), Asociației K.K.V, Clustere Regionale cu entitatea de management în Sfântu Gheorghe (Clusterul Transylvania Textile & Fashion, Clusterul Regional Balneoturistic Transylvania, Clusterul de Ambalare, Tipografie și Design, Clusterul IT Plus, Clusterul Prowood, Clusterul Green Energy, Clusterul Agrofood), Asociații în domeniul antreprenoriatului (Young Entrepreneurs Association from Transylvania (YEAT), Junior Business Club), Asociații de tineret (Asociația Turul Madar), FIT Digital Innovation Hub - Centru de Inovare digitală în Regiunea Centru.
- De asemenea, o activitate de promovare intensă a incubatorului se va realiza în mediul online, pe pagina web a Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe 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. De asemenea se are în vedere aderarea la Asociația Incubatoarelor și Centrelor de Afaceri în România AICAR.
- 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.

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

Grupul țintă al programului de incubare îl reprezintă:

- microîntreprinderile, întreprinderi mici și mijlocii cu istoric de funcționare de maxim 3 ani la data înregistrării cererii pentru înscrierea în incubator, al caror domeniu de activitate se încadrează în sectorul industriilor creative;
- persoane fizice, viitori întreprinzători care intenționează să înființeze o societate comercială în conformitate cu legislația națională în vigoare, în domeniul industriilor creative.

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

A. Condiții de eligibilitate ale potențialilor rezidenți

Beneficiarii serviciilor de pre-incubare sunt societăți comerciale care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- sunt înregistrate la Oficiul Registrului Comerțului cu cel mult 3 ani înaintea depunerii cererii de incubare
- au sediul social în România
- obiectul de activitate se încadrează în domeniul Industrii Creative (Clase CAEN 18, 26, 32, 47, 58, 59, 60, 62, 63, 71, 73, 74, 77, 85, 90, 91 și 93)

- furnizează trimestrial informații economico-financiare solicitate de administratorul incubatorului în vederea evaluării evoluției activității desfășurate
- dovedesc un potențial ridicat de dezvoltare concretizat într-un plan de afaceri
- nu sunt în stare de dizolvare, reorganizare judiciară, lichidare, insolvență, faliment, executare silită sau suspendare temporară a activității

B. Metodologia de desfășurare a procedurii de selecție a rezidenților

Activitatea de selecție a întreprinderilor va fi desfășurată de către o comisie, numită de Directorul executiv al Covimm Consulting SRL în parteneriat cu Fondatorul/Fondatorii. În funcție de domeniul de activitate al firmei, comisia de selecție va apela, în etapa de evaluare preliminară a afacerii, la consultanța unor specialiști din domeniu (care ar putea să facă parte din Corpul consultativ al incubatorului). Procedura de selecție a rezidenților în vederea incubării acestora în cadrul structurii de sprijinire a afacerilor se va realiza în conformitate cu următoarele etape:

B1. Publicarea anunțului

În presa scrisă și 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.

B2. 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:

- Cerere adresată Administratorului incubatorului de afaceri
- Actele constitutive ale firmei
- Certificat de înregistrare și Certificat Constatator eliberat de Registrul Comerțului
- Certificate de atestare fiscal, pentru firmele cu o vechime mai mare de un an
- Situațiile financiare pentru anul anterior (dacă este cazul)
- Plan de afaceri
- CV-ul administratorului

B3. 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/menținute
- potențialul de dezvoltare și impactul asupra economiei zonei în care activează firma
- impactul social

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 cu afacerile ale căror antreprenori vor participa la interviul individual, precum și 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.

B4. Etapa interviului individual

La această etapă vor participa membrii comisiei de selecție respectiv Administratorul incubatorului de afaceri. În această etapă se vor verifica în principal abilitățile potențialilor clienți de a se adapta mediului de incubare și de a coopera cu alți beneficiari ai incubatorului de afaceri și cu echipa managerială.

Principalele criterii utilizate în cadrul acestei etape vor fi:

- Potențialul antreprenorial și managerial al viitorului client (incubat)
- Acceptarea serviciilor de consultanță oferite
- Capacitatea proprie de a plăti facilitățile și serviciile asigurate de incubator

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

B5. 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.

B6. Încheierea contractelor

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

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

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

8. Strategia de ieșire din incubatorul de afaceri

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 pot apela la servicii de postincubare de maxim 2 ani (perioada de postincubare), contracost, și vor putea continua activitatea în cadrul incubatorului, contribuind în același timp la dezvoltarea viitoarelor firme incubate. Dacă pe perioada incubării, o societate va depăși numărul de 9 angajați și se va oferi posibilitatea de a fi găzduită în parcuri industriale din Municipiul Sfântu Gheorghe. 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

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

9. Riscuri

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.

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, periclitând 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.

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

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.

5. Alegerea unui manager nepotrivit

Având în vedere faptul că managerul are misiunea esențială de a conduce incubatorul, este important ca acesta să fie o persoană organizată, să aibă calități specifice unui om de afaceri, să fie un bun comunicator, să aibă abilitatea de a obține resurse și de a coopera cu instituții.

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

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

1. Asociația K.K.V

Scopul Asociației K.K.V constă în sprijinirea, organizarea și concentrarea forțelor întreprinzătorilor particulari din regiunea Sfântu Gheorghe, 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 activități 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

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

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 Industrii Creative și existența multor potențiali inițiatori ai unei afaceri în acest domeniu
- principalele probleme întâmpinate de către potențialii inițiatori ai unei afaceri în sectorul Industrii Creative 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 Industrii Creative 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.

În ceea ce privește rolul și impactul Incubatorului asupra beneficiarilor, trebuie evidențiat faptul că efectele depășesc sfera companiilor incubate și se răsfrâng asupra unor categorii diverse de actori regionali, după cum urmează:

Beneficiari	Efectele Incubatorului de Afaceri	Impactul la nivel regional
Companii rezidente	Acces la educație antreprenorială Acces la servicii suport (ex. consultanță managerială, asistență e-business etc) Acces la servicii administrative, de contabilitate, juridice și financiare, de marketing și mentorat) Crearea unei rețele de posibili colaboratori și potențiali investitori	Maturizarea pieței de startup-uri; Creșterea vizibilității ecosistemului regional de antreprenoriat.
Cercetători și inovatori	Acces la educație antreprenorială Sprijin pentru identificarea și dezvoltarea ideii de afaceri Sprijin pentru comercializarea rezultatelor cercetărilor	Creșterea capacității mediului socio-economic pentru a integra inovarea; Creșterea numărului afacerilor inovative; Stimularea întreprinzătorilor locali pentru participarea activă a sectorului privat la dezvoltarea și valorificarea cercetării și inovării; Dezvoltarea potențialului științific, tehnologic și economic la nivel regional;
Mediul public	Îmbunătățirea accesului la rețeaua mediului privat Creșterea gradului de colaborare cu mediul privat Creșterea vizibilității autorităților publice	Dezvoltarea capacității de co-creare a politicilor publice la nivel regional.
Societatea peransamblu	Identificarea de posibile soluții pentru a întâmpina nevoile societale	Sprijinirea creșterii bunăstării și generarea de locuri de muncă

Anexa II – Autofinanțarea incubatorului

Autofinanțarea 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 către Administrator

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

Anexa III – 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%

Anexa IV – Regulamentul privind gestionarea și administrarea incubatorului de afaceri

Capitolul 1 Dispoziții generale

1.1 Introducere

Incubatorul de afaceri Sfântu Gheorghe (denumit în continuare incubator) este organizat ca entitate fără personalitate juridică, în administrarea COVIMM CONSULTING S.R.L

1.2 Denumirea

Denumirea Incubatorului de afaceri este Incubatorul de afaceri Sfântu Gheorghe

1.3 Sediul incubatorului

Sediul incubatorului este în Municipiul Sfântu Gheorghe, Strada Banki Donath, nr. 25, județul Covasna, cod poștal 520031

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 Industriei Creative, acele activități economice care au la bază generarea sau exploatarea cunoștințelor și informației. Alternativ, sunt denumite industrii culturale sau domenii ale economiei creative si cuprind urmatoarele domenii:

- l) Advertising
- m) Arhitectură
- n) Arte si antichități
- o) Meșteșuguri
- p) Design
- q) Modă
- r) Film, video și fotografie
- s) Software, jocuri și publishing electronic
- t) Muzică, arte vizuale și performing arts
- u) Publishing
- v) Televiziune și radio

1.6 Obiectivul general al incubatorului de afaceri îl constituie creșterea rolului

economic și social al orasului Sfântu Gheorghe, creșterea calității vieții și crearea de noi locuri de muncă prin crearea unei infrastructuri de sprijinire a afacerilor din domeniul industriilor creative care are rol de reducere a eșecului micului business, cu impact atât asupra dezvoltării de ansamblu a orasului Sfântu Gheorghe, cât și a zonei înconjurătoare.

Cercetările și practica demonstrează, cu prisosință, că nu toate afacerile noi sunt de succes. Aproximativ 80% din afacerile inițiate dau faliment în primii cinci ani de activitate. Orice faliment are cost înalt economic și social. S-a constatat, că falimentul IMM-urilor poate fi redus de la 80% la 16%, dacă societățile nou înființate beneficiază de un program de incubare care crește rata de supraviețuire pentru firmele nou înființate si sprijină dezvoltarea lor în perioada de început, perioada cea mai vulnerabilă pentru acestea.

Obiective specifice:

- Creșterea ratei de supraviețuire pentru firmele nou înființate din sectorul industriilor creative și sprijinirea dezvoltării lor în perioada de început;
- Promovarea antreprenoriatului local prin instruire si / sau asistență acordată înainte de începerea unei afaceri;
- Crearea de noi locuri de muncă;
- Stimularea creării de noi societati comerciale si a dezvoltării celor existente in domeniul industriilor creative;
- crearea și retenția de afaceri;
- facilitarea accesului IMM-urilor la surse de finanțare;
- dezvoltarea nivelului de competență și a spiritului antreprenorial, cu precădere la nivelul tinerilor din învățământul universitar și sprijinirea transpunerii în practică a ideilor inovative, limitând astfel exodul de inteligență.

Obiective secundare:

- promovarea culturii antreprenoriale și îmbunătățirea performanțelor manageriale;
- sprijinirea dezvoltării unui mediu mult mai favorabil pentru competitivitatea afacerilor prin dezvoltarea infrastructurii de afaceri;
- creșterea numărului de firme nepoluante care crează valoare adăugată mare;
- întărirea climatului investițional și reducerea ratei somajului în zonele-țintă;
- creșterea nivelului de trai;
- revitalizarea comunităților .

Obiectivele strategice sunt:

- Oferirea serviciilor de incubare pentru un număr de minim cel puțin 16 societăți care activează în sectorul Industriei Creative
- Crearea a cel puțin 16 locuri de muncă
- Rata de absorbție – 90%
- Rata de ocupare – 70%
- Obținerea unei rate de supraviețuire a firmelor incubate de – 80%.

1.7 Organisme partenere ale Incubatorului de afaceri

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

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

1.8 Definiții

1. *incubator de afaceri* – este o structură de sprijinire a afacerilor locale sau regionale, 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, parcuri, 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 Sfântu Gheorghe este structura de conducere a administratorului incubatorului, COVIMM Consulting S.R.L
- b. Prin decizia directorului general, va fi angajat un Director al incubatorului de afaceri

2.1.2 Administratorul incubatorului

1. Este organul de conducere și coordonează întreaga activitate a incubatorului de afaceri. Se întrunește săptămânal sau ori de câte ori este necesar
2. 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 Industriei Creative pe care îl supune spre aprobare fondatorului (Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe)
 - 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
3. 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

2.2 Spații

2.2.1 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

2.2.2 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.

2.3 Servicii oferite de către incubatorul de afaceri

1. Servicii de pre-incubare – Această etapă durează maxim 6 luni și cuprinde activități care vizează sprijinirea potențialilor antreprenori în contuarea ideilor de afaceri, elaborarea, a modelelor de afaceri și a planurilor de afaceri

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.

2. Servicii de incubare – Această etapă începe odată cu înființarea efectivă a IMM-ului și se termină în momentul în care întreprinderea devine autonomă și pregătită să funcționeze independent pe piața liberă.

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 offline 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

e. 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

f. 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.

3. Servicii postincubare – Această etapă durează maxim 2 ani și cuprinde activitățile desfășurate atunci când o societate a devenit independentă din punct de vedere financiar și operațional și este capabilă să își continue operațiunile fără sprijin extern.

Este posibil ca IMM-ul respectiv să aibă în continuare nevoie de diverse servicii, cum ar fi măsuri destinate să sporească nivelul vânzărilor, să îmbunătățească procesele de producție prin metode precum internaționalizarea sau să introducă produse/servicii inovative. Perioada de postincubare constă în susținerea companiilor care au terminat cu succes perioada de incubare, precum și în monitorizarea performanțelor acestora.

În aceasta fază Incubatorul de afaceri Sfântu Gheorghe ofera următoarele servicii:

- Sprijin pentru creșterea vânzărilor;
- Sprijin pentru consolidarea poziției în lanțul valoric regional
- Sprijin în identificarea partenerilor relevanți
- Sprijin pentru îmbunătățirea proceselor de producție;
- Sprijin pentru obținerea de finanțări.

2.4 Prețuri și Tarife suportate de către firma incubată

2.4.1. Prețurile sunt stabilite de către conducerea executivă a COVIMM CONSULTING S.R.L și sunt stipulate în detaliu în contractul de incubare.

2.4.2. Prețul este compus din taxa de incubare, la care se adaugă contravaloarea utilităților. Prețul va fi calculat diferențiat pentru fiecare an de incubare.

2.4.3. 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.

Capitolul 3 Selecția rezidenților în vederea incubării

3.1 Condiții referitoare la eligibilitate

Beneficiarii serviciilor de pre-incubare sunt societăți comerciale care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

1. sunt înregistrate la Oficiul Registrului Comerțului cu cel mult 3 ani înaintea depunerii cererii de incubare
2. au sediul social în România
3. obiectul de activitate se încadrează în domeniul Industriei Creative (Clase CAEN 18, 26, 32, 47, 58, 59, 60, 62, 63, 71, 73, 74, 77, 85, 90, 91 și 93)
4. furnizează trimestrial informații economico-financiare solicitate de administratorul incubatorului în vederea evaluării evoluției activității desfășurate
5. dovedesc un potențial ridicat de dezvoltare concretizat într-un plan de afaceri convingător)
6. nu sunt în stare de dizolvare, reorganizare judiciară, lichidare, insolvență, faliment, executare silită sau suspendare temporară a activității

3.2. Metodologia de desfășurare a procedurii de selecție a întreprinderilor

Activitatea de selecție a întreprinderilor va fi desfășurată de către o comisie, numită de Directorul executiv al Covimm Consulting SRL în parteneriat cu Fondatorul/Fondatorii. În funcție de domeniul de activitate al firmei, comisia de selecție va apela, în etapa de evaluare preliminară a afacerii, la consultanța unor specialiști din domeniu (care ar putea să facă parte din Corpul consultativ al incubatorului). Procedura de selecție a rezidenților în vederea incubării acestora în cadrul structurii de sprijinire a afacerilor se va realiza în conformitate cu următoarele etape:

3.2.1. Publicarea anunțului

În presa scrisă și 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.

3.2.2. 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:

- Cerere adresată Administratorului incubatorului de afaceri
- Actele constitutive ale firmei
- Certificat de înregistrare și Certificat Constatator eliberat de Registrul Comerțului
- Certificate de atestare fiscal, pentru firmele cu o vechime mai mare de un an
- Situațiile financiare pentru anul anterior (dacă este cazul)
- Plan de afaceri
- CV-ul administratorului

3.2.3. 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

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 aplicanți 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 cu afacerile ale căror antreprenori vor participa la interviul individual, precum și 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.

3.2.4. Etapa interviului individual

La această etapă vor participa membrii comisiei de selecție respectiv Administratorul incubatorului de afaceri. În această etapă se vor verifica în principal abilitățile potențialilor clienți de a se adapta mediului de incubare și de a coopera cu alți beneficiari ai incubatorului de afaceri și cu echipa managerială.

Principalele criterii utilizate în cadrul acestei etape vor fi:

1. Potențialul antreprenorial și managerial al viitorului client (incubat)
2. Acceptarea serviciilor de consultanță oferite
3. Capacitatea proprie de a plăti facilitățile și serviciile asigurate de incubator

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

3.2.5. Comunicarea rezultatului

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

2.3.6. Încheierea contractelor

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

Capitolul 4 Monitorizarea activității firmelor incubate

4.1 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.

4.2 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 – 60%

Capitolul 5 Strategia de ieșire din incubator

5.1 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.

5.2 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 Sfântu Gheorghe.

5.3 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

5.4 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

Capitolul 6 Obligațiile societății comerciale incubate:

6.1 să achite chiria aferentă spațiului alocat în cadrul Incubatorului, în cuantumul și condițiile stabilite de paragraful 1.1.3;

- 6.2 să angajeze două persoane în perioada celor doi ani pentru care se încheie prezentul contract
- 6.3 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;
- 6.4 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;
- 6.5 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;
- 6.6 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;
- 6.7 să respecte regulamentul de ordine interioară a Incubatorului;
- 6.8 să permită necondiționat accesul Administratorului în spațiul închiriat, la cererea prealabilă a acestuia;
- 6.9 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.

Capitolul 7 Încetarea contractului de incubare

- 7.1 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.
- 7.2 Contractul de incubare, se reziliază de drept în oricare din următoarele cazuri:
- 7.2.1 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
- 7.2.2. în situația în care locatarul nu folosește spațiul/infrastructura conform destinației stabilite prin contractul de incubare
- 7.2.3. în situația în care locatarul nu își respectă oricare dintre obligațiile contractuale
- 7.2.4 dacă una din părți intră în procedura falimentului sau în procedura de dizolvare/lichidare
- 7.2.5. în situația în care locatarul încalcă oricare dintre prevederile cuprinse în Regulamentele adoptate de către COVIMM Consulting S.R.L
- 7.2.6 COVIMM Consulting S.R.L nu își respectă oricare dintre obligațiile contractuale
- 7.2.7 în situația în care locatarul nu mai îndeplinește condițiile de incubare
- 7.2.8 în alte cazuri prevăzute în contractul de incubare sau de legea în vigoare
- 7.3 Contractul de incubare încetează prin ajungerea la termen
- 7.4 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
- 7.5 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

7.6 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

8.1 Prezentul Regulament privind gestionarea și administrarea Incubatorului de afaceri Sfântu Gheorghe, intră în vigoare la data predării amplasamentului situat în Municipiul Sfântu Gheorghe, Strada Banki Donath, nr. 25, județul Covasna, înscris în C.F. nr. 3667/24098, nr. cadastral 24098, nr. topografic 1942/2/1-1945/2/1

8.2 Prezentul Regulament privind gestionarea și administrarea Incubatorului de afaceri Sfântu Gheorghe, poate fi modificat și actualizat prin Hotărârea Consiliului de Administrație al COVIMM Consulting S.R.L.

8.3 Prezentul Regulament privind gestionarea și administrarea Incubatorului de afaceri Sfântu Gheorghe este obligatoriu pentru toți rezidenții Incubatorului și constituie anexă la contractele care vor fi încheiate.

8.4 Prezentul regulament privind gestionarea și administrarea Incubatorului de afaceri Sfântu Gheorghe a fost aprobat prin Hotărârea nr..... a Consiliului de administrație a COVIMM Consulting S.R.L

Anexa V – 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. **COVIMM CONSULTING SRL** cu sediul în MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE, str. Presei., nr. 4, județul COVASNA, având codul fiscal nr. RO14878215, înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului sub nr., contul deschis la Banca, telefon, reprezentată prin domnul Lajos Vajda, 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 lei/m.p.. Cheltuielile cu chiria vor fi facturate lunar la data de 15 ale lunii, la fel și prestările de servicii (curățenia și internetul, dacă e cazul).
- 1.1.4 Chiria și tarifele vor fi achitate până în ultima zi lucrătoare a lunii.

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 să 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. 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. COVIMM CONSULTING S.R.L	Beneficiar
prin Director executiv	prin Administrator

Anexa VI – Date de identificare ale imobilelor care trec în administrarea COVIMM Consulting S.R.L

Nr . Crt.	Denumire	Adresa	Caracteristicile tehnice ale imobilului	Proprietar
A	Teren si cladire	Municipiul Sfântu Gheorghe, Str.Bánki Donát., nr. 25, jud. Covasna	CF 27292 Sfântu Gheorghe, nr. cad. 27292. Suprafața: 5.145 mp	Municipiul Sfântu Gheorghe