

**CONTRACT DE ADMINISTRARE**  
**Nr...../data .....2024**

**1. Părțile contractante**

1.1 ORAȘUL ȘIMLEU SILVANIEI, cu sediul în localitatea Șimleu Silvaniei, str. Libertății nr. 3, județul Sălaj, cod fiscal nr. 4566658, cont IBAN RO90TREZ56321A300530XXX deschis la Trezoreria Șimleu Silvaniei, reprezentat prin Mihai - Cristian Lazar, având funcția de primar al orașului, în calitate de FONDATOR al Incubatorului de afaceri Șimleu Silvaniei, pe de o parte,

și

1.2 S.C. DEAC CONSULTING DYNASTY S.R.L. , cu sediul în Strada Fabricii, nr. 11, localitatea Zalău, jud. Sălaj, număr de înmatriculare J31/106/1991, cod unic de înregistrare 2712161, cont RO12 RNCB 0214 1687 0368 0001, deschis la Banca Comercială Română, reprezentată prin Deac Sebastian, în calitate de ADMINISTRATOR al Incubatorului de afaceri Șimleu Silvaniei, pe de altă parte,

denumite în continuare fiecare în parte „Partea” și în mod colectiv „Părțile” au convenit încheierea prezentului contract de administrare.

**2. Termeni și definiții**

2.1 În prezentul contract următorii termeni vor fi definiți și interpretați astfel:

- a) contract - actul juridic care reprezintă acordul de voință exprimat de părți încheiat între FONDATOR și ADMINISTRATOR și toate anexele sale;
- b) FONDATOR și ADMINISTRATOR - părțile contractante, așa cum sunt acestea numite în prezentul contract;
- c) servicii - totalitatea activităților pe care ADMINISTRATORUL trebuie să le realizeze și care fac obiectul prezentului contract;
- d) forța majoră - orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil, care nu putea fi prevăzut la momentul încheierii contractului și care face imposibilă executarea și, respectiv, îndeplinirea contractului; sunt considerate asemenea evenimente: războaie, revoluții, incendii, inundații sau orice alte catastrofe naturale, restricții apărute ca urmare a unei carantine, embargou, enumerarea nefiind exhaustivă, ci enunțiativă. Nu este considerat forță majoră un eveniment asemenea celor de mai sus care, fără a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare executarea obligațiilor uneia din părți;
- e) zi - zi calendaristică; an - 365 de zile;
- f) ordin administrativ - orice instrucțiune sau dispoziție emisă de FONDATOR sau Managerul de Proiect către ADMINISTRATOR privind prestarea serviciilor;
- g) act adițional - document prin care se pot modifica termenii și condițiile contractului de prestări servicii.
- h) conflict de interese - înseamnă orice eveniment influențând capacitatea ADMINISTRATORULUI de a exprima o opinie profesională obiectivă și imparțială, sau care îl împiedică pe acesta, în orice moment, să acorde prioritate intereselor FONDATORULUI sau interesului public general al proiectului, orice motiv în legătură cu posibile contracte în viitor sau în conflict cu alte angajamente, trecute sau prezente, ale ADMINISTRATORULUI. Aceste prevederi sunt de asemenea aplicabile oricăror sub-contractanți, salariați și experți acționând sub autoritatea și controlul ADMINISTRATORULUI.
- ii) garanția de bună execuție - garanția care se constituie de către ADMINISTRATOR în scopul asigurării FONDATORULUI de îndeplinirea cantitativă, calitativă și în perioada convenită a contractului
- j) penalitate contractuală - despăgubirea stabilită în contractul de servicii ca fiind plătită de către una din părțile contractante către cealaltă parte, în caz de neîndeplinire sau îndeplinire necorespunzătoare a obligațiilor din contract;

**3. Interpretare**

- 3.1. În prezentul contract, cu excepția unei prevederi contrare, cuvintele la forma singular vor include forma de plural și vice versa, acolo unde acest lucru este permis de context.
- 3.2. Termenul "zi" sau "zile" sau orice referire la zile reprezintă zile calendaristice dacă nu se specifică în mod diferit.
- 3.3. Cuvintele referitoare la persoane sau părți vor include societățile și companiile, precum și orice organizație având personalitate juridică.
- 3.4. Clauzele și expresiile vor fi interpretate prin raportare la întregul contract.

#### **4. Obiectul contractului**

- 4.1 Administrarea Incubatorului de afaceri Șimleu Silvaniei, în perioada convenită și în conformitate cu obligațiile asumate prin prezentul contract.
- 4.2 ADMINISTRATORUL își va acoperi din fonduri/ resurse proprii atrase cheltuielile necesare pentru administrarea incubatorului de afaceri și furnizarea serviciilor asumate pentru rezidenți prin planul de afaceri. ADMINISTRATORUL va stabili tarife privind furnizarea acestor servicii, nivelul acestora fiind stabilit de comun acord cu FONDATORUL.

#### **5. Durata contractului**

- 5.1 Contractul se încheie pe o perioadă de incubare de 3 ani, care reprezintă un ciclu de incubare și post-incubare, la care se poate adăuga perioada de 2 ani de monitorizare a rezidenților incubatorului, de la data intrării în vigoare a prezentului contract.
- 5.2 Administratorul incubatorului de afaceri dacă îndeplinește criteriile de performanță pentru un ciclu de incubare de 3 ani are dreptul să solicite fondatorilor semnarea unui nou contract de administrare pentru noul ciclu de incubare, în condițiile stabilite în regulamentul de selectare și numire a administratorului incubatorului de afaceri.

#### **6. Documentele contractului**

- 6.1 Documentele aferente prezentului contract sunt:
- a) planul de dezvoltare al incubatorului
  - b) planul de afaceri
  - c) alte anexe la contract

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

- 7.1 Serviciile prestate în baza prezentului contract de prestări servicii vor respecta standardele și cerințele prezentate de către ADMINISTRATOR în planul de dezvoltare al incubatorului, anexă la contract.
- 7.2.(1) ADMINISTRATORUL are obligația de a executa serviciile prevăzute în contract cu profesionalismul și promptitudinea cuvenite angajamentului asumat și în conformitate cu planul de dezvoltare al incubatorului.
- (2) ADMINISTRATORUL se obligă să supravegheze prestarea serviciilor, să asigure resursele umane, materialele, instalațiile, echipamentele și orice alte asemenea, fie de natură provizorie, fie definitivă, cerute de și pentru contract, în măsura în care necesitatea asigurării acestora este prevăzută în prezentul contract sau se poate deduce în mod rezonabil din contract.
- 7.3. ADMINISTRATORUL este pe deplin responsabil pentru prestarea serviciilor. Totodată, este răspunzător atât de siguranța tuturor operațiunilor și metodelor de prestare utilizate, cât și de calificarea personalului folosit pe toată durata contractului.
- 7.4. ADMINISTRATORUL se obligă să respecte reglementările referitoare la condițiile de muncă și protecția muncii și după caz, standardele internaționale agreeate cu privire la forța de muncă, convențiile cu privire la libertatea de asociere și negocierile colective, eliminarea muncii forțate și obligatorii, eliminarea discriminării în privința angajării și ocupării forței de muncă și abolirea muncii copiilor.
- 7.5. ADMINISTRATORUL va respecta și se va supune tuturor legilor și reglementărilor în vigoare în România împreună cu personalul său, salariat sau contractat de acesta, conducerea sa, subordonații acestuia și salariații din teritoriu vor respecta și se vor supune de asemenea aceluiași legi și reglementări. ADMINISTRATORUL va despăgubi FONDATORUL în cazul oricăror pretenții și acțiuni în justiție rezultate din orice încălcări ale prevederilor în vigoare de către ADMINISTRATOR, personalul său, salariat sau contractat de acesta, inclusiv conducerea sa, subordonații acestuia, precum și salariații din teritoriu.

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

8.1 (1) O parte contractantă nu are dreptul, fără acordul scris al celeilalte părți:

- a) de a face cunoscut contractul sau orice prevedere a acestuia unei terțe părți, în afara acelor persoane implicate în îndeplinirea contractului;
- b) de a utiliza informațiile și documentele obținute sau la care are acces în perioada de derulare a contractului, în alt scop decât acela de a-și îndeplini obligațiile contractuale.

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

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

- a) informația era cunoscută părții contractante înainte ca ea să fi fost primită de la cealaltă parte contractantă; sau
- b) informația a fost dezvăluită după ce a fost obținut acordul scris al celeilalte părți contractante pentru asemenea dezvăluire; sau
- c) partea contractantă a fost obligată în mod legal să dezvaluie informația.

## **9. Conflictul de Interese**

9.1 ADMINISTRATORUL va lua toate măsurile necesare pentru a preveni ori stopa orice situație care ar putea compromite executarea obiectivă și imparțială a contractului de servicii. Conflictul de interese pot apărea în mod special ca rezultat al intereselor economice, afinităților politice ori de naționalitate, legăturilor de rudenie ori afinitate, sau al oricăror alte legături ori interese comune. Orice conflict de interese apărut în timpul executării Contractului de servicii trebuie notificat în scris FONDATORULUI, în termen de 5 zile de la apariția acestuia.

9.2 ADMINISTRATORUL își rezervă dreptul de a verifica dacă măsurile luate sunt corespunzătoare și poate solicita măsuri suplimentare dacă este necesar. ADMINISTRATORUL se va asigura că personalul său, salariat sau contractat de el, inclusiv conducerea și salariații din teritoriu, nu se află într-o situație care ar putea genera un conflict de interese. ADMINISTRATORUL va înlocui în maxim 5 zile și fără vreo compensație din partea FONDATORULUI, orice membru al personalului său salariat ori contractat, care se regăsește într-o astfel de situație.

9.3 ADMINISTRATORUL trebuie să evite orice contact care ar putea să-i compromită independența ori pe cea a personalului său, salariat sau contractat. În cazul în care ADMINISTRATORUL nu-și menține independența, FONDATORUL, fără afectarea dreptului acesteia de a obține repararea prejudiciului ce i-a fost cauzat ca urmare a situației de conflict de interese, va putea decide încetarea de plin drept și cu efect imediat a contractului de servicii, fără a fi necesar niciun preaviz, notificare sau îndeplinire a vreunei alte condiții și fără să fie necesară intervenția instanței judecătorești sau arbitrale.

## **10. Drepturi de proprietate intelectuală**

10.1 Orice rapoarte și date precum hărți, diagrame, schițe, instrucțiuni, planuri, statistici, calcule, baze de date, software și înregistrări justificative ori materiale achiziționate, compilate ori elaborate de către ADMINISTRATOR sau de către personalul său salariat ori contractat în executarea contractului de servicii vor deveni proprietatea exclusivă a FONDATORULUI, dacă nu se prevede altfel. După încetarea contractului de servicii, ADMINISTRATORUL va remite toate aceste documente și date FONDATORULUI.

ADMINISTRATORUL nu va păstra copii ale acestor documente ori date și nu le va utiliza în scopuri care nu au legătură cu contractul de servicii fără acordul scris prealabil al FONDATORULUI.

10.2 ADMINISTRATORUL nu va publica articole referitoare la serviciile care fac obiectul prezentului contract, nu va face referire la aceste servicii în cursul executării altor servicii pentru terți și nu va divulga nicio informație furnizată de FONDATOR, fără acordul scris prealabil al acestuia.

10.3 Orice rezultate ori drepturi, inclusiv drepturi de autor sau alte drepturi de proprietate intelectuală ori industrială, dobândite în executarea contractului de servicii vor fi proprietatea exclusivă a FONDATORULUI, care le va putea utiliza, publica, cesiona ori transfera așa cum va considera de cuviință, fără limitare geografică ori de altă natură, cu excepția situațiilor în care există deja asemenea drepturi de proprietate intelectuală ori industrială.

## **11. Rezilierea contractului**

11.1 Nerespectarea obligatiilor asumate prin prezentul contract de catre una dintre parti la dreptul partii lezate de a cere rezilierea contractului de servicii si de a pretinde plata de daune-interese.

11.2 În cazul rezilierii contractului, indiferent de cauzele care au impus aceasta, ADMINISTRATORUL este obligat sa rezilieze toate contractele de utilitati si/sau de administrare incheiate in calitate de Administrator de Incubator.

## **12. Forța majoră**

12.1. Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

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

12.3 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.

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

12.5. Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioada mai mare de 2 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

12.6. Nu va reprezenta o încălcare a obligațiilor din contractul de servicii de către oricare din părți situația în care executarea obligațiilor este împiedicată de împrejurări de forță majoră care apar după data semnării contractului de servicii de către părți.

12.7. ADMINISTRATORUL nu va răspunde pentru penalități contractuale sau reziliere pentru neexecutare dacă, și în măsura în care, întârzierea în executare sau altă neîndeplinire a obligațiilor din prezentul contract de servicii este rezultatul unui eveniment de forță majoră. În mod similar, FONDATORUL nu va datora dobândă pentru plățile cu întârziere, pentru neexecutare sau pentru rezilierea de către ADMINISTRATOR pentru neexecutare, dacă, și în măsura în care, întârzierea FONDATORULUI sau altă neîndeplinire a obligațiilor sale este rezultatul forței majore.

12.8. Dacă oricare parte consideră că au intervenit împrejurări de forță majoră care pot afecta îndeplinirea obligațiilor sale, va notifica imediat celeilalte părți cu privire la natura, durata estimată și efectul probabil al împrejurării de forță majoră. În lipsa unor instrucțiuni scrise contrare ale fondatorului, ADMINISTRATORUL va continua îndeplinirea obligațiilor sale în baza prezentului contract de servicii în măsura în care acest lucru este posibil în mod rezonabil și va căuta toate mijloacele alternative, pentru îndeplinirea obligațiilor sale care nu sunt afectate de evenimentul de forță majoră. ADMINISTRATORUL nu va utiliza asemenea mijloace alternative decât în urma instrucțiunilor în acest sens ale fondatorului.

## **13. Soluționarea litigiilor**

13.1. ADMINISTRATORUL și FONDATORUL vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea prezentului contract.

13.2. Dacă, după 10 zile de la începerea acestor tratative, ADMINISTRATORUL și FONDATORUL nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală survenită, fiecare parte poate solicita ca disputa să fie soluționată de către instanțele judecătorești competente din România.

## **14.Limba care guvernează contractul**

14.1. Limba care guvernează contractul este limba română.

## **15.Comunicări**

15.1.(1) Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului contract, trebuie să fie transmisă în scris.

(2)Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii, cât și în momentul primirii.

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

**16. Legea aplicabilă contractului**

16.1. Contractul va fi interpretat conform legilor din România.

Prezentul contract, s-a încheiat astăzi, (data)....., la sediul Primăriei Șimleu Silvaniei, într-un număr de 4 (patru) exemplare, toate cu aceeași forță juridică.

*FONDATOR*

*Orașul Șimleu Silvaniei*

*PRIMAR*

*Mihai Cristian Lazăr*

*ADMINISTRATOR INCUBATOR,*

*DEAC CONSULTING DYNASTY SRL*

*Administrator*

*Deac Sebastian*