



ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA



Nr. înreg. 20.005 / 24.12 .2025
Ind. dos. IV/A11

REFERAT DE APROBARE

**La proiectul de hotărâre hotărâre cu privire la rezilierea contractului de
concesiune nr. 19.351/20.12.2022, încheiat între Orașul Covasna și S.C. Zabola
Estate S.R.L., din culpa concesionarului**

Prezentul referat de aprobare este elaborat în conformitate cu prevederile art. 6 alin. (3) și art. 30 alin. (1) lit. c) și alin. (2) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, reprezentând instrumentul de prezentare și motivare a proiectului de hotărâre.

Baza legală a proiectului de hotărâre cu privire la rezilierea contractului de concesiune nr. 19.351/20.12.2022, încheiat între Orașul Covasna și S.C. Zabola Estate S.R.L., din culpa concesionarului sunt:

- Prevederile **art. 1 alin. (2), art. 327 alin. (1), lit. d), alin. 8 coroborat cu art. 362 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ**, cu modificările și completările ulterioare,;
- Prevederile **art. 1270 alin. (1), art. 1548, art. 1549 alin. (1) și alin. (3) și art. 1554 alin. (3) din Codul civil**,

Având în vedere proiectul de hotărâre _____/2025. cu privire la rezilierea contractului de concesiune nr. 19.351/20.12.2022, încheiat între Orașul Covasna și S.C. Zabola Estate S.R.L., din culpa concesionarului, propun aprobarea proiectului pentru următoarele motive:

În data de 20.12.2022 s-a încheiat contractul de concesiune cu nr. 19.351/20.12.2025 al terenului intravilan situat în Orașul Covasna, str. Brazilor FN, în vederea construirii unui hotel de minimum 3 stele și prin care se prevede potrivit art. 7 alin. 7 că **„Concesionarul are obligația ca în termen de 36 luni de la data semnării contractului să edifice pe terenul concesionat construcția autorizată conform certificatului de urbanism și autorizației de construire obținute în acest sens, în caz contrar, contractual de concesiune se reziliează”**.

În acest sens art. 8 pct. 8.3 din contractul susmenționat spune că contractul încetează în cazul în care sunt nerespectate obligațiile contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, posibilitatea fiind prevăzută și în Codul Administrativ la art. 327 alin. 1 lit. d) raportat la art. 362 menționând că încetarea

contractului de concesiune de bunuri proprietate publică poate avea loc în următoarele situații: d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului.

Având în vedere că în contract este prevăzut că în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, contractul se reziliează și faptul că întrucât nu sunt îndeplinite condițiile legale și contractuale pentru rezilierea contractului din culpa concedentului, U.A.T. oraș Covasna se propune respingerea notificării ca nefondată/ineficace formulată de către concesionarul S.C. Zabola Estate S.R.L., înregistrată la Primăria orașului Covasna sub nr. 19715/17.12.2025. Totodată, se propune și respingerea solicitării concesionarului S.C. Zabola Estate S.R.L. de prelungire a contractului ce concesiune nr.19351 /20.12.2022, ca fiind rămasă fără obiect/neîntemeiată având în vedere faptul că motivele invocate prin cerere nu justifică prelungirea termenului contractual. Terenul este viabilizat la nivelul cerințelor unei organizări de șantier(curent electric, apă, canalizare, menaj, gaze naturale). Celelalte motive invocate țin de modul de organizare a activităților proprii ale concesionarului și nu reprezintă motive obiective care să justifice prelungirea termenului contractual.

Potrivit art. 327 alin. 1 lit. d) coroborat cu alin. (8) din OUG. 57/2019: *„Radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune în situația prevăzută la alin. (1) lit. c) se efectuează în baza actului de denunțare unilaterală sau în baza hotărârii judecătorești definitive, în situația prevăzută la alin. (1) lit. d) și e), în baza declarației unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului, iar în situația prevăzută la alin. (1) lit. b) și f), în baza declarației unilaterale de renunțare la concesiune a concesionarului.*

Rezilierea contractului va produce efecte de la data comunicării hotărârii către concesionar.

Concesionarul are obligația de a elibera și preda bunul concesionat, liber de orice sarcini, în termen de 30 zile de la data comunicării prezentei hotărâri, pe bază de proces-verbal de predare-primire.

Avand in vedere cele de mai sus, **propun** aprobarea proiectului de hotărâre cu privire la rezilierea contractului de concesiune nr. 19.351/20.12.2022, încheiat între Orașul Covasna și S.C. Zabola Estate S.R.L., din culpa concesionarului.

PRIMAR,
GYERŐ JÓZSEF



ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA



Nr. de înreg.: 20004/24.12.2025
Ind.dos.:IV/A/1

Primarul orașului Covasna,
Gyerő József

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. /2025

cu privire la rezilierea contractului de concesiune nr. 19.351/20.12.2022, încheiat între Orașul Covasna și S.C. Zabola Estate S.R.L., din culpa concesionarului

Consiliul local al Orașului Covasna, întrunit în ședință extraordinară din data de **29 DECEMBRIE 2025** ședință legal constituită, fiind prezentă majoritatea consilierilor în funcție () din totalul de 17 consilieri aleși,

Analizând referatul de aprobare al primarului, raportul de specialitate, avizul comisiilor de specialitate pentru programe de dezvoltare economică – socială, buget, finanțe, **administrarea domeniului public și privat al orașului**, servicii publice și comerț, **juridice** și pentru administrația publică locală, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor, cele religioase și alte drepturi, și pentru amenajarea **teritoriului și urbanism**, **realizarea lucrărilor publice**, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, precum și avizul de legalitate al secretarului general al orașului,

Având în vedere:

- art. 1 alin. (2), art. 327 alin. (1), lit. d), alin. (8), coroborat cu art. 362 **din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019** privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

-art. 1270 alin. (1), art. 1548, art. 1549 alin. (1) și alin. (3) și art. 1554 alin. (3) **din Codul civil**,

Luând în considerare:

-**HCL 98/2022** privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenului intravilan situat în Orașul Covasna, str. Brazilor FN, în vederea construirii unui hotel de minimum 3 stele,

-**HCL nr. 129/2022** cu privire la îndreptarea erorii materiale cuprinse în HCL nr. 98/2022 privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenului intravilan situat în Orașul Covasna, str. Brazilor FN, în vederea construirii unui hotel de minimum 3 stele,

-**procesul verbal al licitației publice deschise nr. 17.126/24.11.2022**

-**Contractul de concesiune nr. 19.351/20.12.2022** al terenului intravilan situat în Orașul Covasna, str. Brazilor FN, în vederea construirii unui hotel de minimum 3 stele,

-solicitare prelungirea termenului de edificare prevăzut în contractul de concesiune cu nr. 18.620/25.11.2025,

- notificare de reziliere cu nr. 19.715/17.12.2025,
- proces-verbal de constatare cu nr. 19.960 din data de 23.12.2025.

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1) și alin. (2) lit. c), alin. 6 lit. a), art. 139, alin. (1), 196 alin. (1) lit. a), art. 327 alin. (1) lit. d) din **OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ**, cu modificările și completările ulterioare,

Cu votul „pentru” a consilieri, „împotrivă” - consilieri,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. - (1) Se respinge ca nefondată/ineficace notificarea de reziliere unilaterală a Contractului de concesiune nr.19351 /20.12.2022, din culpa concedentului, formulată de către concesionarul S.C. Zabola Estate S.R.L., înregistrată la Primăria orașului Covasna sub nr. 19715/17.12.2025 întrucât nu sunt îndeplinite condițiile legale și contractuale pentru rezilierea contractului din culpa concedentului, U.A.T. oraș Covasna.

(2) Se respinge solicitarea concesionarului S.C. Zabola Estate S.R.L. de prelungire a contractului ce concesiune nr.19351 /20.12.2022, ca fiind neîntemeiată/ rămasă fără obiect.

Art. 2 - Se aprobă rezilierea Contractului de concesiune nr. nr.19351 /20.12.2022, încheiat între Orașul Covasna, în calitate de concedent, și S.C. Zabola Estate S.R.L, în calitate de concesionar, din culpa concesionarului, pentru neexecutarea obligației prevăzută de art. 8 pct 8,3 din contractual de concesiune precum și demararea procedurilor pentru radierea mențiunii din carte funciară.

Art. 3 - Rezilierea contractului produce efecte de la data comunicării prezentei hotărâri către concesionar.

Art. 4 - Concesionarul are obligația de a elibera și preda bunul concesionat, liber de orice sarcini, în termen de 30 zile de la data comunicării prezentei hotărâri, pe bază de proces-verbal de predare-primire.

Art. 5 - Garanția de bună execuție constituită de concesionar se face venit la bugetul local, în condițiile contractului de concesiune.

Art. 6 - Primarul orașului Covasna este împuternicit să ducă la îndeplinire prezenta hotărâre și să întreprindă toate demersurile legale necesare.

Art. 7 - Prezenta hotărâre se comunică:

- concesionarului;

- compartimentelor de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului;
- Instituției Prefectului județului Covasna , în vederea exercitării controlului de legalitate.

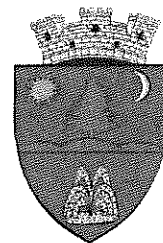
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

**Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL
AL ORAȘULUI COVASNA,
CIUREA MARIA CRINA**

www.primariacovasna.ro



JUDEȚUL COVASNA
PRIMĂRIA ORAȘULUI COVASNA



RO-525200 Covasna, str.Piliske nr.1 Tel.:+40-267-340001, fax.:342679 E-mail: primar@primariacovasna.ro

Nr. înreg. 20.005 / 24. 12 .2025

Ind. dos. IV / A / 1

Raport de specialitate

Privind proiectul de hotărâre cu privire la rezilierea contractului de concesiune nr. 19.351/20.12.2022, încheiat între Orașul Covasna și S.C. Zabola Estate S.R.L., din culpa concesionarului

Proiectul de hotărâre cu titlul de mai sus a fost elaborat în baza:

- Prevederilor art. 1 alin. (2), art. 327 alin. (1), lit. d), alin. 8 coroborat cu art. 362 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,;
- Prevederilor art. 1270 alin. (1), art. 1548, art. 1549 alin. (1) și alin. (3) și art. 1554 alin. (3) din Codul civil,

Proiectul de hotărâre se referă la rezilierea contractului de concesiune contractului de concesiune nr. 19.351/20.12.2022, al terenului intravilan situat în Orașul Covasna, strada Brazilor FN, în vederea construirii unui hotel de minimum 3 stele, încheiat între Orașul Covasna și S.C. Zabola Estate S.R.L., din culpa concesionarului.

În data de 20.12.2022 s-a încheiat contractul de concesiune cu nr. 19.351/20.12.2025 al terenului intravilan situat în Orașul Covasna, str. Brazilor FN, în vederea construirii unui hotel de minimum 3 stele și având în vedere că nu a fost anulat contractul, iar potrivit art. 1270 alin. (1) din Codul Civil, „Contractul valabil încheiat are putere de lege între părțile contractante”.

Potrivit art. 7 alin. (7) din Contractul de concesiune nr. 19.351/20.12.2022 al terenului intravilan situat în Orașul Covasna, str. Brazilor FN, în vederea construirii unui hotel de minimum 3 stele „Concesionarul are obligatia ca in termen de 36 luni de la data semnării contractului sa edifice pe terenul concesionat constructia autorizata conform certificatului de urbanism si autorizatiei de construire obtinute in acest sens, in caz contrar, contractual de concesiune se rezilieaza”, coroborat cu art. 8 pct. 8.3 din contractul de concesiune: „Contractul de concesiune inceteaza in urmatoarele situatii: 8.3 in cazul nerespectării obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin reziliere de catre concedent, in situatia in care constructia nu este inceputa- cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului, reprezentand contravaloarea lucrarilor executate in vederea aducerii bunului la starea fizica de la data concesionarii. Concesionarul este obligat sa restituie concedentului, in deplina proprietate, in mod gratuit si liber de orice sarcini, bunul imobil concesionat”.

Potrivit procesului verbal de constatare cu nr. 19.960 din data de 23.12.2025 se precizează că „conform stadiului procedurii de incepere a lucrarilor de construire, la fata locului nu se observa lucrari executate cu scopul pregatirii sau realizarii unor constructii” și se menționează că „stadiul proceselor asumate de către concesionar , conform Contractului de concesiune nr.19.351/20.12.2022, nu s-au întrunit.”

Având în vedere art. 362 alin. (1) și alin. (3) din OUG. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ: „**Bunurile proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori închiriate.**”

„**Dispozițiile privind darea în administrare, concesionarea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător.**”

În acest sens, este de menționat că potrivit art. 327 alin. (1) lit. d): „**Încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică poate avea loc în următoarele situații: d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului**”

În cazul în care contractul încetează potrivit art. 327 alin. 1 lit. d) din OUG 57/2019, potrivit alin. (8) din aceeași articol : „**Radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune în situația prevăzută la alin. (1) lit. c) se efectuează în baza actului de denunțare unilaterală sau în baza hotărârii judecătorești definitive, în situația prevăzută la alin. (1) lit. d) și e), în baza declarației unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului, iar în situația prevăzută la alin. (1) lit. b) și f), în baza declarației unilaterale de renunțare la concesiune a concesionarului.**”

În ceea ce privește posibilitatea concesionarului de reziliere a contractului se menționează că potrivit art. 8 pct.8.4 din Contractul de concesiune nr. 19.351/20.12.2022 susmenționat contractul încetează în cazul nerespectării **obligatiilor contractuale** de catre concedent, prin reziliere de catre concesionar.

Potrivit art. 1 alin. (2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ: „**Prezentul cod se completează cu Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, precum și cu alte reglementări de drept comun aplicabile în materie.**”

În conformitate cu art. 1554 alin. (3) din Codul Civil „**Contractul reziliat încetează doar pentru viitor.**”

Având în vedere cele prezentate, propun spre dezbateri proiectul de hotărâre cu privire la rezilierea contractului de concesiune nr. 19.351/20.12.2022, încheiat între Orașul Covasna și S.C. Zabola Estate S.R.L., din culpa concesionarului.

Întocmit de: Lőcsei Renáta-Enikő, consilier juridic

Lőcsei

Verificat de SECRETAR GENERAL:
CIUREA MARIA CRINA



Către: CONSILIUL LOCAL al Orașului Covasna
În atenția: Domnului Primar și a Secretarului General

Lia Varga

De la: ZABOLA ESTATE SRL (Concesionar)

CUI/RC: RO16491672

Sediu: Zabala, nr 437, Judetul Covasna, cod postal 527190

Reprezentant legal: Harai Lorant



Data: 24.11.2025

Subiect: Solicitare inițiere HCL și aprobare *Act adițional* – prelungirea termenului de edificare aprobat de HCL 98/2022 respectiv 129/2022 (art. 8(7)).

Stimate Doamne/Stimați Domni,

Prin prezenta, ZABOLA ESTATE SRL, în calitate de **concesionar** al terenului de 13.300 mp (CF 32997, str. Brazilor FN), vă solicită inițierea procedurii de modificare a contractului de concesiune prin *Act adițional*.

Motivele solicitării (circumstanțe obiective, independente de concesionar)

Proiectul hotelier a înregistrat întârzieri datorate unor factori care nu țin de conduita concesionarului:

- **Condițiile meteorologice nefavorabile** au îngreunat și prelungit realizarea **studiilor topo și geotehnice**, esențiale pentru etapa de proiectare;
- Procesul de **obținere a avizelor și autorizațiilor** a fost considerabil extins, în special în ceea ce privește **avizul/autorizația ISU**, care a necesitat clarificări și completări suplimentare solicitate de autorități;
- Conform art. 6(1) din contract, **viabilizarea terenului** (apă, canalizare, energie electrică, gaze) este în sarcina Concedentului; aceste lucrări **nu sunt finalizate** la limita amplasamentului;

• **Centrul Balneoclimateric municipal**, cu care hotelul trebuie să fie **interconectat** și care reprezintă o componentă esențială a proiectului, are finalizarea estimată **la sfârșitul anului 2026**.

Aceste împrejurări au afectat în mod direct posibilitatea respectării termenului actual de edificare prevăzut la art. 8(7).

Solicitările noastre

Având în vedere cele expuse, vă rugăm aprobarea:

1. Prolungirii termenului de edificare prevăzut la art. 8(7) cu **3 ani (36 de luni)**;

Solicitarea urmărește exclusiv asigurarea unui cadru realist pentru finalizarea și funcționarea investiției, în concordanță cu interesul comunității locale și cu investițiile publice conexe aflate în derulare.

Mentionez faptul ca avem toate avizele necesare obtinerii autorizatiei de construire, proiectul in faza DTAC si DTOE respectiv am depus cererea pt. elibărarea autorizatiei de construire inregistrata sub numaru 18404/19.11.2025.

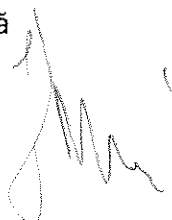
Vă rugăm includerea prezentului demers pe ordinea de zi a proximei ședințe a Consiliului Local și aprobarea *Actului adițional* aferent.

Cu respect,

ZABOLA ESTATE SRL

Reprezentant legal: Harai Lorant

Semnătură



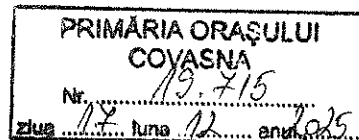
Către: **U.A.T. Orașul Covasna, prin Consiliul local Covasna**
Covasna, str. Piliske nr. 1, 525200, Romania

În atenția: **Domnului primar Gyerő József**

De la: **Zabola Estate S.R.L.**
Zăbala nr. 437, județ Covasna, România

Ref. la: **Reziliere Contract de concesiune nr. 19.351 din 20.12.2022**

Data: **17 decembrie 2025**



Stimate Domnule Primar,

Subscrisa, **Zabola Estate S.R.L.**, cu sediul în Zăbala nr. 437, județ Covasna, România, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J2004000237147, având CUI 16491672, reprezentată legal prin administrator, domnul Harai Lóránt

Având în vedere:

- **Contractul de concesiune nr. 19.351 din 20.12.2022** privind terenul intravilan situat în Orașul Covasna, strada Brazilor FN, în vederea construirii unui hotel de minimum 3 stele, încheiat de concedent U.A.T. Oraș Covasna și concesionar Zabola Estate S.R.L.;
- Că în **Caietul de sarcini** întocmit de către U.A.T. Covasna s-a declarat expres că imobilul teren intravilan ce face obiectul concesiunii „*nu este încadrat în infrastructura sistemului național de apărare*”;
- Că la sfârșitul anului 2025, Zabola Estate S.R.L. a fost informată de **U.A.T. Oraș Covasna că nu deține avizul** privind încadrarea imobilului teren intravilan ce face obiectul contractului de concesiune în infrastructura sistemului național de apărare;
- Că obținerea avizului privind încadrarea imobilului teren intravilan în infrastructura sistemului național de apărare reprezintă **o obligația legală a U.A.T. Oraș Covasna** potrivit 308 alin. 4 lit. h) din Codul administrativ a cărei nerespectare, potrivit însăși U.A.T. Oraș Covasna, conduce la **imposibilitatea derulării contractului**.

În temeiul art. 8.4 din Contractul de concesiune nr. 19.351 din data de 20.12.2022 și art. 1.552 din Codul civil, formulăm prezenta:

NOTIFICARE DE REZILIERE

prin care vă aducem la cunoștință că Zabola Estate S.R.L. **înțelege să rezilieze Contractul de concesiune nr. 19.351 din 20.12.2022** în contextul imposibilității de aducere la îndeplinire a contractului și, implicit, de realizare a investiției, rezilierea urmând să producă efecte de la data primirii prezentei Notificări de reziliere.

Cu stimă,

Zabola Estate S.R.L.

prin reprezentant legal, domnul Harai Lóránt

Către Primăria orașului Covasna



Cerere

Subsemnatul Harai Lorant in calitate de administrator al SC Zabola Estate SRL cu sediul în Comuna Zăbala, nr 437, Judetul Covasna, cod poștal 527190, înregistrat în registrul comerțului sub nr. J14/237/2004, cod fiscal RO 16491672, prin prezenta vă comunic că retrag cererea pentru emiterea autorizației de construire înregistrată sub nr. 18404/19.11.2025 împreună cu documentația aferentă acestei cereri.

“Menționez că motivul retragerii cererii din data de 19.11.2025 pentru emiterea autorizației de construire este reprezentat de faptul că, la data de [de inclus data la care este comunicată notificarea de reziliere], Contractul de concesiune nr. 19.351 din data de 20.12.2022 a încetat prin reziliere, nemaexistând astfel temei pentru emiterea autorizației de construire”

Zăbala la 17.12. 2025

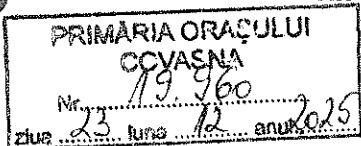
Semnătura

SC Zabola Estate SRL prin

Harai Lorant



ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
PRIMĂRIA ORAȘULUI COVASNA



Proces-verbal de constatare

În data de 23 decembrie 2025, Comisia pentru verificarea îndeplinirii clauzelor contractului de concesiune nr. 19.351/20.12.2022, al terenului intravilan situat în Orașul Covasna, str. Brazilor FN, în vederea construirii unui hotel de minimum 3 stele, constituită în baza Dispoziției nr. 645 din 22/12/2025, s-a deplasat la imobilul identificat cu numărul cadastral 34630, identic cu numărul cadastral 32997, situat în intravilanul orașului Covasna, strada Brazilor FN, obiect al Contractului de concesiune nr. 19.351/20.12.2022, ocazie cu care s-au constatat următoarele:

- În urma verificării bazei de date a primăriei orașului Covasna, a rezultat că solicitantul SC Zabola Estate SRL, care prin cererea nr. 18.404 din 19.11.2025 a depus o documentație în scopul emiterii autorizației de construire pentru obiectivul „Construire hotel de 4 stele”, asupra căreia a revenit prin adresa ad. 18.404 din 17.12.2025, retragând cererea pentru emiterea autorizației de construire, împreună cu documentația aferentă acestei cereri.
- Conform stadiului procedurii de începere a lucrărilor de construire, la fața locului nu se observă lucrări executate cu scopul pregătirii sau realizării unor construcții.

Anexam prezentei fotografii (anexa 1 la prezenta), cu amplasamentul neafectat de lucrări de construire.

Observăm că stadiul proceselor asumate de către concesionar, conform Contractului de concesiune nr. 19.351/20.12.2022, nu s-au întrunit așa cum sunt prevăzute în cadrul capitolului VIII, care stipulează la art. 7, alin. (7), următoarele: “Concesionarul are obligația ca în termen de 36 de luni de la data semnării contractului să edifice pe terenul concesionat construcția autorizată conform certificatului de urbanism și autorizației de construire obținute în acest sens, în caz contrar, contractul de concesiune se reziliază.”

Membrii comisiei:

Ambrus Attila - arhitect șef,
Hegyeli Botond – inspector comp. investiții
Varga Monica - inspector administrarea
bunurilor din domeniul public și privat al
unității administrativ-teritoriale.

Semnatura



ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
PRIMĂRIA ORĂȘULUI COVASNA



Anexa 1 la Proces-verbal de constatare din data de 23.12.2025



[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
2



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Targu Secuiesc

Nr. cerere	71461
Ziua	23
Luna	12
Anul	2025

Cod verificare
100199031780



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 34630 Covasna

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Covasna, UAT Covasna, Loc. Covasna, Str BRAZILOR, Nr. F.N.

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	34630	13.300	Teren neimprejmuit; imobil inregistrat in CF sporadic 32997; teren imprejmuit partial

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
15304 / 21/05/2024	
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Covasna); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 34630 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 2848. A1
Act Administrativ nr. Ordin nr.39, din 25/02/2002 emis de Prefectura Judetului Covasna (Hotararea nr. 27/2011 emis de Consiliul Local al or. Covasna, Hotararea nr.91/1991, Referat nr.6932/1991);	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE ca proprietate privata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 A1
1) ORASUL COVASNA	

C. Partea III. SARCINI

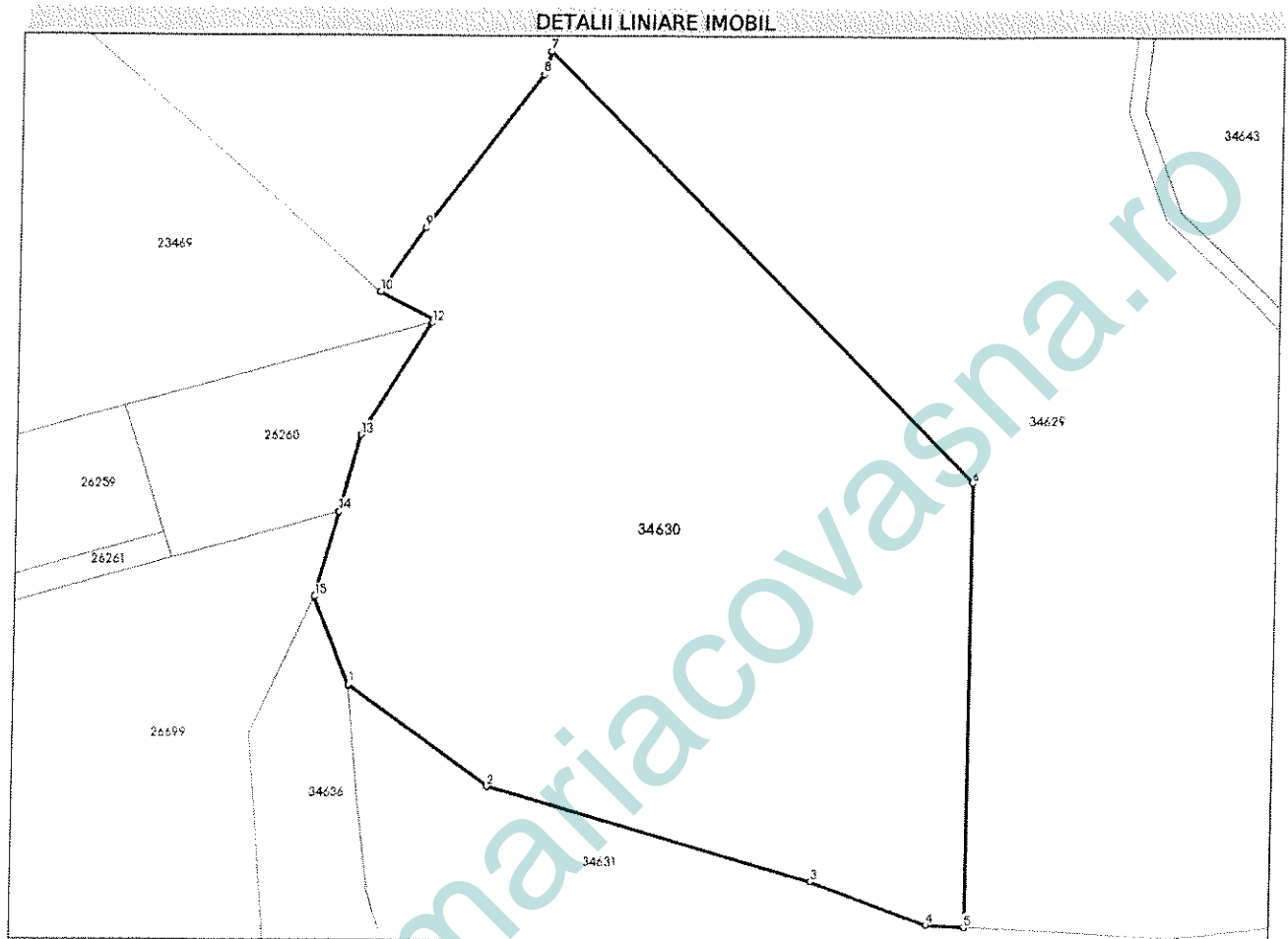
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
15304 / 21/05/2024	
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr.19351, din 20/12/2022 emis de Primaria Covasna;	
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o durata de 25 ani, incepand de la data de 1 ianuarie 2023 A1
1) SC ZABOLA ESTATE SRL,	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
34630	13.300	imobil inscris in CF sporadic 32997; teren imprejmuit partial

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	13.300	123	789/2	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	591.926,774 482.291,661	2	591.953,773 482.272,236	33.261
2	591.953,773 482.272,236	3	592.016,036 482.254,196	64.824
3	592.016,036 482.254,196	4	592.038,44 482.246,025	23.848
4	592.038,44 482.246,025	5	592.045,694 482.245,609	7.266

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
5	592.045,694 482.245,609	6	592.045,694 482.330,992	85.383
6	592.045,694 482.330,992	7	591.963,608 482.413,372	116.295
7	591.963,608 482.413,372	8	591.962,135 482.408,927	4.683
8	591.962,135 482.408,927	9	591.940,004 482.379,364	36.929
9	591.940,004 482.379,364	10	591.931,58 482.367,128	14.855
10	591.931,58 482.367,128	11	591.941,921 482.361,878	11.597
11	591.941,921 482.361,878	12	591.941,561 482.361,288	0.691
12	591.941,561 482.361,288	13	591.928,357 482.339,638	25.359
13	591.928,357 482.339,638	14	591.924,405 482.324,935	15.225
14	591.924,405 482.324,935	15	591.920,003 482.308,559	16.957
15	591.920,003 482.308,559	1	591.926,774 482.291,661	18.204

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

23/12/2025, 14:29

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

CONTRACT DE CONCESIUNE nr. 19.351 / 20.12.2022
al terenului intravilan situat in Orasul Covasna, strada Brazilor FN, in
vederea construirii unui hotel de minimum 3 stele

Incheiat la data de 20.12.2022,
la sediul locatorului Primaria Orasului Covasna, str. Piliske, nr. 1

CAPITOLUL I: Părțile contractante

Intre:

1. Orasul Covasna, prin Consiliul local Covasna, cu sediul in orasul Covasna, str. Piliske nr. 1, judetul Covasna, CIF 4404613, reprezentat prin Primar-Gyerö József si Secretar general-Enea Vasilica, in calitate de concedent, pe de o parte,

și

2. SC Zabola Estate SRI cu sediul în comuna Zabala, nr. 437, județul Covasna. înregistrată la Oficiul National al Registrului Comerțului cu nr. J14/237/07.06.2004, cod fiscal 16491672, reprezentată prin administrator Harai Lorant, în calitate de concesionar,

In temeiul:

- Ordonantei de urgenta nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,
- Hotararii Consiliului Local Covasna nr. 98/2022 privind concesionarea prin licitatie publica a terenului intravilan situat in Orasul Covasna, strada Brazilor FN, in vederea construirii unui hotel de minimum 3 stele
- Hotararii Consiliului Local Covasna nr. 129/2022 cu privire la indreptarea erorii materiale cuprinse in HCL nr. 98/2022 privind aprobarea concesionarii prin licitatie publica a terenului intravilan situate in Orasul Covasna, strada Brazilor FN, in vederea construirii unui hotel de minimum 3 stele.
- Procesului verbal al licitatiei publice deschise nr. 17.126/24.11.2022, au convenit încheierea prezentului contract de închiriere, cu respectarea următoarelor clauze:

CAPITOLUL II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

Art. 1

Obiectul contractului de concesiune

consta în concesiunea terenului intravilan în suprafața de 13.300 mp, situat în intravilanul orașului Covasna, str. Brazilor FN, înscris în CF nr. 32997, nr. cad. 32997 ce face parte din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale Oras Covasna, în vederea construirii unui hotel de minimum 3 stele, cu regim maxim de înălțime: P+2+M, cu restaurant, bar, cu capacitate de 120 locuri de cazare, plus/minus 10 locuri, **suprafața construită de aproximativ 1.800 mp, suprafața maximă construibilă fiind 3.325 mp (POT=25%)**.

Structura construcțiilor și materialelor de construcții care se propune a fi folosite: caramida, piatra cioplită, lemn rotund, acoperiș șarpantă din lemn, învelitoare din sticlă ceramic, beton cu culoarea care se încadrează în mediu tip munte, pădure.

Hotelul care se va construi pe terenul concesionat se va interconecta cu clădirea Centrului Balneoclimateric multifuncțional care urmează a se construi pe terenul alăturat.

CAPITOLUL III. DURATA CONCESIUNII :

Art. 2 (1) Durata concesiunii este de 25 de ani, începând de la data de 1 ianuarie 2023.

(2) Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, prin act adițional încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată a prelungirilor să nu depășească 49 de ani, începând de la data semnării lui, dar numai în baza unui nou raport de evaluare.

(3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, și produce efecte începând de la data semnării lui.

CAPITOLUL IV. REDEVENȚA CONCESIUNII :

Art. 3 (1) Valoarea redevenței terenului intravilan în suprafața de 13.300 mp este de 7.000 euro/an, conform raportului de evaluare și urmare a licitației publice.

(2) Valoarea redevenței se plătește în lei la cursul de schimb al BNR din data plății.

CAPITOLUL V. PLATA REDEVENȚEI:

Art. 4 (1) Redevența se plătește anual, până la data de 31 iulie, pentru anul curent, la cursul BNR la data plății, la casieria unității administrativ-teritoriale Oras Covasna sau în contul IBAN RO51TREZ25721A300530XXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Targu Secuiesc.

(2) Plata cu întârziere a redevenței atrage penalități în cuantum și modalitățile prevăzute de lege, la momentul respectiv.

(3) Întârzierea cu plata redevenței mai mare de 6 (șase) luni față de data scadenței, atrage desființarea contractului de plin drept, fără alte formalități din partea concedentului și fără intervenția instanței de judecată.

CAPITOLUL VI. GARANȚIA DE BUNA EXECUȚIE:

Art. 5

(1) În scopul garantării îndeplinirii întocmai a obligației de plată a redevenței, precum și a obligației de reparare a oricărui prejudiciu suferit de concedent prin nedeplinirea sau îndeplinirea defectuoasă de către concesionar a obligațiilor

prevăzute în prezentul contract, concesionarul se obligă să constituie, prin scrisoare de garanție bancară sau prin suma depusă la casieria Primăriei orașului Covasna, în termen de 30 de zile de la data semnării contractului de concesiune, cu titlu de garanție (garanție de executare), o sumă fixă reprezentând o cotă-parte de 70% din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar. (art. 325, pct. 7, 8 din OUG 57/2019)

(2) Concedentul poate executa garanția de bună execuție, fără nicio formalitate prealabilă, în cazul în care concesionarul nu își îndeplinește obligațiile contractuale.

(3) În cazul executării garanției de bună execuție, concesionarul are obligația reconstituirii acesteia la valoarea inițială, în termen de 15 zile de la data executării, sub sancțiunea rezilierii de plin drept a contractului, fără punere în întârziere, fără alte formalități prealabile și fără intervenția instanței judecătorești.

CAPITOLUL VII. DREPTURILE SI OBLIGATIILE CONCEDENTULUI :

Art. 6

(1) Concedentul se obliga sa viabilizeze amplasamentul terenului concesionat pana la limita acestuia, cu urmatoarele utilitati: apa, canalizare menajera si pluviala, energie electrica si gaze naturale.

(2) Concedentul are dreptul sa verifice in perioada derularii contractului de concesiune de bunuri proprietate privata modul in care sunt respectate clauzele acestuia de catre concesionar.

(3) Verificarea prevazuta la alin. 1) se efectueaza numai cu notificarea prealabila a concesionarului si in conditiile stabilite in contractul de concesiune de bunuri proprietate privata.

(4) Concedentul este obligat sa nu il tulbure pe concesionar in exercitiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune de bunuri proprietate privata.

(5) Concedentul este obligat sa notifice concesionarului aparitia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingere drepturilor acestuia.

(6) Concedentul nu are dreptul sa modifice in mod unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate privata, in afara de cazurile prevazute de lege.

(7) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementara a contractului de concesiune de bunuri proprietate privata, cu notificarea prealabila a concesionarului, din motive exceptionale legate de interesul national sau local, situatie in care concesionarul este obligat sa continue exploatarea bunului in noile conditii stabilite de concedent, fara a putea solicita incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privata.

(8) In cazul in care modificarea unilateral a contractului de concesiune de bunuri proprietate privata ii aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul sa primeasca fara intarziere o justa despagubire.

(9) In caz de dezacord intre concedent si concesionar cu privire la suma despagubirii, aceasta va fi stabilita de catre instanta judecatoreasca competenta.

Dezacordul nu exclude indeplinirea obligatiilor contractuale de catre concesionar.

(10) In termen de 3 luni de la data materializarii pe teren a limitelor obiectivului de investitie, de catre concesionar, concedentul are obligatia punerii in valoare, marcarii si exploatarii masei lemnoase ce cade pe amprenta constructiei ce va fi edificata, respectiv pe amplasamentul cailor de acces catre obiectiv.

CAPITOLUL VIII. DREPTURILE SI OBLIGATIILE CONCESIONARULUI :

Art. 7 (1) In temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate privata, concesionarul dobandeste dreptul de a exploata, pe riscul si pe raspunderea sa, bunurile proprietate privata ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de catre concedent.

(2) Sa respecte normele privitoare la protectia mediului.

(3) Concesionarul isi executa obligatiile potrivit termenilor si conditiilor prevazute in contractul de concesiune de bunuri proprietate privata si in acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.

(4) Concesionarul nu va fi obligat sa suporte cresterea sarcinilor legate de executia obligatiilor sale, in cazul in care aceasta crestere rezulta in urma:

a) unei masuri dispuse de o autoritate publica;

b) unui caz de forta majora sau unui caz fortuit.

(5) Concesionarul este obligat sa respecte conditiile impuse de natura bunurilor proprietate privata.

(6) In temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate privata, concesionarul are obligatia sa asigure exploatarea eficienta, in regim de continuitate si permanenta, a bunurilor proprietate privata care fac obiectul concesiunii.

(7) Concesionarul are obligatia ca in termen de 36 de luni de la data semnarii contractului sa edifice pe terenul concesionat constructia autorizata conform certificatului de urbanism si autorizatiei de construire obtinute in acest sens, in caz contrar, contractul de concesiune se reziliaza.

(8) Concesionarul este obligat sa plateasca redeventa la valoarea si in modul stabilit in contractul de concesiune.

(9) In cazul incetarii contractului de concesiune pentru intarzierea cu plata redeventei mai mare de 6 luni, bunul imobil proprietatea concesionarului, va intra sub incidenta prevederilor legale privind executarea fiscala, urmata de evaluarea acestuia de catre un expert autorizat ANEVAR, in vederea valorificarii de catre concedent in conformitate cu prevederile legale, pentru recuperarea prejudiciului creat de catre concesionar, cu respectarea dispozitiilor legale in materie fiscala.

(10) Concesionarul trebuie sa utilizeze terenul doar in scopul pentru care a fost concesionat.

(11) La incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privata, concesionarul este obligat sa restituie, pe baza de proces-verbal, in deplina proprietate si liber de orice sarcina, bunul concesionat.

(12) In conditiile incetarii contractului de concesiune de bunuri proprietate privata din alte cauze decat prin ajungere la termen, forta majora sau caz fortuit, concesionarul este obligat sa asigure continuitatea exploatarei bunului proprietate privata, in conditiile stipulate in contract, pana la preluarea acestora de catre concedent.

(13) In cazul in care concesionarul sesizeaza existenta unor cauze sau iminenta producerii unor evenimente de natura sa conduca la imposibilitatea exploatarei bunului, va notifica de indata acest fapt concedentului, in vederea luarii masurilor ce se impun pentru asigurarea continuitatii exploatarei bunului.

(14) Concesionarul are obligatia ca in termen de maxim o luna de la data incheierii contractului de concesiune sa materializeze in teren limitele obiectivului de investitie care urmeaza a fi edificat pe terenul concesionat.

(15) Concesionarul are obligatia sa notifice concedentul ori de cate ori copacii de pe teren trebuie taiati de catre concedentul proprietar.

(16) Concesionarul are obligatia inscrierii in cartea funciara a dreptului de concesiune in termen de cel mult 30 de zile de la primirea, prin proces verbal de predare-primire a terenului, obiect al contractului de concesiune.

(17) Este interzisa subconcesionarea.

CAPITOLUL IX. INCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE:

Art. 8

Contractul de concesiune inceteaza in urmatoarele situatii:

8.1 la expirarea duratei initiale stabilita in contractul de concesiune, daca partile nu convin, in scris, prelungirea acestuia in conditiile prevazute de lege

8.2 in cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent ;

8.3 in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin reziliere de catre concedent, in situatia in care constructia nu este inceputa - cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului, reprezentand contravaloarea lucrarilor executate in vederea aducerii bunului la starea fizica de la data concesiunii. Concesionarul este obligat sa restituie concedentului, in deplina proprietate, in mod gratuit si liber de orice sarcini, bunul imobil concesionat.

8.4 in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent, prin reziliere de catre concesionar ;

8.5 la disparitia, dintr-o cauza de forta majora, a bunului concesionat sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri;

CAPITOLUL X. RADIAREA DIN CARTEA FUNCIARA A DREPTULUI DE CONCESIUNE:

Art. 9

Radierea din cartea funciara a dreptului de concesiune se face astfel :

a) In cazul incetarii contractului in situatia prevazuta la art. 8 pct. 8.1, concesionarul va putea cumpara imobilul concesionat, la valoarea stabilita printr-un nou raport de evaluare, intocmit de un evaluator autorizat in conditiile legii, situatie in care se va avea in vedere pretul terenului la data cumpararii acestuia, si nicidecum pretul de la data incheierii prezentului contract

b) In cazul incetarii contractului in situatia prevazuta la art. 8 pct. 8.2, radierea din cartea funciara se efectueaza in baza actului de denuntare unilaterala sau in baza hotararii judecatoresti definitive

c) In cazul incetarii contractului in situatiile prevazute la art. 8 pct. 8.3 si pct. 8.4, radierea din cartea funciara se va face in baza declaratiei unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului.

d) In cazul incetarii contractului in situatia prevazuta la art. 8 pct. 8.5, radierea din cartea funciara se va face in baza declaratiei unilaterale de renuntare la concesiune a concesionarului.

CAPITOLUL XI. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE CONCESIONAR ÎN DERULAREA CONCESIUNII

Art. 10

La încetarea din orice cauza a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea contractului, vor fi repartizate după cum urmează:

- a) bunuri de retur – terenul intravilan concesionat reîntra în administrarea concedentului, gratuit și liber de orice sarcini.**
- b) bunuri proprii – bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de acesta pe durata concesiunii, precum și construcțiile edificate pe terenul concesionat.**

CAPITOLUL XII. CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA IMPARTIREA RESPONSABILITĂȚILOR DE MEDIU

Art. 11

Responsabilitatea privind obținerea și detinerea de avize, autorizații și acorduri de mediu, conform legislației în vigoare, pentru activitățile ce fac obiectul prezentului contract, este în sarcina concesionarului, începând cu data semnării contractului de concesiune.

CAPITOLUL XIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 12

12.1 Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în contractul de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

12.2 Forta majoră apară de răspundere în condițiile legii.

CAPITOLUL XIV. LITIGII

Art. 13

(1) Pentru soluționarea eventualelor litigii ce pot apărea în timpul derulării contractului de concesiune, părțile contractante pot stipula clauze compromisorii.

(2) Pentru orice litigiu apărut în derularea contractului de concesiune, părțile vor încerca soluționarea amiabilă a acestuia.

(3) În caz de neînțelegeri, competența de soluționare a litigiului aparține tribunalului în a cărui rază teritorială este situat sediul concedentului, potrivit prevederilor Legii nr. 554/2004 a contenciosului administrativ.

CAPITOLUL XV. ALTE CLAUZE

Art. 14

14.1 Orice modificare a prezentului contract de concesiune se va face cu acordul ambelor părți, în scris, prin act adițional, însoțit sub semnatura și parafă.

14.2 În situația în care, la termenul de încetare a concesiunii vor apărea alte reglementări legale privind concesiunea terenurilor, de comun acord, părțile contractante vor putea negocia și stabili alte condiții decât cele prevăzute în prezentul contract.

CAPITOLUL XVI DEFINITII

Art. 15

15.1 Prin forta majora in sensul prezentului contract de concesiune se intelege o imprejurare externa cu caracter exceptional, fara relatie cu lucrul care a provocat dauna sau cu insusirile sale naturale, absolut invincibila si absolut imprevizibila.

15.2 Prin caz fortuit se inteleg acele imprejurari care au intervenit si au condus la producerea prejudiciului si care nu implica vinovatia concesionarului, dar care nu intrunesc caracteristicile fortei majore.

CAPITOLUL XVII DISPOZITII FINALE

Art. 16

Prezentul contract de concesiune a fost incheiat in 3 exemplare originale, 2 raman la concedent si un exemplar pentru concesionar, astazi 20-12-2022, data semnarii lui, la sediul unitatii administrativ-teritoriale Oras Covasna.

CONCEDENT

UAT Oras Covasna, prin

Primar Gyerő József

Secretar general, Enea Vasilica



**REPREZENTANT LEGAL
CONCESIONAR**