



ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA



Nr. înreg. 2378 / 02.02 .2026
Ind. dos. VI/11

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea încheierii unei tranzacții extrajudiciare între Orașul Covasna și S.C. Zabola Estate S.R.L.

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 aprobarea încheierii unei tranzacții extrajudiciare între Orașul Covasna și S.C. Zabola Estate S.R.L. sunt:

- Prevederile **art. 1 alin. (2)** din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,
- Prevederile **art. 2267-2278** din Codul civil,

Având în vedere proiectul de hotărâre _____/2026. cu privire la aprobarea încheierii unei tranzacții extrajudiciare între Orașul Covasna și S.C. Zabola Estate S.R.L., propun aprobarea proiectului pentru următoarele motive:

În data de 20.12.2022 s-a încheiat contractul de concesiune cu 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.

Având în vedere disputele survenite între părți în legătură cu încheierea, executarea și încetarea contractului sus-menționat, manifestându-se în notificarea de reziliere formulată de Zabola Estate S.R.L. din vina concedentului și HCL 143/2025 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, se propune încheierea unui contract de tranzacție prin care se soluționează amiabil conflictele ivite, în vederea evitării escaladării situației și preîntâmpinării angajării părților în eventuale, viitoare proceduri judiciare.

Prin contractul de tranzacție fiecare parte renunță expres, irevocabil și necondiționat la orice pretenții, cereri, acțiuni sau drepturi de a formula pretenții împotriva celeilalte părți izvorând din încheierea și executarea contractului de

concesiune cu nr. 19.351/20.12.2022 și în situația reluării procedurii de licitație pentru atribuirea contractului de concesiune al terenului situat în Orașul Covasna, strada Brazilor FN, în vederea construirii unui hotel de minimum 3 stele, Orașul Covasna nu limitează participarea/nu exclude de la participare pe Zabola Estate S.R.L.

Având în vedere cele de mai sus, **propun** aprobarea proiectului de hotărâre cu privire la aprobarea încheierii unei tranzacții extrajudiciare între Orașul Covasna și S.C. Zabola Estate S.R.L.

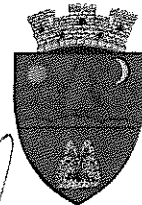
**PRIMAR,
GYERŐ JÓZSEF**



www.primariacovasna.ro



ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA



Nr. de înreg.: 2549/02.02.2026
Ind.dos.:IV/A/1

Primarul orașului Covasna,
Gyerő József

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. /2026
cu privire la aprobarea încheierii unei tranzacții extrajudiciare între Orașul
Covasna și S.C. Zabola Estate S.R.L.

Consiliul local al Orașului Covasna, întrunit în ședință extraordinară din data de **06 FEBRUARIE 2026** 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) din **Ordonanța de Urgență nr. 57/2019** privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2267-2278 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 formulată de Zabola Estate S.R.L.
- proces-verbal de constatare cu nr. 19.960 din data de 23.12.2025,

-**HCL 143/2025** 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

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (14), art. 139, alin. (1), 196 alin. (1) lit. a), din **OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ**, cu modificările și completările ulterioare,

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

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. - Se aprobă încheierea contractului de tranzacție extrajudiciară între Orașul Covasna și S.C. Zabola Estate S.R.L, în vederea soluționării amiabile a disputelor survenite în legătură cu încheierea, executarea și încetarea Contractului de concesiune nr. 19351/20.12.2022, în forma prevăzută în anexă care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 – Se împuternicește Primarul Orașului Covasna să reprezinte și să semneze în numele și pentru U.A.T oraș Covasna, prin Consiliul local Covasna contractual de tranzacție extrajudiciară.

Art. 3 - Prezenta hotărâre se comunică persoanelor, autorităților și instituțiilor interesate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

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

Contract de tranzacție extrajudiciară
încheiat astăzi, _____ 2026, între:

- **U.A.T. Orașul Covasna, prin Consiliul local Covasna**, cu sediul în Covasna, str. Piliske nr. 1, 525200, Romania;

și

- **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

denumite în continuare „**Părțile**”

Având în vedere:

- (A) **Contractul de concesiune nr. 19351 din data de 20.12.2022** al terenului intravilan situat în Orașul Covasna, strada Brazilor FN, în vederea construirii unui hotel de minimum 3 stele între U.A.T. Orașul Covasna, în calitate de concedent, și Zabola Estate S.R.L., în calitate de concesionar;
- (B) **Disputele survenite între Părți** în legătură cu executarea Contractului de concesiune nr. 19351 din data de 20.12.2022 și care au condus la: (i) Notificarea de reziliere unilaterală formulată de Zabola Estate S.R.L. și înregistrată la U.A.T. Covasna sub nr. 19715 din data de 17.12.2025 și (ii) Hotărârea nr. 143/2025 din data de 29.12.2025 a Consiliului Local al U.A.T. Covasna de reziliere unilaterală (denumite în continuare „**Disputele survenite între Părți**”);
- (C) **Intenția comună a Părților de soluționare amiabilă** a disputelor survenite în legătură cu încheierea, executarea și încetarea Contractului de concesiune nr. 19351 din data de 20.12.2022.

în vederea evitării escaladării situației, Părțile au convenit următoarele:

Articolul nr. 1

- (1) Fiecare Parte renunță expres, irevocabil și necondiționat la orice pretenții, cereri, acțiuni sau drepturi de a formula pretenții împotriva celeilalte Părți, indiferent dacă sunt cunoscute sau necunoscute la data semnării prezentului Acord, trecute, prezente sau viitoare, materiale sau morale, de orice natură, izvorâte din sau în legătură cu încheierea, executarea și încetarea Contractului de concesiune nr. 19351 din data de 20.12.2022.
- (2) În situația în care U.A.T. Orașul Covasna ar dispune reluarea procedurii de licitație pentru atribuirea contractului de concesiune al terenului intravilan situat în Orașul Covasna, strada Brazilor FN, în vederea construirii unui hotel de minimum 3 stele, U.A.T. Orașul Covasna declară în mod expres că Disputele survenite între Părți, astfel cum au fost definite mai sus, nu reprezintă motive de limitare a participării / de excludere a Zabola Estate S.R.L., urmând ca o potențială ofertă depusă de Zabola Estate S.R.L. să fie analizată, similar oricăror altor oferte care ar fi depuse, în conformitate cu normele legale în vigoare și prevederile documentației de atribuire.

Articolul nr. 2

- (1) Fiecare Parte declară că toate aprobările și consimțămintele de orice fel care sunt cerute a fi obținute cu privire la prezentul Acord au fost obținute și vor produce efecte și că toate condițiile unor atare consimțăminte au fost îndeplinite. Fiecare Parte declară, prin prezentul Acord, că persoanele care vor semna prezentul Acord în numele fiecărei Părți sunt legal autorizate să îndeplinească astfel de formalități.
- (2) Prezentul Acord este încheiat astăzi în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

**U.A.T. Orașul Covasna
prin Consiliul local Covasna**

Zabola Estate S.R.L.



Contract de tranzacție extrajudiciară
încheiat astăzi, _____ 2026, între:

- **U.A.T. Orașul Covasna, prin Consiliul local Covasna**, cu sediul în Covasna, str. Piliske nr. 1, 525200, România;

și

- **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

denumite în continuare „**Părțile**”

Având în vedere:

- (A) **Contractul de concesiune nr. 19351 din data de 20.12.2022** al terenului intravilan situat în Orașul Covasna, strada Brazilor FN, în vederea construirii unui hotel de minimum 3 stele între U.A.T. Orașul Covasna, în calitate de concedent, și Zabola Estate S.R.L., în calitate de concesionar;
- (B) **Disputele survenite între Părți** în legătură cu executarea Contractului de concesiune nr. 19351 din data de 20.12.2022 și care au condus la: (i) Notificarea de reziliere unilaterală formulată de Zabola Estate S.R.L. și înregistrată la U.A.T. Covasna sub nr. 19715 din data de 17.12.2025 și (ii) Hotărârea nr. 143/2025 din data de 29.12.2025 a Consiliului Local al U.A.T. Covasna de reziliere unilaterală (denumite în continuare „**Disputele survenite între Părți**”);
- (C) **Intenția comună a Părților de soluționare amiabilă** a disputelor survenite în legătură cu încheierea, executarea și încetarea Contractului de concesiune nr. 19351 din data de 20.12.2022.

în vederea evitării escaladării situației, Părțile au convenit următoarele:

Articolul nr. 1

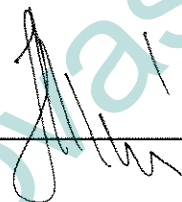
- (1) Fiecare Parte renunță expres, irevocabil și necondiționat la orice pretenții, cereri, acțiuni sau drepturi de a formula pretenții împotriva celeilalte Părți, indiferent dacă sunt cunoscute sau necunoscute la data semnării prezentului Acord, trecute, prezente sau viitoare, materiale sau morale, de orice natură, izvorâte din sau în legătură cu încheierea, executarea și încetarea Contractului de concesiune nr. 19351 din data de 20.12.2022.
- (2) În situația în care U.A.T. Orașul Covasna ar dispune reluarea procedurii de licitație pentru atribuirea contractului de concesiune al terenului intravilan situat în Orașul Covasna, strada Brazilor FN, în vederea construirii unui hotel de minimum 3 stele, U.A.T. Orașul Covasna declară în mod expres că Disputele survenite între Părți, astfel cum au fost definite mai sus, nu reprezintă motive de limitare a participării / de excludere a Zabola Estate S.R.L., urmând ca o potențială ofertă depusă de Zabola Estate S.R.L. să fie analizată, similar oricăror altor oferte care ar fi depuse, în conformitate cu normele legale în vigoare și prevederile documentației de atribuire.

Articolul nr. 2

- (1) Fiecare Parte declară că toate aprobările și consimțămintele de orice fel care sunt cerute a fi obținute cu privire la prezentul Acord au fost obținute și vor produce efecte și că toate condițiile unor atare consimțăminte au fost îndeplinite. Fiecare Parte declară, prin prezentul Acord, că persoanele care vor semna prezentul Acord în numele fiecărei Părți sunt legal autorizate să îndeplinească astfel de formalități.
- (2) Prezentul Acord este încheiat astăzi în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

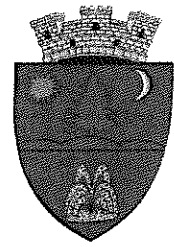
**U.A.T. Orașul Covasna
prin Consiliul local Covasna**

Zabola Estate S.R.L.





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. 2380 / 02.02 .2026
Ind. dos. V/A11

Raport de specialitate

Privind proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea încheierii unei tranzacții extrajudiciare între Orașul Covasna și S.C. Zabola Estate S.R.L.

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

- Prevederilor **art. 1 alin. (2)** din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,
- Prevederilor **art. 2267-2278** din Codul civil,

Analizând proiectul de hotărâre se constată că acesta se referă la aprobarea încheierii unei tranzacții extrajudiciare între Orașul Covasna și S.C. Zabola Estate S.R.L.

În data de 20.12.2022 s-a încheiat contractul de concesiune cu 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.

Având în vedere disputele survenite între părți în legătură cu încheierea, executarea și încetarea contractului sus-menționat, manifestându-se în notificarea de reziliere formulată de Zabola Estate S.R.L. din vina concedentului și HCL 143/2025 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, s-a elaborat proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea încheierii unei tranzacții extrajudiciare între Orașul Covasna și S.C. Zabola Estate S.R.L. în vederea soluționării amiabile a conflictelor ivite.

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”**, și în conformitate cu art. 2267 alin. (1) din NCC: **„Tranzacția este contractul prin care părțile previn sau sting un litigiu, inclusiv în faza executării silite, prin concesiuni sau renunțări reciproce la drepturi ori prin transferul unor drepturi de la una la cealaltă.”**.

Potrivit art. 2272 din NCC: **„Pentru a putea fi dovedită, tranzacția trebuie să fie încheiată în scris.”** și potrivit art. 2271 din NCC: **„Pentru a tranzacționa, părțile trebuie să aibă deplina capacitate de a dispune de drepturile care formează obiectul**

contractului. Cei care nu au această capacitate pot tranzacționa numai în condițiile prevăzute de lege.”.

În acest sens, tranzacția, este un contract prin care părțile previn sau sting un litigiu, necesitând intenția părților de a pune capăt unui litigiu existent sau preîntâmpinarea nașterii unui litigiu.

Având în vedere cele prezentate, propun spre dezbatere proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea încheierii unei tranzacții extrajudiciare între Orașul Covasna și S.C. Zabola Estate S.R.L.

Întocmit de: Lăcsei Renáta-Enikő, consilier juridic

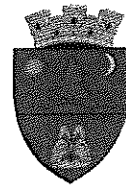


*Verificat de SECRETAR GENERAL:
CIUREA MARIA CRINA*





ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
PRIMĂRIA ORAȘULUI COVASNA



Nr. înreg.: 2381/02.02.2026
Ind. dos.: IV/A/1

AVIZ FAVORABIL
**cu privire la aprobarea încheierii unei tranzacții extrajudiciare între Orașul
Covasna și S.C. Zabola Estate S.R.L.**

În conformitate cu prevederile art. 243 alin. (1) lit. „a” din **OUG 57/2019 privind Codul administrativ**, se avizează favorabil *proiectul de hotărâre având în vedere că se respectă prevederile ce se constituie în*

Temei legal special:

- art. 1 alin. (2) din **Ordonanța de Urgență nr. 57/2019** privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2267-2278 din **Codul civil**,

Temei legal general:

- art. 129 alin. (14), art. 139, alin. (1), 196 alin. (1) lit. a), din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări ulterioare **sunt corect invocate.**

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