



ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI COVASNA



PROCES - VERBAL nr. 3/2026

Încheiat astăzi, **6 februarie 2026, orele 13⁰⁰**, cu ocazia ȘEDINȚEI EXTRAORDINARE a Consiliului Local al orașului Covasna.

Sunt prezenți **5 consilieri** în sala de ședințe, prin mediul online participă consilierii: **dl Jeszenovics Albert, dna Becsek Éva, dl Bodó Tőhötöm, dl Deaconu Ion, dna Muntean Felicia Maria, dl Bohățel Mihail – Bogdan, dna Bodó Enikő** și la punctul 1 se loghează **dl Molnár János**.

Lipsește consilierii: **dna Sasu Izabella, dl Antal Ákos, dl Fülöp Csaba și dl Mărtin Marius Stelian**.

Participă la ședință: primarul orașului, **dl Gyerő József** și secretar general, **dna Ciurea Maria – Crina**.

Consilierii au fost convocați în ȘEDINȚA EXTRAORDINARĂ prin Dispoziția primarului nr. 34/2026, care a fost adusă la cunoștința locuitorilor prin afișare la sediul propriu și pe site-ul primăriei și comunicată consilierilor prin e-mail.

DL Primar urează bun venit tuturor consilierilor care participă la ședința extraordinară a consiliului local din luna februarie.

Se propune alegerea unui președinte de ședință pentru luna februarie 2026.

Este propus **dl consilier Domaházi Levente - János** ca președinte de ședință pentru luna februarie.

Se aprobă propunerea cu 12 voturi „pentru” – unanimitate, după care se adoptă

HOTĂRÂREA NR. 11/2026

Cu privire la alegerea președintelui de ședință pentru luna februarie

DL președinte de ședință prezintă **ORDINEA DE ZI** a ședinței așa cum a fost propusă prin Dispoziția Primarului, după cum urmează:

Pct. 1 - Proiect de hotărâre cu privire la aprobarea încheierii unei tranzacții extrajudiciare între Orașul Covasna și S.C. Zabola Estate S.R.L.

Se supune la vot ordinea de zi, care se aprobă cu **12 voturi „pentru”** – unanimitate.

Se trece la discutarea **punctului unic** de pe ordinea de zi, **Proiect de hotărâre cu privire la aprobarea încheierii unei tranzacții extrajudiciare între Orașul Covasna și S.C. Zabola Estate S.R.L.**

DI Primar: prin aprobarea acestui proiect de hotărâre cumva încercăm să punem punct unui diferent ivit ca urmare a încheierii și executării contractului de închiriere a terenului, proprietatea orașului Covasna, situat în vecinătatea amplasamentului centrului balnear în construcție, fiindcă așa cum cunoașteți aici părțile s-au poziționat pe poziții adverse vizavi de anumite probleme, anumite carențe în încheierea și executarea acestui contract.

Merg puțin înapoi în timp ca să vă explic ce s-a întâmplat de fapt, cum am mai explicat, și de ce se propune aprobarea acestui proiect de hotărâre. Deci la momentul respectiv, undeva în anul 2021, 2022 s-a inițiat procedura de concesionare a acestui teren, având în vedere faptul că era în plan construirea centrului balnear iar conform planului de urbanism zonal aprobat anterior aceluși an, noi am prevăzut contruirea centrului balnear pe o suprafață de 2 hectare și era bine să dăm în concesiune o parte a acestui teren în vederea construirii unui hotel de minim 3 stele, cu capacitatea de 120 de locuri, și în acest sens s-a inițiat procedura de concesionare a aceluși teren.

La momentul respectiv, ceea ce trebuie să recunoaștem, de aici pleacă acea situație în care s-ar putea constata vina orașului Covasna, s-a întocmit o documentație în vederea concesionării, documentație care într-adevăr a fost lacunară sub aspectul respectării prevederilor art. 308, alin. (4) lit. g din Codul Administrativ, care spune în felul următor: *„Inițiativa concesionării trebuie să aibă la bază efectuarea unui studiu de oportunitate care să cuprindă, în principal, următoarele elemente:*

g) avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare, după caz;”.

Ulterior s-a încheiat contractul și s-a prevăzut în cadrul contractului obligativitatea pentru concesionar de a ridica și a finaliza construcția unui hotel până în data de 31 decembrie 2025. Este adevărat că inițial datorită unor probleme de ordin poate personal al concesionarului, uneori și din punct de vedere tehnic, s-a lungit până la urmă respectarea acestei obligații, astfel încât concesionarul a ajuns să întocmească documentația pentru obținerea autorizației de construire undeva către a doua parte a anului 2025. Practic s-a văzut încă de atunci că această firmă nu poate să finalizeze construcția pe perioada rămasă până la epuizarea termenului contractual. Ei au întocmit documentul tehnic, au obținut toate avizele, într-adevăr li s-a întors documentația de vreo 2-3 ori de către ISU, nu au obținut avizul pentru forma inițială a proiectului, a trebuit să modifice, într-un final au obținut acel aviz și au depus cererea în vederea emiterii autorizației de construire. Această documentație fiind calificată de către noi la nivelul primei verificări, și nu numai, potrivit emiterii autorizației de construire. Însă, tot în aceeași perioadă, au solicitat și prelungirea termenului contractual, ocazie cu care am constatat noi că, verificându-ne condițiile pentru o eventuală prelungire a aceluși termen că într-adevăr documentația licitației nu a avut la bază acest aviz. Dar desigur această prevedere viza perioada de dinaintea încheierii contractului și nu viza executarea contractului, motiv pentru care

în momentul în care această societatea a aflat de existența acestei probleme, ei văzând cumva că nu reușesc să termine, să finalizeze hotelul la termenul contractual, au considerat de cuviință să depună o adresă prin care ei au reziliat unilateral acest contract de concesiune, invocând culpa noastră, respectiv acea lacună de documentație. Astfel au preîntâmpinat cumva rezilierea de partea noastră pentru nerespectarea termenului.

Noi la rândul nostru am aprobat o hotărâre de consiliu local prin care am respins acea adresă și rezilierea unilaterală din partea lor fiindcă noi am considerat că în executarea contractului orașul Covasna nu a avut nici o culpă, iar o eventuală hibă de discuție a legalității documentației excede stadiul de executare a contractului sau perioada de executare a contractului, adică vizează altă etapă precontractuală. Noi atunci am considerat că dacă verificăm termenul contractual, în acele termene, cel de culpă este doar la ei, adică această firmă care nu a finalizat lucrarea.

Desigur s-a mai pus în discuție dacă noi am finalizat la rândul nostru toate utilitățile, noi am considerat că da, doar la nivelul organizării de șantier nu și la nivelul asigurării condițiilor de funcționare a hotelului, context în care astăzi spunem că ambele părți aveau dreptatea lor. În acest context s-a pus întrebarea ce se va întâmpla ulterior. Există două rezilieri, două poziții adverse vizavi de ce s-a întâmplat, invocare a două vinovății, reciprocă practic, și a rămas în aer ce se întâmplă de aici înainte. Cine de la cine eventual poate să ceară prejudicii, pagube, acțiuni în instanță și așa mai departe. Desigur că nu este în interesul orașului Covasna să ne angajăm în niște litigii în care să spunem noi suntem pârâți pentru repararea unei eventuale prejudicii pentru carențele documentației licitației care ar putea să inducă nulitatea absolută a întregii proceduri, cum de altfel și ei, dacă scoatem din ecuație această carență ar putea să fie puși la zid pentru faptul că nu au finalizat construcția până la termenul contractual.

Tocmai ca să nu existe această posibilitate de a continua aceste litigii diferende inclusiv la nivelul unui contencios administrativ, am avut aceste discuții cu reprezentantul firmei în care i-am întrebat ce vreți să faceți voi în continuare, care este ideea voastră, ei ne-au întrebat care este poziția noastră, eu am exprimat acea poziție neschimbată aprobată prin hotărârea consiliului local că din punctul nostru de vedere sancțiunea pentru ei este acea însușire a acelei garanții care a fost plătită de către ei în momentul în care s-a încheiat contractul, ei ne-au pus în vedere carența aceasta a documentației de atribuire, motiv pentru care ei nu se consideră vinovați și cumva am ajuns la ideea în care dacă încheiem o tranzacție în care noi consemnăm că dincolo de acea încasare a garanției, din punctul nostru de vedere, fiind conștienți de problema noastră, de lacuna documentației, nu dorim să mai invocăm alte interdicții, alte efecte negative vizând situația lor într-o următoare procedură a licitației dacă ajungem acolo. Am zis că din perspectiva noastră nu ar exista asemenea interdicții, pe de altă parte și ei ar renunța de a invoca anumite prejudicii care le-au fost cauzate de către orașul Covasna ca urmare a întocmirii documentației în mod vicios. Motiv pentru care s-a redactat un draft al unei tranzacții în care tocmai aceste lucruri sunt consemnate și eu consider că astfel securizăm poziția

oraşului Covasna şi evităm cumva implicarea oraşului Covasna în nişte litigii în care ar avea sub aspectul acestor carenţe la întocmirea documentaţiei anumite efecte nefaste inclusiv asupra bugetului oraşului. Consider că propunerea este şi legală şi oportună, practic este vorba de o tranzacţie în care noi preîntâmpinăm angajarea părţilor în nişte litigii ulterioare şi închidem cumva această situaţie neplăcută în care este implicat şi oraşul şi această firmă. Ceea ce este clar şi de netăgăduit că acea documentaţie, a noastră, are hibe la ei, chiar îmi pare rău că este aşa, pe de altă parte nici ei nu puteau executa lucrarea în termenul contractual. Desigur se pune întrebarea ce se întâmpla dacă ei construiau şi ulterior s-ar fi aflat că de fapt documentaţia licitaţiei este viciată.

Tocmai ca să nu ajungem acolo, s-a propus rezilierea contractului şi încheierea acestei tranzacţii, urmând ca ulterior să lansăm o nouă procedură, să regândim condiţiile concesiunii şi până la urmă solicitarea lor a fost aceea de a fi şi ei lăsaţi să participe la o nouă licitaţie în condiţiile în care este permis acest acces pentru orice alt operator.

Comisia **juridică** şi pentru administraţie publică locală, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor şi libertăţilor cetăţenilor, pentru culte religioase

– **AVIZ FAVORABIL**

Comisia pentru programe de dezvoltare economică – socială, buget, finanţe, **administrarea domeniului public şi privat al oraşului**, servicii publice şi comerţ

– **AVIZ FAVORABIL**

Doamna Secretar General – AVIZ FAVORABIL

Discuţii: Dl Primar: din punctul nostru de vedere în acest context urmează să reluăm procedura, să regândim puţin condiţiile de concesiune fiindcă ne-am confruntat cu anumite probleme în vederea viabilizării terenului şi inclusiv din perspectiva eventualelor modificări ale PUZ-ului prin care noi am reglementat condiţiile de construire în zonă, raportat de ex. la capacitatea maximă a hotelului sau interconectarea acelui hotel cu Wellness-ul fiindcă aici sunt multe probleme juridice în discuţie. Să îmbunătăţim cumva condiţiile astfel încât ele să fie şi respectabile.

Nefiind alte discuţii se supune la vot proiectul de hotărâre, pe articole şi pe ansamblu, care este aprobat cu **13** voturi „pentru”, după care se adoptă

HOTĂRÂREA NR. 12/2026

cu privire la aprobarea încheierii unei tranzacţii extrajudiciare între Oraşul Covasna şi S.C. Zabola Estate S.R.L.

Nefiind alte discuţii domnul Preşedinte de şedinţă mulţumeşte pentru prezenţă şi încheie şedinţa la orele 13.30.

**PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
DOMAHAZI LEVENTE - JÁNOS**

**SECRETAR GENERAL
AL ORAŞULUI COVASNA,
CIUREA MARIA - CRINA**