



S.C. TUȘNAD S.A.

535100 BĂILE TUȘNAD, ALEEA SFÂNTA ANA NR.18

NR. ÎNREG LA ORC: J19/610/1993 COD FISCAL: RO4241753

IBAN: RO26RNCB0152042373290001 BCR – MIERCUREA CIUC



Tel.: (004)0266-335537, 335292 Fax:(004)0266-335108, E-MAIL: secretariat@tusnad.ro, WEB: www.tusnad.ro

Nota de fundamentare plan de investitii 2017

Programul de investiții propus pentru anul 2017, are în vedere diversificarea activitatilor prestate de hotelul O3zone prin realizarea unei mini - baze de tratament, care consta de fapt in extinderea gamei de servicii oferite si prestate in cadrul centrului de spa din hotelul O3zone, oferirea de excursii si refacerea terenului de tenis, imbunatatirea si optimizarea costurilor legate de centrala termica, etc.

Pentru Hotel Tusnad si Baza de Tratament programul de investitii prevede in principal eficientizarea consumului energetic, reparatii si schimbari la unele instalatii avand in vedere gradul avansat de uzura al acestui complex, pentru a putea functiona in continuare si a corespunde normelor turistice in vigoare.

A) – Hotel O3zone

1. Amenajarea unor incaperi in Spa o3zone in vederea oferirii serviciilor balneare in locatie

Valoare Investitiei 21560 Euro

In momentul de fata valorificarea pachetelor balneare la hotelul O3zone este limitat din doua puncte de vedere:

-limita de timp. Pachetele pot fi valorificate timp de 6 luni / an intre aprilie si octombrie in conditiile in care baza de tratament se deschide numai in aprilie iar dupa octombrie datorita frigului clientii nu mai vor sa mearga pana la baza de tratament

- starea in care este baza de tratament este foarte diferita de conditiile de la Hotelul O3zone, discrepanta intre cele doua determina multi client sa nu vina sau sa nu mai vina la tratament.

Prin amenajarea a trei incaperi in Spa O3zoe in care s-ar putea presta servicii balneo, s-ar elimina o parte din inconvenientele de pana acum, tarifele ar putea fi majorate si promovate pentru o nisa de piata care vrea sa beneficieze de beneficiile tratamentului balnear de la Tusnad, dar in conditii de confort ridicat.

In anul 2016, pana in octombrie un numar de 155 pachete turistice balneare a fost valorificat la Hotelul O3zone, generand un venit din servicii balneare de 25187, lei cu 11 lei procedura si 30 lei consultatia. Tarifele nu au putu fi majorate, incat acestea sunt afisate la baza de tratament Hotel Tusnad. Prin oferirea serviciilor balneare in Hotelul O3zone, preturile ar putea fi majorate cu 50%.

Societatea detine o parte din dotarea necesara urmand sa fie achzitionat un aparat de magnetoterapie, o cada pentru bai cu ape minerale si un aparat de inhaloterapie individuala. Un plus de valoare repzeninta achizitionarea unui aparat de ozonoterapie care s-ar potrivi cu imaginea hotelului O3zone.

Avand in vedere prelungirea sezonului in care s-ar putea oferi acest pachet de servicii precum si tarifele majorate, investitia si-ar acoperi costurile in numai din incasarile din tratament in maxim 2 ani, iar in cazul in care sunt luate in considerare si veniturile conexe (cazare, masa, etc), investitia se amortizeaza chiar mai repede

2. Inlocuire dedurizator apa echipament conex sistemului de incalzire-racire

Valoarea investitiei: 5000 Euro

Dedurizatorul de apa aferent sistemului de incalzire nu functioneaza la parametrii optimi. Motivul defectiunii nu se poate depista, dedurizatorul trebuie inlocuit integral. Consecintele negative ale functionarii centralei cu dedurizatorul existent se insumeaza in depunerile de calcar in sistemele de incalzire din camerele hotelului, functionarea acestora din acest motiv fiind periclitata. Ventilconvectoarele din camere sunt expuse riscului de defectiune.

3,6 Achizitia unui autovehicul Dacia Lodgy

Valoare 11 570 euro

In momentul de fata lenjeria este carata cu un Fiat Punto , masina de oras de 12 ani intr-o stare de uzura foarte avansata si deloc potrivita pentru cararea lenjeriei (se sifoneaza, dureza mult in conditiile in care masina e mica si trebuie sa faca multe ture) Odata cu instalarea unei cazi cu apa minerala la Hotel O3zone, apa minerala trebuie transportata cu o masina (intr-o cisterna de plastic pe o remorca). Aprovizionarea de asemenea se efectueaza cu ajutorul acestui autoturism. Achizitia unei astfel de masini este indispensabila in vederea mentinerii si eficientizarii activitatilor operationale necesare deservirii turistilo

In 2016, societatea a avut un contract de colaborare cu un furnizor extern pentru realizarea de excursii la lacul Sfanta Ana, Lacul Rosu, Praid etc, pe baza de comision. Furnizorul a realizat venituri dupa clientii de la Hotelul Tunad in valoare de 16.000 lei, numai prin transport, neluand in calcul serviciile anexe ce se pot verifica (masa in aer liber, etc). In conditiile in care acest serviciu s-ar extinde si la Hotelul O3zone, numarul turistilor va creste si mai mult. In anul 2017, la Hotelul Tusnad se va lansa pachetul de servicii turistice "Alege-ti Inima" care contine o excursie la Lacul Sfanta Ana. Toate aceste aspect arata ca in 2017 numarul turistilor cazati la hotelurile TUSNAD SA care vor face excursii in zona va creste. In 2016 TUSNAD SA a incasat doar comisionul de 10%, adica 1600 dupa aceste excursii, cu achizitia unui microbus, in 2017 acesta ar putea creste pana la un minim de 25.000 lei. Pe langa acest aspect, serviciile vor fi promovate si in cadrul hotelului O3zone, prin receptia acestuia si prin ofertele transmise, estimand astfel o incasare suplimentara de minim 17000 lei. Managementul executiv isi asuma realizarea acestui target de 42.000 lei incasare din servicii suplimentare de excursii. Luand in calcul faptul ca din aceasta operatiune se estimeza realizarea unei marje de 28.000 lei, amortizarea autoturismului fiind de aprox 26.000 lei / an, reiese faptul ca din marja bruta se asigura achitarea lui, valoarea fiind integral recuperata in anii de amortizare.

Un aspect suplimentar ar fi incasarile din transferuri (gara, aeroport, partia de schi, etc).

Multi client prefera sa nu faca mofeta in perioada de toamna, iarna petru ca este greu de ajuns acolo sau sunt cu dizabilitati. Mofeta in afara de faptul ca este principalul factor natural de cura in Baile Tusnad, este sic el mai economic. Cu toate aceste, in perioadele in care condiile meteo sunt nefavorabile, multi nu vor mofeta ori alegand alta statiune ori alegand alta procedura cu un cost de productie mai mare . Aceste aspecte coroborate prin faptul ca in Hotelul O3zone, clientii au asteptari de comfort mai ridicate, fac ca o investitie int-un microbuz sa fie necesare.

Un alt aspect foarte important este problema lipsei acute de personal, problema care afecteaza tot turismul. In 2016 au plecat mai multi angajati, petru faptul ca nu au mai putut sa faca naveta (s-a modificat mersul trenurilor, nu era

microbuz , era intuneric si prefereau sa nu faca autostopul). In aceste conditii, pentru loializarea personalului calificat ar fie deosebit de important organizare navetei acestora.

In acest sens s-a cerut oferta de pret pentru Dacia Dokker 5 persoane, Ford Curier 5 persoane si Dacia Lodgy Stepway 7 persoane, cerinta minima era sa fie pe motorizare diesel si sa aiba aer conditionat

Propunerea conducerii executive este cumpararea directa a unui autoturism Dacia Lodgy Stepway, 11.570 euro+TVA conform ofertei pentru mai multe motive. Oferta financiara Dacia Lodgy este cea mai buna pentru o masina de 7 persoane. Scaunele fiind rabatabile se poate folosi si la transportul lenjeriei. Varianta Stepway este bine dotata si este inaltata fata de modelele standard, care reprezinta un avantaj la transportul persoanelor la mofeta.

Autoturism Skoda Octavia pentru deplasarea conducerii

Valoare 19500 euro

Conducerea executiva are la dispozitie un Skoda Octavia care are 350.000 kilometri parcursi necesitand deja sa fie reparat in mod permanent, cu toate acestea probleme apar frecvent, prezinta un grad ridicat de risc in circulatie, in mod imperios necesita inlocuire .

Avand in vedere faptul ca directorul general in 2016 nu a avut masina de serviciu, singura masina existenta necesita multe reparatii, iar in situatiile cand acesta sta in service nici acesta nu este la dispozitia societatii, se propune achizitia unui autoturism pentru deplasarea conducerii executive.

Se propune achizitionarea directa a unui autoturism Skoda Octavia Ambition pe motorizare diesel, in valoare de 19.500 euro+TVA.

4. Amenajarea terenului de tenis

Terenul de tenis – care apartine societatii Tusnad S.A.- a ajuns intr-o stare de degradare avansata. In prisma diversificarii serviciilor anexe oferite turistilor, se considera necesara investitia privind reamenajarea acestuia ca si teren multifunctional. Consideram ca aceasta investitie pe langa faptul ca ar putea genera venituri suplimentare, ii va aduce un plus-valoarea hotelului O3zone si ne-ar da posibilitatea de a ofera si cantonamentele sportive.

5. Inlocuirea sistemului de mentinere constanta a presiunii in instalatia de incalzire – racire

Cel existent este nefunctional, centrala termica se opreste in momentul in care presiunea scade sub parametrii normali, necesitand mai multe interventii manuale in decursul unei zile. Neavand posibilitatea de a urmari acesti parametri in mod constant, exista riscul de intrerupere a furnizarii agentului termic.

7. Imbunatatirea sistemului de incalzire prin panourile fotovoltaice amplasate pe cladire.

Având în vedere că panourile solare de pe Hotelul O3zone nu sunt integrate în sistemul de încălzire si de productie a apei calde în mod optim, în perioada verii agentul termic se supraîncălzeste si se opreste sistemul, ceea ce impune introducerea unui nou boiler buffer în sistem. Sistemul astfel optimizat va contribui la reducerea consumului de gaz.

8. Inlocuire filtre pentru ventilor-convectoare si centrale de tratarea aerului

Filtrele de la ventiloconvectoare sunt colmatate si nu mai pot fi curatate corespunzator. Acesta produce o pierdere de energie in procesul de incalzire sau racire a camerelor din hotel.

9. Inlocuire minibaruri Hotel O3zone

Valoarea investitiei 8900 euro

Mnibarurile de la Hotelu O3zone nu functioneaza. S-a incercat repararea lor in cursul anului 2016, dar numai pisele ce necesita a fi comandate reprezinta 75% din valoare minibarului. Reclamatii pentru nefunctionarea minibarurilor afecteaza grav imaginea hotelului, primitandu-se multe reclamatii si ratinguri negative pe acest aspect pe de o parte, pe de alta parte minibarurile functionale sunt este criteriu de clasificare obligatorie la 4 stele. Propunem achizitionarea a 100 de minibaruri in 2017.

Hotel Tusnad

1.) Reparatie capitala 48 camere hotel (refacere finisaj si instalatii, inlocuire obiecte sanitare, unele piese de mobilier)

Valoare 125.000 euro

Având în vedere modificările legislative în domeniul turismului în 2015, camerele de 3 stele din Hotelul Tusnad au fost declassificate la 2 stele. Norma legală nu permite existenta camerelor clasificate la un nivel superior clasificarii hotelului. Pentru a clasifica hotelul Tusnad la 3 stele este necesar modernizare a 48 de camere la 3 etaje. Lucrarile de modernizare ar consta in:

Camera: cu pastrarea mobilierului vechi, cu unele elemente noi, varuit , tapetat, minibar, veioze, schimbat mocheta, geamuri si usi de balcon, usa de baie, usa dulapului, cablare electrica, usa de intrare.

Baie: cu pastrarea chiuvetei, vas WC, cu schimbarea instalatiilor sanitare, faianta, gresie, cabina dus construit cu perete de sticla, cablare electrica, mobilier baie.

Hol: schimbare mocheta, ascundere usi de vizitare , văruire, decoratiuni, schimbare tâmplărie .

In cazul in care se realizeaza investitia, societatea TUSNAD va avea urmatoarele beneficii in conditiile in care cheltuielie de exploatare ar ramane neschimbate sau chiar ar scadea:

- in caz de contractare cu CNPP, TUSNAD SA ar realiza o crestere de venituri din diferenta de pret de 58.368 lei/an pe de o parte, pe de alta parte chiar la nivel CNPP ar creste nivelul solicitarilor si am putea avea venituri peste suma contractata cu 5-6% care reprezinta 161.335 lei (In 2015 in fiecare serie CNPP 10-15 bilete nu sunt valorificate, iar in 2014 cand a fost contractat si la 3 stele acestia au fost vandute 100%)

-conditia generala al hotelului s-ar imbunatati, ceea ce ar determina posibilitatea vanzarii locurilor la un pret mai mare.

2.) Inlocuire televizoare si minibaruri in 71 de camere

Valoare 15.000 euro

In vedere reclasificarii hotelului la 3 stele este necesara dotarea camerelor cu minibar. Schimbarea televizoarelor este un lucru deosebit de important, in conditiile in care cele existente sunt mici, de tip CRT. Experienta arata ca multi clienti sunt multumiti daca au un televizor bun, chiar daca camera prezinta probleme.

3.) Retehnologizarea bucatariei

Valoare 2.000 euro

Din dotarea bucatariei lipsesc unele echipamente (spalator de vase) care sunt indispensabile intr-o bucatarie moderna, ai caror lipsa este compensata prin angajare de forta de munca.

4.) Inlocuire tamplarie cu geam termopan receptie hotel

Valoare 3.000 euro

Geamul existent este degradat are un aspect neplacut si pierderea energetica este foarte mare .

5.) Inlocuirea tamplariei de geam termopan etaj 2

Valoare 7200 euro

Creste eficienta energetica a cladirii si crestere gradul de confort si cel estetic al camerei. In lunile aprilie, mai, septembrie, octombrie, noiembrie si decembrie, lunile in care este pornit sistemul de incalzire, se poate economisi prin diminuarea consumului de gaz, pe de alta parte in conditiile actuale, sunt camere care nu pot fi incalzite si prin urmare nu produc venituri.

6.) Modificarea instalatiei de incalzire al hotelului

Valoare 20.000 euro

Sistemul de incalzire al hotelului este unul invechit, inefficient, neperformant, nu permite incalzirea partiala a hotelului. Toate aceste aspecte rezulta in costuri de operare ridicate si chiar determina inchiderea hotelului in perioada ianuarie-martie, neavand posibilitatea de a-l incalzi partial. Investitia necesita realizarea unui RLV, care oricum este imperios necesara pentru autorizatia de functionare din punct de vedere PSI. Printr-o solutie tehnica s-ar putea rezolva incalzirea partiala a hotelului pe etaje sau chiar pe camera individuale.

7.) Implementare sistem de supraveghere video

Valoare 5.000 euro

Noile reglementari legale, a caror aplicare a fost deja amanata, prevad necesitatea evaluarii obiectivelor la risc. O astfel de evaluare va impune montarea unor camere video la Hotelul Tusnad si Baza de tratament.

8.) Inlocuire partiala sarpanta si invelitoare din tigla la hotel

Valoare 20.000 euro

Sarpantele existente prezinta deteriorari de structura, existand pericolul prabusirii invelitorilor de tigla. Acesta reprezinta un pericol, care daca se produce va cauza societatii prejudicii material si de imagine extreme de mari. Inlocuire lor macar partiala este o necesitate.

9.) Modernizare ascensoare de persoane

Valoare 9.500 euro

Cele existente sunt extreme de uzate, sunt zgomotoase, cu aspect degradat, in conditiile in care sunt date in folosinta de 40 de ani. Necesita interventii de mentenanta aproape saptamanal.

C . Baza de tratament TUSNAD

1.) Extinderea capacitatii centralei termice si reabilitare distributie incalzire bransament nou gaz

Valoare 18.000

Odata cu punerea in functiune a centralei termice de la baza de tratament in 2016, societatea a dobandit o centrala termica moderna, avand costuri de operare reduse. Extinderea acestei centrale, care functioneaza cascadat, la capacitatea care poate deservi si hotelul Tusnad este o investitie mica si se poate scoate din functiune centrala desueta de la Hotel. Prin urmare prin aceasta investitie o centrala moderna poate asigura agentul termic atat pentru hotel cat si pentru baza de tratament. Un nou bransament va fi necesar, avand in vedere ca solutia de racordarea la retea centrala de la baza de tratament in 2016, datorita urgentei, era una temporara.

2.) Aparatura medicala baza de tratament Hotel Tusnad

Valoare 15 810 euro

Dotarile propuse pentru baza de tratament vizeaza 3 tipuri de echipamente:

1.) Achizitia echipament aerosoli grup

Echipamentul pulverizeaza apa minerala. Avantajul consta in faptul ca o asistenta poate sa deserveasca aparatul, iar un numar de 10 persoane poate sa faca tratamentul simultan. Astfel se degreveaza personalul de la baza, nu este necesar angajarea de personal nou.

Capacitatea intalatiei este de 40 de persoane pe ora, deci cu un singur echipament se poate asigura o procedura pentru toti turistii cazati la Hotelul Tusnad. Acesta insemna un venit calculat cu pret CNPP de 6 lei procedura x 10 persoane x4 serii pe ora * 7 ore insemna 1680 lei / zi x 20 zile lucratoare 33600 lei pe luna. Avantajul final ar rezuma in faptul ca se elibereaza personal medical – procedura nu necesita supraveghere permanenta – si in acelasi timp se elibereaza si aparatura medicala – procedura fiind prescrisa cu prioritate de medicii specializati -, asigurand astfel posibilitatea de a presta cu acelasi numar de personal proceduri care se achita separat (bai galvanice, masaj, etc).

2.) Inlocuirea celor 3 aparate de magnetoterapie la baza de tratament Tusnad.,

Aparatele sunt inechitate, Casa de Sanatate nu mai acorda punctaj pentru aceste aparate , si prezinta un grad avansat de uzura. In 2016 directorul medical a facut un referat pentru schimbarea aplicatorilor, care nu mai pot fi folosite. Aplicatorii care se potrivesc la vechile aparate nu se mai fabrica si cele noi nu sunt compatibile cu aparatele noastre, prin urmare este necesar schimbarea aparatelor.

3.) Achizitia a 2 paturi de masaj

Masajul este o procedura foarte cautata la baza de tratament, care se acorda numai contra cost. Am primit numeroase reclamatii care se refereau la starea precara a paturilor, care nici nu erau special facute pentru masaj (fara orificiu de aerisire). Consideram ca inlocuirea celor vechi este o necesitate

3.) Lucrari de refacere a bazinului de colectare a apei minerale

Valoare 11.000 euro

Investitia este necesara pentru mentinerea cat mai indelugata a proprietatilor curative a apei minerale folosite la tratamente balneare.

4.) Instalatie de automatizare pentru monitorizarea si comanda centralei termice

Valoare 5000 Euro

Investitia este necesara pentru optimizarea cheltuielilor cu energia si siguranta exploatarei centralei termice

Surse de finantare

Necesarul de finantare pentru investitia propusa fiind de 1 565 280 lei, aceasta va fi acoperit integral din surse proprii. Surplusul fondului de amortizare pentru anul acesta conform rezultatelor previzionate este de 1.010.023 lei, din care s-au efectuat investitii de 310.950 lei, ramanand un excedent de 699.073 lei. Pentru anul 2017, conform BVC se prevede ca fondul de amortizare va fi de 1.703.066 lei si care va ramane in intregime la dispozitia societatii, fond care impreuna cu excedentul anului anterior va acoperi necesarul de finantare pentru anul 2017, din surse proprii.

Investitiile au fost prioritizate in functie de capacitatea de a produce venit, de urgenta si oportunitatea realizarii lor, avand in vedere ca Hotelul Tusnad are activitatea suspendata in perioada ianuarie- martie. Ele vor fi efectuate in masura existentei disponibilitatilor banesti, astfel incat activitatea societatii sa nu fie periclitata.

