TUŞNAD S.A.

535100 BĂILE TUŞNAD, ALEEA SFÂNTA ANA NR.18

Nr. inreg. la ORC: J1993000610193 Cod fiscal: RO4241753

IBAN: RO48BTRLRONCRT0205185803 BANCA TRANSILVANIA

E-MAIL: secretariat@tusnad.ro, WEB: www.tusnad.ro

NOTĂ DE FUNDAMENTARE

PRIVIND PLANUL DE INVESTIȚII – 2027

1. Preambul

Pentru anul 2027, prioritizarea investițiilor trebuie să urmărească, în primul rând, îmbunătățirea performanței economice a Hotelului O3zone și creșterea atractivității serviciilor oferite. În paralel, sunt prevăzute investiții la Hotelul Tușnad și la baza de tratament, orientate spre eficiență energetică, siguranță, modernizarea infrastructurii și creșterea capacității de furnizare a serviciilor.

2. Sinteza planului de investiții

Obiectiv / categorie	Valoare bugetată (lei)
Hotel O3zone	**1.764.575**
Hotel Tușnad	**305.272**
Baza de tratament	**717.584**
Investiții neprevăzute	**100.000**
TOTAL GENERAL	**2.887.431**

Conform planului, valoarea totală a investițiilor propuse pentru anul 2027 este de 2.887.431 lei. Din această sumă, 2.787.431 lei reprezintă investiții nominalizate, iar 100.000 lei sunt alocați investițiilor neprevăzute.

3. Hotel O3zone

3.1. Lucrări de modernizare a camerelor (21 de camere)

Valoare bugetată: 630.000 lei | Finanțare: Surse proprii.

Dotările și mobilierul camerelor se uzează în timp, ritmul de depreciere fiind influențat și de gradul de ocupare. În anul 2023 au fost recondiționate 21 de camere de la etajul al II-lea, iar în anul 2024 au fost modernizate alte 22 de camere de la etajele VI și VII. În continuarea acestui proces, propunem reabilitarea camerelor, a mobilierului și a dotărilor aferente pentru 21 de camere de la etajul al III-lea. După realizarea investiției, vor rămâne 42 de camere nerenovate. Camerele modernizate vor putea fi valorificate la un tarif cu aproximativ 100 lei mai mare decât cel practicat pentru camerele standard.

3.2. Sistem fotovoltaic de 51 kW și pompe de căldură

Valoare bugetată: 405.359 lei | Finanțare: Surse proprii și finanțare nerambursabilă solicitată prin Electric Up 2.

Investiția vizează instalarea unui sistem fotovoltaic cu o putere de 51 kW, împreună cu pompe de căldură. Prin această soluție se urmărește creșterea ponderii energiei produse din surse regenerabile și eficientizarea consumurilor energetice ale hotelului, cu efect potențial asupra costurilor de exploatare. Conform observației din planul de investiții, proiectul a fost depus în cadrul programului Electric Up 2, fiind menționată o finanțare nerambursabilă de 193.369 lei.

3.3. Dotări pentru restaurant și bucătărie

Valoare bugetată: 40.800 lei | Finanțare: Surse proprii.

Investiția include înlocuirea cuptorului electric principal. În cursul anului 2024, acesta a necesitat mai multe intervenții, iar starea sa tehnică ridică probleme privind siguranța în exploatare. Deși cuptorul a fost reparat în anul 2025, înlocuirea sa în anul 2027 este necesară pentru asigurarea continuității activității și a funcționării în condiții adecvate de siguranță.

3.4. Aparatură medicală – scaun EMS și aparatură de electroterapie

Valoare bugetată: 54.000 lei | Finanțare: Surse proprii.

Pentru anul 2027 propunem lansarea unui nou pachet de tratament la Hotelul O3zone, care să susțină o poziționare mai competitivă a hotelului pe piață. Pachetul va combina factorii naturali de cură cu echipamente moderne din domeniul medicinei de recuperare. Achiziția scaunului EMS și a aparaturii de electroterapie este necesară pentru furnizarea serviciilor incluse în noul pachet.

3.5. Reabilitarea saunei umede

Valoare bugetată: 220.000 lei | Finanțare: Surse proprii.

Încăperea saunei umede și spațiile adiacente prezintă degradări cauzate de expunerea permanentă la umiditate și temperaturi ridicate. Investiția propusă urmărește reamenajarea completă a zonei, pe baza unui concept de design nou, unitar și adaptat standardului de confort al unui hotel de 4 stele. Lucrările vor include modernizarea încăperii în care este amplasată sauna, precum și a spațiilor aferente, inclusiv zona dușurilor. Se vor avea în vedere refacerea finisajelor – pardoseli și placări cu gresie, faianță, mozaic și alte materiale adecvate mediului umed –, înlocuirea sau modernizarea instalațiilor aferente și realizarea detaliilor de finisaj necesare obținerii unui spațiu funcțional, sigur și estetic. În anul 2025 a fost comandat un proiect pentru dezvoltarea zonei SPA, considerată un factor important pentru creșterea atractivității Hotelului O3zone. Reamenajarea saunei umede conform acestui concept va îmbunătăți calitatea serviciului și va constitui o etapă în procesul de modernizare a întregii zone SPA.

3.6. Reabilitarea saunei uscate

Valoare bugetată: 201.416 lei | Finanțare: Surse proprii.

Propunem reabilitarea saunei uscate și reamenajarea încăperii în care aceasta este amplasată, conform unui concept de design nou, corelat cu imaginea modernizată a zonei SPA. Investiția nu se limitează la renovarea echipamentului de saună, ci include refacerea și modernizarea spațiului în ansamblu: pardoseli și placări cu gresie, faianță, mozaic și alte finisaje potrivite specificului unei zone SPA, precum și modernizarea instalațiilor și a elementelor tehnice aferente. Vor fi realizate lucrările de finisare și amenajare necesare pentru obținerea unui spațiu coerent din punct de vedere estetic, funcțional și ușor de întreținut. Intervenția va îmbunătăți atât designul încăperii, cât și experiența oferită clienților, urmărind aducerea serviciului la un nivel de calitate corespunzător unui hotel de 4 stele și reprezentând o etapă importantă în procesul de modernizare a întregii zone SPA.

3.7. Reabilitarea terasei apartamentului 803 și amenajarea unui jacuzzi privat

Valoare bugetată: 135.000 lei | Finanțare: Surse proprii.

Pardoseala terasei de la etajul al VIII-lea este într-o stare avansată de degradare și necesită înlocuire. Având în vedere caracterul reprezentativ al apartamentului 803, propunem reabilitarea terasei și amenajarea unui jacuzzi privat. Investiția va contribui la îmbunătățirea confortului și la diversificarea experienței oferite oaspeților.

3.8. Modernizarea sălii de conferințe Petőfi

Valoare bugetată: 78.000 lei | Finanțare: Surse proprii.

Asigurarea unor condiții corespunzătoare pentru desfășurarea conferințelor este importantă pentru societate, în condițiile în care segmentul corporate reprezintă o sursă relevantă de venituri. Pe baza feedbackului primit de la clienți, s-a constatat necesitatea unor îmbunătățiri de design și funcționalitate în sala Petőfi. O primă etapă a fost realizată în anul 2026, iar investiția urmează să fie finalizată în anul 2027.

4. Hotel Tușnad

4.1. Interconectarea rețelelor electrice ale bazei de tratament și Hotelului Tușnad

Valoare bugetată: 36.000 lei | Finanțare: Surse proprii.

Panourile fotovoltaice instalate la Hotelul Tușnad și la baza de tratament alimentează în prezent punctele de consum ale hotelului. Consumatorii bazei de tratament utilizează energie electrică din rețea, în timp ce la hotel se înregistrează un surplus de energie, care este injectat în rețea la un preț mai redus. Prin interconectarea rețelelor și alimentarea consumatorilor bazei de tratament prin punctul de consum al Hotelului Tușnad, energia fotovoltaică disponibilă va putea fi utilizată mai eficient. Conform unei simulări făcute pe consumurile din anul 2025, realizarea interconectării ar fi generat economii estimate la 10.055 lei pe an, iar perioada de recuperare a investiției ar fi fost de aproximativ 3–4 ani.

4.2. Sistem centralizat de reglare a temperaturii în camere (90 de camere)

Valoare bugetată: 79.272 lei | Finanțare: Surse proprii.

În contextul costurilor cu energia electrică și gazele naturale, eficientizarea încălzirii camerelor este necesară pentru reducerea cheltuielilor de exploatare. Având în vedere configurația sistemului de încălzire al hotelului, propunem instalarea unor capete termostatice cu conectivitate Wi-Fi, controlabile printr-o aplicație disponibilă la recepție. Sistemul va permite monitorizarea și reglarea centralizată a temperaturii în fiecare cameră, în timp ce clientul va putea modifica temperatura numai în limitele prestabilite. Astfel, se va putea evita încălzirea nejustificată a camerelor neocupate și se va îmbunătăți controlul consumului energetic.

4.3. Finalizarea sistemului de avertizare în caz de incendiu

Valoare bugetată: 190.000 lei | Finanțare: Surse proprii.

Se propune finalizarea sistemului de detectare și avertizare în caz de incendiu, a cărui instalare a început în anul 2026. Punerea în funcțiune a sistemului este esențială pentru creșterea nivelului de siguranță al oaspeților și angajaților și pentru îndeplinirea cerințelor necesare în vederea obținerii autorizației de securitate la incendiu.

5. Baza de tratament

5.1. Reabilitarea zonei căzilor

Valoare bugetată: 302.700 lei | Finanțare: Surse proprii.

Zona căzilor reprezintă una dintre cele mai importante componente ale bazei de tratament, întrucât aici este utilizat factorul natural de cură reprezentat de apa minerală. Reabilitarea acestei zone constituie prima etapă a procesului de modernizare a bazei de tratament, în vederea alinierii la standardele actuale și la soluțiile prevăzute în planurile arhitecturale elaborate. Investiția va include înlocuirea a 18 căzi medicinale, renovarea celor cinci încăperi în care sunt amplasate acestea și înlocuirea instalațiilor aferente.

5.2. Achiziționarea de aparatură medicală și dotări conexe

Valoare bugetată: 225.884 lei | Finanțare: Surse proprii.

Investiția presupune achiziționarea următoarelor echipamente și dotări, conform planului de investiții: două aparate pentru băi galvanice, un aparat de limfmasaj, un aparat de electroterapie și o bucătărie pentru parafină. Cele două aparate pentru băi galvanice vor suplimenta cele trei aparate existente, astfel încât toate cele cinci aparate să poată fi deservite de o singură persoană. În acest mod, capacitatea bazei de tratament va putea fi mărită fără creșterea numărului de angajați. Aparatul de limfmasaj va suplimenta echipamentul existent și va putea fi utilizat de personalul actual, fără a fi necesară angajarea unei alte persoane. Aparatul de electroterapie cu patru canale este destinat înlocuirii unui echipament vechi, care prezintă probleme de funcționare. Noile echipamente vor contribui la diversificarea și îmbunătățirea serviciilor oferite. Potrivit justificării inițiale, acestea pot contribui și la obținerea unui punctaj suplimentar în relația cu Casa de Asigurări de Sănătate (CAS), ceea ce ar putea permite accesarea unui buget lunar mai mare.

5.3. Achiziționarea unui microbuz electric rulat

Valoare bugetată: 189.000 lei | Finanțare: Surse proprii.Achiziție directă/Leasing financiar

Societatea are nevoie de un mijloc de transport eficient din punct de vedere economic. Microbuzul actual parcurge anual aproximativ 57.000 km, respectiv circa 160 km pe zi, iar costul anual al combustibilului este de 62.700 lei (TVA inclus), la care se adaugă cheltuielile de service. Conform estimărilor existente, prin achiziționarea unui microbuz electric, aceeași distanță ar putea fi parcursă cu un cost anual al energiei de 16.929 lei, fără a lua în calcul energia electrică produsă de panourile fotovoltaice. În cazul utilizării energiei generate de acestea pentru încărcarea microbuzului, costul anual estimat al energiei ar putea scădea la 10.157 lei. Valorile reprezintă estimări și vor depinde de condițiile efective de exploatare și încărcare. În plus, un microbuz modern ar permite dezvoltarea serviciilor de transfer de la și către Aeroportul Internațional Brașov, inclusiv în contextul conexiunilor aeriene directe menționate în documentația inițială.

6. Investiții neprevăzute

6.1. Investiții neprevăzute

Valoare bugetată: 100.000 lei | Finanțare: Surse proprii.

Planul de investiții prevede o alocare de 100.000 lei pentru investiții neprevăzute. Această sumă are caracter de rezervă bugetară pentru eventuale necesități de investiții care pot apărea pe parcursul anului 2027 și care nu pot fi nominalizate în mod detaliat la momentul elaborării planului. Utilizarea alocării va trebui fundamentată distinct, în funcție de necesitatea identificată și cu respectarea aprobărilor interne aplicabile.

7. Concluzii

Planul de investiții pentru anul 2027, în valoare totală de 2.887.431 lei, urmărește modernizarea și creșterea competitivității Hotelului O3zone, îmbunătățirea eficienței energetice și a siguranței la Hotelul Tușnad, precum și modernizarea și dezvoltarea serviciilor bazei de tratament. Implementarea investițiilor va contribui la creșterea calității serviciilor, optimizarea costurilor de operare și consolidarea poziției societății pe piață.

Notă: Pentru proiectul fotovoltaic, valoarea de 193.369 lei este menționată în Excel ca finanțare nerambursabilă aferentă proiectului depus prin Electric Up 2; aprobarea și cuantumul finanțării trebuie confirmate potrivit documentelor programului.

Molnar Akos

Director General