

Nr. 4847/14.08.2026

NOTA DE FUNDAMENTARE

privind aprobarea bugetului multianual actualizat al obiectivului de investiții Mercure, în valoare totală de 19.252.000 EUR, aferent proiectului de renovare a Hotelului Mercure Braşov Center (fostul Hotel Capitol)

1. Obiectul notei de fundamentare

Prezenta notă fundamentează propunerea de aprobare de către Adunarea Generală a Acționarilor a bugetului multianual actualizat al obiectivului de investiții Mercure, aferent proiectului de renovare a Hotelului Mercure Braşov Center (fostul Hotel Capitol), respectiv majorarea acestuia cu suma de **2.491.445 EUR**, de la suma de **16.760.555 EUR** (buget aprobat prin Hotărârea AGEA din 29.08.2025) la suma de **19.252.000 EUR** (buget propus spre aprobare).

2. Sinteza bugetului actualizat, pe linii bugetare

Situația comparativă a bugetului aprobat și a bugetului propus spre aprobare, pe linii bugetare principale, se prezintă astfel:

Linie bugetară	Buget aprobat (EUR)	Buget propus spre aprobare (EUR)	Diferență (EUR)
Proiectare	479.780	508.798	+29.018
Design interior	112.637	112.637	0
Avize și autorizații	150.687	215.551	+64.864
Lucrări de structură și consolidare	2.385.687	3.238.523	+852.836
Fațade speciale	1.671.000	1.691.570	+20.570
Arhitectură	3.300.000	3.920.648	+620.648
Instalații	3.372.000	3.686.289	+314.289
Execuție lucrări finisaje și FF&E	3.193.423	2.993.423	-200.000
Bucătărie	180.000	250.000	+70.000
Lifturi	175.000	175.000	0
Amenajări exterioare	20.000	50.000	+30.000
Branșamente	120.000	364.000	+244.000
Preopening	600.000	600.000	0
PM și consultanță	700.341	1.145.561	+445.220
Costuri neprevăzute	300.000	300.000	0
TOTAL	16.760.555	19.252.000	+2.491.445

3. Fundamentarea propunerilor, pe linii bugetare

Majorarea netă a bugetului cu suma de 2.491.445 EUR rezultă din diferenţele pe linii bugetare prezentate în tabelul de la secţiunea 2, fundamentate, în sinteză, după cum urmează:

- **Proiectare (de la 479.780 EUR la 508.798 EUR; +29.018 EUR):** majorarea acoperă depăşirea deja angajată faţă de bugetul aprobat, reprezentând contravaloarea studiului preliminar, a expertizei tehnice, a proiectării generale şi a serviciilor topografice contractate pentru obiectiv;
- **Avize şi autorizaţii (de la 150.687 EUR la 215.551 EUR; +64.864 EUR):** majorarea este determinată de recalcularea taxelor pentru autorizaţia de construire, cuvenite bugetului local (1%) şi bugetului de stat (0,6%), la valoarea actualizată a lucrărilor de construcţii-montaj de 12.000.000 EUR, faţă de taxele plătite iniţial, la care se adaugă taxele estimate pentru bransamentul electric aferent sporului de putere;
- **Lucrări de structură şi consolidare (de la 2.385.687 EUR la 3.238.523 EUR; +852.836 EUR):** majorarea acoperă atât depăşirea deja angajată la lucrările de demolare, injectări, consolidări şi reparaţii structurale la betoane şi organizarea de şantier, cât şi costurile suplimentare estimate până la finalizare: prelungirea până la 01.05.2027 a taxelor de ocupare a domeniului public şi de închiriere a locurilor de parcare, suplimentarea organizării de şantier, evacuarea deşeurilor şi lucrările suplimentare rezultate din modificările proiectului iniţial şi dispoziţiile de şantier emise;
- **Faţade speciale (de la 1.671.000 EUR la 1.691.570 EUR; +20.570 EUR):** majorarea este necesară pentru sistemul de siguranţă la înălţime „Linia vieţii”, serviciile de spălare a faţadelor, balustradele pentru terasă, precum şi pentru lucrările suplimentare neprevăzute apărute la execuţia faţadelor pe perioada derulării contractului;
- **Arhitectură (de la 3.300.000 EUR la 3.920.648 EUR; +620.648 EUR):** majorarea acoperă în principal uşile de interior împreună cu sistemul de control acces (438.000 EUR), finisajele şi balustradele casei de scară, pereţii amovibili şi pereţii de sticlă, profilele de trecere şi retuşurile la pereţi şi plafoane, precum şi lucrările suplimentare neprevăzute estimate până la finalizarea contractului;
- **Instalaţii (de la 3.372.000 EUR la 3.686.289 EUR; +314.289 EUR):** majorarea este determinată în principal de sistemul BMS/GRMS, acoperită parţial din disponibilul existent, la care se adaugă lucrările suplimentare neprevăzute la instalaţiile mecanice şi electrice şi instalaţiile interioare de gaze naturale;
- **Execuţie lucrări finisaje şi FF&E (de la 3.193.423 EUR la 2.993.423 EUR; -200.000 EUR):** în baza estimărilor actualizate, bugetul acestei linii, neangajat până la data prezentei note, se diminuează, fiind singura diminuare semnificativă din structura bugetului;
- **Bucătărie (de la 180.000 EUR la 250.000 EUR; +70.000 EUR):** majorarea rezultă din estimările actualizate privind achiziţia şi montajul echipamentelor de bucătărie;

- **Amenajări exterioare (de la 20.000 EUR la 50.000 EUR; +30.000 EUR):** majorarea este necesară pentru lucrările estimate de refacere a trotuarului şi a curţii interioare;
- **Branşamente (de la 120.000 EUR la 364.000 EUR; +244.000 EUR):** majorarea este determinată în principal de bransamentul electric aferent sporului de putere al hotelului, conform avizului tehnic de racordare emis de Distribuţie Energie Electrică România suc. Braşov, la care se adaugă bransamentele de apă-canal şi gaz, instalaţia de gaz, telecomunicaţiile şi alte lucrări de utilităţi;
- **PM şi consultanţă (de la 700.341 EUR la 1.145.561 EUR; +445.220 EUR):** majorarea acoperă depăşirea deja angajată a contractelor de project management şi consultanţă, la care se adaugă costurile de preopening fee, opening management fee şi security and compliance fee;

Pentru liniile bugetare Design interior (112.637 EUR, angajat integral), Lifturi (175.000 EUR), Preopening (600.000 EUR) şi Costuri neprevăzute (300.000 EUR) nu sunt propuneri de majorare/diminuare, bugetele aprobate fiind menţinute la nivelul prevăzut în tabelul de la secţiunea 2, inclusiv în vederea acoperirii unor eventuale cheltuieli neprevăzute ce ar putea apărea în derularea procesului investiţional.

4. Concluzie şi propunere

Având în vedere justificările prezentate în prezenta notă de fundamentare, se propune aprobarea de către Adunarea Generală a Acţionarilor a bugetului multianual actualizat al obiectivului de investiţii Mercure, respectiv **majorarea bugetului cu suma de 2.491.445 EUR, de la suma de 16.760.555 EUR la suma de 19.252.000 EUR**, conform structurii pe linii bugetare prezentate la secţiunea 2.

Societatea ARO-PALACE S.A.
Preşedinte Executiv / Director General,
Attila – Mihaly Joos