

UNIUNEA NAȚIONALĂ A BAROURILOR DIN ROMÂNIA

CONSILIUL UNIUNII

HOTĂRÂREA nr. 118 29-30 ianuarie 2021

În conformitate cu dispozițiile art. 65 lit. s) din Legea 51/1995 privind organizarea și exercitarea profesiei de avocat, republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale art. 53 lit. x) din Statutul Casei de Asigurări a Avocaților (C.A.A.), adoptat prin Hotărârea Consiliului U.N.B.R. nr. 139/27.07.2016,

Ținând cont de propunerile făcute de Consiliul de Administrație al C.A.A.,

Având în vedere poziția Comisiei Permanente a UNBR, întrunită în sistem videoconferință în 18.12.2020 și în format fizic, în 28.01.2021, precum și dezbaterile din ședința Consiliului U.N.B.R.,

Consiliul U.N.B.R. întrunit în ședința din 29-30.01.2021, adoptă prezenta:

HOTĂRÂRE:

Art. 1 – (1) Se aprobă realizarea de către C.A.A. a Proiectului de investiții denumit “Noul Complex Balnear” (în continuare, Proiectul) cu o capacitate de 300 de paturi în Techirghiol, așa cum se prevede în Anexa la prezenta hotărâre.

(2) Se aprobă includerea în proiectul de buget a C.A.A. ce va fi aprobat în 2021, de către Congresul avocaților, a sumelor necesare pentru demararea Proiectului, ce se estimează că vor fi cheltuite în 2021.

Art. 2 – (1) Procedurile de realizare a investițiilor se vor întocmi de către C.A.A.

(2) Sumele necesare vor fi asigurate de către C.A.A. din disponibilitățile bănești ale fondului centralizat al sistemului C.A.A..

(3) În vederea finanțării proiectului vor fi parcurse în ordinea indicată scenariile menționate în capitolul „Modalități de finanțare a investiției”, cuprins în anexa la prezenta hotărâre.

(4) Filialele C.A.A., care își manifestă voința în acest sens, pot participa, alături de C.A.A., la finanțarea proiectului. Detaliile privind participarea la investiție, vor fi stabilite de comun acord între C.A.A. și filiale care își manifestă voința în acest sens și vor fi aprobate de către Consiliul U.N.B.R..

Art. 3 – Prezenta hotărâre se comunică Consiliului U.N.B.R. și C.A.A. care va lua măsuri pentru punerea ei în aplicare.

CONSILIUL UNBR

Anexa la Hotărârea Consiliului U.N.B.R. nr. 118/2021



**Noul Complex
Balnear**

Noiembrie, 2020

Cuprins

1. Date generale despre obiectivul de investiții	4
1.1 Denumirea obiectivului de investiții.....	4
1.2 Amplasamentul	4
1.3 Titularul investiției.....	5
1.4 Beneficiarul investiției.....	5
2. Necesitatea și oportunitatea investiției.....	5
2.1 Scopul și obiectivele studiului.....	5
2.2. Necesitatea investiției	5
3. Prezentarea Investiției noi.....	6-16

1. Date generale despre obiectivul de investiții

1.1 Denumirea obiectivului de investiții

“Noul Complex Balnear”

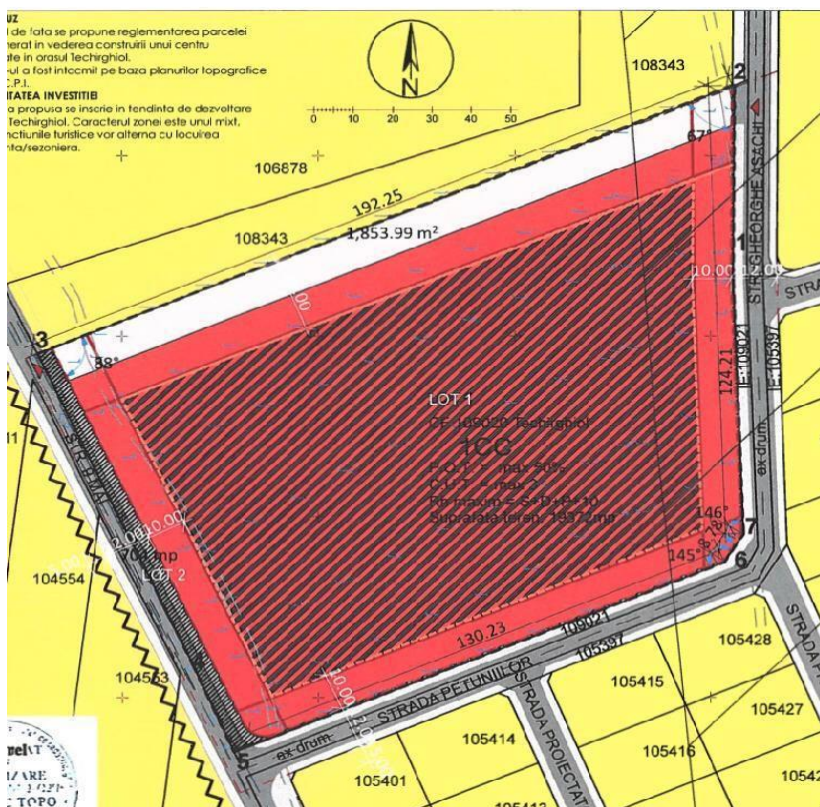
COMPLEX BALNEAR ȘI DE RECUPERARE C.A.A. SRL dorește realizarea unui nou complex balnear cu o capacitate de 300 de paturi în Techirghiol.

Prin acest document au fost vizate următoarele obiective principale:

- Fundamentarea necesității și oportunității investiției pentru construirea unui nou complex balnear, pe baza datelor tehnice și economice și stabilirea principalilor indicatori economici;
- Oferirea unor scenarii alternative prin care obiectivul proiectului poate fi atins și recomandarea unei soluții optime pentru realizarea acestuia;
- Realizarea unui document pentru a servi ca suport de decizie pentru aprobarea indicatorilor tehnico-economi;

1.2 Amplasamentul

Terenul pe care se dorește a fi amplasat noul complex balnear este în suprafață de 20.076 mp, parcela PS273/4/2 Lot1/1, aflată în arealul cuprins între străzile 9 Mai, Petuniilor și Gheorghe Asachi și este în proprietatea CASEI DE ASIGURĂRI a AVOCAȚILOR, nr. Cadastral 109020. Terenul propus se regăsește în intravilanul localității, fiind în proces de elaborare al PUZ-ului.



1.3 Titularul investiției

Investiția este susținută de către C.A.A. prin COMPLEX BALNEAR ȘI DE RECUPERARE C.A.A. SRL, cu sediul social în Județul Constanța, Oraș Techirghiol, Str.Dr.Victor Climescu nr. 40A.

C.A.A. este asociat unic al COMPLEX BALNEAR ȘI DE RECUPERARE C.A.A. SRL.

1.4 Beneficiarul investiției

SC COMPLEX BALNEAR ȘI DE RECUPERARE C.A.A. SRL, cu sediul social în Județul Constanța, Oraș Techirghiol, Str. Dr.Victor Climescu nr. 40A.

2. Necesitatea și oportunitatea investiției

2.1 Scopul și obiectivele studiului

Documentul tratează problematica investiției și are ca obiectiv dovedirea viabilității propunerii de construcție a unui nou complex balnear prin prisma politicilor de investiții și a strategiilor de dezvoltare generală, regională și sectorială.

Obiectivul principal este analiza construirii și dotării unui Nou Complex Balnear cu o capacitate de 300 de paturi.

2.2. *Necesitatea investiției:*

În cadrul unității sanitare Complex Balnear și de Recuperare C.A.A. tratăm diverse afecțiuni de sănătate:

- afecțiuni reumatice degenerative (artroze)
- reumatisme abarticulare (periartrita scapulo-humerală, coxo-femurală)
- afecțiuni reumatice inflamatorii (spondiloartropatii sero-negative, poliartrita reumatoidă)
- afecțiuni musculare (miopatii, distrofii musculare)
- afecțiuni neurologice (sechele post accident vascular cerebral, mono-pareze/plegii, para-pareze/plegii, tetra pareze/plegii)
- afecțiuni ale coloanei vertebrale (hernie de disc, scolioze, cifoze, torticolis, maladia Schuermann, spondilodiscartroza)
- recuperare postoperatorie (hernie de disc operată, artroplastii de șold, de genunchi, leziuni musculare, ligamentare, tendinoase)
- recuperare post-traumatică (entorse, luxații, fracturi)
- recuperare sportivă (rupturi musculare).

În acest moment oferim pentru cazare un număr de 55 camere (48 Twin și 7 Apartamente) la nivel de clasificare hotelieră 4 stele și restaurant cu bar (cu o capacitate de 60 de locuri).

Ne desfășurăm activitatea în conformitate cu Ordinul nr. 90/2015 privind acreditarea unităților spitalicești. În conformitate cu Normele metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la cardul național de asigurări sociale de sănătate, calitatea de asigurat este justificată cu cardul național de asigurări sociale de sănătate.

Societatea deține un site pe care se pot efectua rezervări on-line: www.balnear-corporesano.ro și o adresă de e-mail: receptie@balnear-corporesano.ro.

În ultimele exerciții financiare am obținut rezultate pozitive și pe un trend ascendent.

3. Prezentarea Investitiei noi

De ce Techirghiol?

Lucios și onctuos, nămolul din lacul Techirghiol este negru ca păcura și are un miros caracteristic. Posedă proprietăți fizice care îl fac extrem de util în tratamentul diferitelor afecțiuni.

Tratamentul cu nămol din Lacul Techirghiol are următoarele efecte benefice:

- *Tratează reumatismul cronic, osteoartritele, artrita, dureri ale ligamentelor musculare, suferințe ale încheieturilor, eczeme, psoriazis, boli neuro-dermatice, acnee, dureri de cap, nevralgii, stres, insomnie;*
- *Curăță în profunzime pielea minimalizând apariția ridurilor, revitalizând complexul la nivelul țesuturilor, eliminând toxinele, îndepărtând grăsimile, reduce apariția celulitei, purifică, catifelează și readuce culoare și strălucire pielii;*
- *Stimulează sistemul imunitar, accelerează metabolismul, îndepărtează excesul de apă din corp dând senzația de ușurare, reduce oboseala, relaxează corpul și mintea, crește senzația de confort, este tonifiant, ameliorează durerile provocate de accidentări anterioare, precum și cele provocate de reumatism sau imobilitate musculară.*
- *Tratează suferința musculo-articulară la bolnavii cu sechele posttraumatice ale membrilor .*
- *Spondilartrita anchilozantă: aplicațiile cu nămol s-au dovedit foarte utile în această maladie, precum și în anumite stadii ale poliartritei reumatoidale.*
- *Împachetările de nămol cald în recuperarea sechelelor după poliomielită au o reactivitate pozitivă asupra cvadricepsilor și ischiogambierilor, calitățile fizice și biochimice ale nămolului dovedindu-se elemente stimulative ale organismului.*
- *Procedura tampoanelor vaginale cu nămol de Techirghiol este considerată ca deosebit de eficientă, scurtându-se mult timpul de tratament.*
- *Are efecte curative asupra aparatului genital.*
- *Procedurile balneare calde cu apă sărată și aplicații de nămol exercită efecte vagotonizante imediate imprimând organismului o stare vegetativă vagotropă, în funcție de intensitatea și durata balneoterapiei.*

Turismul balnear este în dezvoltare, populația atât a țărilor din Europa cât și a României îmbătrânește, iar serviciile de acest tip sunt tot mai căutate. Unicitatea lacului Techirghiol reprezintă o oportunitate maximă ce trebuie valorificată!

În Techirghiol s-au pus bazele balneologiei românești, iar valoarea terapeutică a lacului Techirghiol, unică în întreaga Europă, trebuie luată în considerare atunci când vorbim despre resursele României. Stațiunea balneară Techirghiol se detașează de celelalte 30 de stațiuni românești de profil și ocupă un loc fruntaș, surclasând alte localități turistice de tradiție, precum Băile Tușnad, Băile Govora, Călimănești-Căciulata, Covasna, Băile-Felix, Sovata, Turda, Sîngiorz Băi și Borsec.

Resursele balneare unice ale Techirghiolului, cum sunt nămolurile, precum și bioclimatul (excitant solicitant de litoral maritim), sunt utilizate cu succes în domeniul serviciilor medicale balneare prin care este urmărită o acțiune medicală preventivă, de reabilitare și wellness.

Techirghiol a fost acceptată ca membră a Asociației Orașelor Termale și Istorice Europene și a fost inclusă pe lista celor mai importante orașe din Europa, având colaborări cu câteva dintre renumitele stațiuni termale din Italia și Franța.

Techirghiol este o stațiune balneară foarte ușor accesibilă, este un oraș aflat în extremitatea sud-estică a României, pe malul lacului Techirghiol, la 16 km de Constanța și 3 km de Marea Neagră.

Autostrada A2 și în perspectivă, A4, permit un acces facil către stațiunea Techirghiol, distanța pe autostradă fiind de 220 de km între București și Agigea. Stațiunea are acces la 2 drumuri naționale DN 38 și DN 39.

Distanța față de aeroportul internațional Mihail Kogălniceanu este de 35 de km, iar aeroportul internațional Henri Coandă se află la o distanță de doar 225 km; distanța față de Portul Maritim Constanța este de 20 de km, față de gara Eforie este de 2 km, iar față de gara Constanța este de 18 km;

ARGUMENTE

- Cererea de servicii depășește în fiecare an capacitatea de tratament actuală, ceea ce creează premisele necesare pentru realizarea unei noi investiții într-un Nou Complex Balnear.
- Durata medie de sejur în Techirghiol este dublă față de cea realizată la nivel național, fapt ce dovedește gradul ridicat de atractivitate al acestui oraș stațiune balneoclimaterică.
- Reactualizarea Master Planului pentru dezvoltarea turismului balnear din 2009, la nivelul anului 2016, realizat de Autoritatea Națională pentru Turism, menționează localitatea Techirghiol în rândul celor cu potențial balneoturistic la capitolul "Nămoluri terapeutice" cu îndelungată tradiție în România.
- Nămolurile sapropelice de la Techirghiol se utilizează sub formă de cură externă, prin împachetări, băi de nămol, ungeri locale. În acest sens, stațiunea balneoturistică Techirghiol este menționată ca fiind prima destinație solicitată de către clienții din România.
- Stațiunea Techirghiol este certificată ca stațiune balneară de interes național.
- Calitățile curative sunt recunoscute la nivel internațional;
- Localitatea Techirghiol se află într-un județ cu specific turistic, cu tradiție în domeniul balnear și bogat în resurse naturale balneare.
- Existența unei resurse umane calificată: datorită specificului balnear, în localitate sau în proximitatea stațiunii, se găsește forță de muncă calificată în domeniul medicinei fizice, recuperării și balneofizioterapiei;
- Techirghiol, se află într-un proces vizibil de dezvoltare integrată, care ține cont de necesitățile turiștilor, pacienților, agenților economici și nu în ultimul rând de necesitățile stațiunii, fapt ce are ca rezultat direct creșterea constantă a adresabilității acesteia;
- Singura stațiune de pe litoral profilată exclusiv pe tratamentul balnear, pentru afecțiunile reumatismale și ginecologice;
- Costul forței de muncă specializată și nespecializată este relativ redus;
- Adresabilitatea dovedită a Complexului Balnear și de Recuperare C.A.A. este națională și internațională;
- Gradul de satisfacție: ridicat al celor aproximativ 6.500 de pacienți ai unității sanitare cu paturi, de tip sanctorial, Complex Balnear și de Recuperare C.A.A. din Techirghiol;
- Brand-ul Corpore Sano este recunoscut pentru calitatea serviciilor medicale de specialitate.
- Experiența pozitivă: activitatea Complexului Balnear și de Recuperare C.A.A., reprezintă o bază excelentă de plecare;
- Nevoia populației de servicii medicale balneare, datorită afecțiunilor cronice, este în creștere;

Analizând complexele balneare din zonă, se constată că :

- au structuri neintegrate care segmentează fluxurile de lucru și oferă servicii parțiale pentru același segment al unei singure afecțiuni ;
- sunt clădiri proiectate după concepții specifice în principal activității hoteliere, astăzi depășite, atât structural cât și funcțional ;

- conform datelor furnizate atât din teritoriu cât și de la Institutul de Statistică, multe complexe balneare sunt vechi, construite înainte de 1990;
- capacitățile de primire și tratament sunt insuficiente în raport cu numărul mare al cererii efective și potențiale, astfel încât un număr considerabil de pacienți nu reușesc să obțină bilete de tratament în locațiile dorite de ei.

Experiența în domeniu

Complex Balnear și de Recuperare C.A.A. este conceput să ofere servicii medicale de înaltă calitate profesională într-un ambient plăcut, cald, deschis și modern, respectând standardele de excelență recomandate de Federația Mondială de Termalismo și Climatologie. Aparatura medicală alături de factorul natural, confortul hotelier, standardul ridicat al serviciilor medicale de diagnosticare și tratament, reprezintă unul dintre cele mai importante etaloane pentru care această unitate medicală este apreciată de către clienți.

Tratamentul și serviciile medicale oferite către pacienți sunt structurate pe cele două scopuri principale: profilactic, curativ.

În urma stabilirii schemei de tratament de către medicul specialist se pot efectua următoarele tipuri de proceduri medicale: hidroterapie, kinetoterapie, masoterapie, electroterapie, termoterapie, terapii alternative (acupunctură, reflexoterapie), drenaj limfatic, elongații, Tcar-terapia, aeroterapie. Producem în fiecare zi aproximativ 1.500 de proceduri medicale de recuperare, medicină fizică și balneofizioterapie și aproximativ 450.000 de proceduri pe an. Pe parcursul internării, fiecare pacient este monitorizat permanent pe toată durata tratamentului, pentru ca, la final, să beneficieze de rezultatele dorite.

Prin calitatea serviciilor medicale oferite pacienților, această unitate sanitară cu profil balnear a reușit să redefinească standardele de calitate în domeniul balnear.

Adresabilitatea Noului Complex Balnear

Această investiție se adresează tuturor categoriilor de pacienți, asigurați sau neasigurați, indiferent de naționalitatea, vârsta și religia celor care doresc să acceseze sau au nevoie de servicii medicale de medicină fizică, recuperare și balneofizioterapie.

Noul complex balnear se va adresa în mod specific acelor pacienți care suferă de următoarele afecțiuni: afecțiuni reumatismale de tip inflamator, afecțiuni reumatismale de tip degenerative, sechele posttraumatice, afecțiuni ale sistemului nervos central și periferic, afecțiuni ginecologice, afecțiuni dermatologice, afecțiuni vasculare periferice, boli asociate, boli respiratorii, boli profesionale, boli endocrine, boli de nutriție și metabolism.

O piață extrem de importantă o reprezintă piața externă. Aceasta trebuie abordată din perspectiva faptului că România este stat membru al Comunității Europene. Astfel, această unitate sanitară se va adresa și încheia contracte de furnizare de servicii medicale de specialitate atât caselor de asigurări de sănătate dar și marilor operatori.

Am demonstrat că am format și consolidat o adresabilitate regională, națională, internațională, având la bază calitatea serviciilor medicale și a serviciilor suport actului medical și profesionalismul echipei.

În cadrul acestui nou complex balnear vor fi accesibile pentru pacienții internați, servicii medicale de relaxare–wellness medical, desfășurate sub îndrumarea medicului specialist curant. Prin oferirea unui asemenea serviciu medical, noul complex balnear își mărește aria de adresabilitate, deoarece accesează o piață în stadiu de dezvoltare, respectiv: accesarea serviciilor medicale balneare în mod preventiv.

Concepte aplicate Noului Complex Balnear

Dirijarea serviciilor medicale

În principiu, pacienții să beneficieze pe cât posibil de servicii medicale adecvate afecțiunilor pe care le au, adică eficiente și cu o asistență medicală specializată. Se urmărește punerea la dispoziție a unor structuri sanitare și de tratament acelor pacienți care într-adevăr au nevoie de respectivele servicii specializate.

Creșterea eficienței (realizarea unei durate optime a sejurului în corelare directă cu afecțiunile specifice fiecărui pacient și corelat cu oferta complexului balnear). Interconectarea structurilor de servicii, evoluția tehnologiei medicale și posibilitățile oferite de complexul balnear conduc la eficiența ofertei și la particularizarea duratei sejurului, prin trecerea de la o durată standard la o durată particularizată pentru fiecare pacient, funcție de nevoile și afecțiunile acestuia. Pentru aceasta, este nevoie de introducerea unor oferte de servicii medicale și de tratament corespunzătoare, orientate spre pacient și de o dezvoltare corespunzătoare a capacității de cazare și tratament existentă în fiecare stațiune balneoclimaterică.

Noul Complex Balnear: 300 locuri

Proceduri cu factor natural	Parafina	Masaj	Kineto-terapie	Electro-terapie	Hidro-terapie	Aero-terapie	Helio-terapie	Sauna	Recuperare	Terapii alternative	Imagistica
namol sapropelic, apa sarata, apa usor sulfuroasa	impachetare totala	masaj uscat sau cu ulei de masline	hidrokineto-terapie	magneto-terapie	bai de plante	aerosoli cu apa salina	plaja	sauna uscata	robotica	acupunctura	RMN deschis
impachetare cu namol sapropelic	impachetare partiala	masaj cu namol	kineto-terapie	laser-terapie	bai cu bule	aerosoli cu diferite medicamente	infrarosu	sauna umeda	kineteck	reflexoterapie	radiologie
masaj cu namol sapropelic			elongatii	curenti joasa frecventa	bai cu apa sarata		ultraviolet			terapia Bowen	echografie generala
baie calda cu apa sarata			analiza posturii	curenti medie frecventa	bai cu apa usor sulfuroasa		biopton			masaj Shiatzu	echografie mioartrokinetic
baie calda cu apa sarata si namol sapropelic			recuperare interactiva	curenti inalta frecventa	bazin trefla					hipnoza	
baie calda cu apa usor sulfuroasa			determinari mobilitate si forta musculara	T-carterapia	dus subacval					teslatron	
baie calda cu apa usor sulfuroasa si namol sapropelic				drenaj limfatic	dus masaj					mezoterapie, infiltratii periarticulare	
baie calda cu apa sarata si apa usor sulfuroasa si namol sapropelic				electro-miografie	afuziuni alternante					drenaj limfatic manual	
mofete artificiale					hidrokineto-terapie						
salina artificiala					instalatie terapeutice	dus					
					bai galvanice						

Optimizarea costurilor

În plus față de aceste evoluții medicale și de turism balnear, avem în vedere și optimizarea eficienței organizatorice. În acest domeniu vom aplica lecții învățate în alte sectoare ale economiei, în special în cel al serviciilor de turism (all inclusive). Concentrarea pe procese de bază dar și externalizarea serviciilor și gruparea unor domenii mai degrabă tehnice în unități centrale (bucătărie, restaurant, spălătorie, laboratoare, servicii de wellness) pot deschide potențiale corespunzătoare.

Descriere Noul Complex Balnear

Investiția constă în creșterea capacității actualei unități sanitare cu paturi. Dezvoltarea presupune construirea unui Nou Complex Balnear, având o capacitate de 300 de paturi cu baza de tratament adiacentă, în care vom oferi servicii medicale de medicină fizică, recuperare și balneologie în mod integrat, atât în regim de spitalizare, cât și în regim de ambulatoriu de specialitate.

Noul Complex Balnear va avea următoarea structură: bază de tratament, spațiu hotelier medical, restaurant, depozite, spații tehnice.

Baza de tratament

Baza de tratament va fi desfășurată pe o suprafață de maxim 3.500 mp și va putea oferi un maxim de 4.500 -5.000 de proceduri pe zi. În cadrul acestei baze de tratament se va pune accent pe calitățile deosebite și recunoscute ale factorilor naturali – nămol sapropelic, apă sărată. Baza de tratament va fi organizată conform cerințelor A.N.M.C.S.

Se vor construi spații necesare pentru birouri, cameră de comandă, zonă de agrement, sală conferințe, sală de curs, sală de ședințe, etc.

Secțiile medicale specifice în cadrul bazei de tratament, vor fi dispuse radial. Poziționarea radială a secțiilor are scopul de a facilita accesul pacientului la tratament, de a optimiza numărul personalului medical și auxiliar necesar desfășurării actului medical, de a facilita o mai bună gestionare a resurselor și de a optimiza procesul de desfășurare a actului medical.

Baza de tratament va fi prevăzută cu un serviciu permanent de gardă, pentru a putea monitoriza permanent starea de sănătate a persoanelor internate și pentru a putea interveni în timp util, atunci când sunt urgențe medicale.

Baza de tratament va avea la dispoziție un izolator medical (spațiu medical special amenajat pentru infecții contagioase, dotată cu lampă U.V., etc, pentru a asigura sterilizarea permanentă a incintei).

Baza de tratament, locul în care se stabilește diagnosticul și se desfășoară actul medical, va fi organizată în 3 sectoare principale:

- Sectorul medical
- Sectorul circuitelor funcționale
- Sectorul tehnic

Sectoarele, la rândul lor, sunt organizate în departamente, iar acestea, în secții și cabinete.

Sectorul medical alcătuit din:

- Departament Diagnosticare: sala de așteptare pentru pacienți, cabinetele medicale de specialitate (unde se desfășoară consultul medical) și cabinetele asistentelor generaliste (unde sunt completate și verificate documentele medicale).
- Departament Recepție medicală: în acest departament se face programarea procedurilor medicale stabilite în schema de tratament, de către medicul specialist curant.

- Departament Tratament: este locul în care se desfășoară procedurile medicale prescrise de către medicul specialist. Departamentul de tratament este organizat în secții și cabinete: secția de electroterapie, secția de hidroterapie, secția de kinetoterapie, secția de termoterapie, secția de masoterapie, secția de aeroterapie, secția de helioterapie, secția investigare imagistică, cabinet ginecologie, cabinet stomatologie, cabinet cardiologie, alte cabinete medicale.

Sectorul circuitelor funcționale alcătuit din:

- vestiare pentru asistenți, separate pe sexe; vestiare pentru pacienți, separate pe sexe;
- depozit materiale sanitare;
- depozit material moale (cearceafuri, prosoape);
- sală de ședințe pentru personalul medical;
- sală de mese personal medical;

Sectorul tehnic medical alcătuit din:

- buncăr și bucătăria de nămol;
- depozit materiale curățenie, dezinfectanți;
- depozit de deșeuri medicale, etc.
- sală preparare decoct și gomaj;
- depozit pentru plante medicinale, ulei de măsline, cafea, necesare preparării decoctului și a gomajului;

Toate secțiile medicale vor fi dotate cu lavoare. În cadrul bazei de tratament va fi amenajat un spațiu destinat procesului de sterilizare.

Cabinetele medicale pentru medicii de specialitate medicină fizică, recuperare și balneofizioterapie vor avea următoarea configurație: cameră consult, cameră medic, baie medic.

SPAȚIUL HOTELIER MEDICAL SANATORIAL

Spațiul medical de tip hotelier va avea o suprafață desfășurată cuprinsă între 5.600 – 6.300 mp și va corespunde cerințelor pentru a obține clasificarea de 5*****. Categoria de clasificare a spațiului hotelier de tip medical este determinată de îndeplinirea în totalitate a criteriilor obligatorii și de realizarea unui punctaj minim, acestea fiind reglementate de legislația aflată în vigoare.

Spațiul hotelier medical se va afla în proximitatea bazei de tratament, fiind conectat prin intermediul unui hol de trecere la toate facilitățile noului pavilion și va număra 300 de paturi, în aproximativ 140 de camere dispuse astfel:

- cameră regim single cu pat matrimonial 20 unități
- cameră în regim double twin 120 unități
- apartament 20 unități

Cameră single: suprafață utilă 15-20 mp, baie cu o suprafață de 4 mp;

Cameră double twin: suprafață utilă 30-35 mp, 2 băi cu o suprafață de 4-6 mp – câte o baie pentru fiecare pacient internat în cameră;

Apartament: suprafață utilă 40-50 mp, baie cu suprafață de 7-9 mp;

Dotările standard specifice fiecarui tip de spațiu hotelier medical de tip sanatorial, sunt prezentate detaliat în anexa 1.

Holurile de primire, holurile și coridoarele de etaj vor fi dotate cu canapele, mese și fotolii, aparate de curățat încălțăminte, corpuri de iluminat care să asigure un grad optim, plăcut, cald de iluminare.

RESTAURANT

Restaurantul va fi proiectat și construit pe o suprafață de aproximativ 900 mp (zonă de preparare, montare, cât și zonă de deservire), respectând standardele de calitate A.N.M.C.S., astfel încât să poată oferi micul dejun, dejunul și cina, în regim bufet suedez, la standard *****. Restaurantul va avea un număr de 340 de locuri.

Designul restaurantului va oferi garanția confortului și a intimității necesare, iar sistemul de ventilație va menține permanent un aer proaspăt și va evita senzația de curent.

Indicatori pentru investiția propusă:

Suprafață teren: 20.076 mp;

- POT Propus: 50 %
- Suprafață construită la sol: 12.500 mp;
- Suprafață construită desfășurată: 20.175 mp, din care:
 - Spații primire-publice: 450 mp
 - Administrativ-birouri-cabinete: 2.800 mp
 - Restaurant: 900 mp
 - Bloc alimentar: 900 mp
 - Tehnic: 900 mp
 - Bază de tratament: 3.500 mp
 - Birouri: 400 mp
 - Zonă de agrement și evenimente: 450 mp
 - Alei betonate/Garaj suprateran: 2.000 mp
 - Amenajare teren, grădină, împrejmuire: 5.000 mp

Noul Complex Balnear: 300 locuri

Valoarea estimată a investiției

Costul de construcție este estimat la 1.000 Euro/mp.

Costuri Structură	Nr.	Mp	Total mp	Cost/ mp	Cost total, excl TVA	Cost total inclusiv TVA
Cameră single	20	24	480	840 €	403,361 €	480,000 €
Cameră double	120	24	2,880	840 €	2,420,168 €	2,880,000 €
Apartament	20	45	900	840 €	756,303 €	900,000 €
Holuri	1	1,065	1,065	420 €	447,479 €	532,500 €
Recepție • Spații primire-publice	1	450	450	756 €	340,336 €	405,000 €
Restaurant	1	900	900	756 €	680,672 €	810,000 €
Bloc alim / Depozit alim	1	900	900	588 €	529,412 €	630,000 €
• Zonă de agreement și	1	450	800	588 €	264,706 €	315,000 €
Spații tehnice/depozit tehnic	1	900	900	336 €	302,521 €	360,000 €
Spații tehnice/bază tratament	1	3,500	3,500	336 €	1,176,471 €	1,400,000 €
Birouri	1	400	400	336 €	134,454 €	160,000 €
Spații tehnice/Arhivă	1		0	336 €	- €	- €
Spații tehnice/Depozit alimente	1		0	336 €	- €	- €
Spații tehnice/Garaj subteran	1			336 €	- €	- €
Alei betonate/Garaj suprateran	1	2,000	2,000	126 €	252,101 €	300,000 €
Amenajare Teren Alei Grădină Gard	1	5,000	5,000	30 €	150,000 €	178,500 €
TOTAL			20,175		7,857,983 €	9,351,000 €

Denumire unitate principală	categ	Nr. Unități	Cost/ Unitate, inclusiv TVA	Cost Total, inclusiv TVA
unitate de locuit	dotări	160	3,500 €	560,000 €
restaurant	dotări	1	150,000 €	150,000 €
altele	dotări	1	40,000 €	40,000 €
aparatură medicală	ap med	1	2,380,000 €	2,380,000 €
obiecte de inventar	ob inv	1	1,190,000 €	1,190,000 €
TOTAL				4,320,000 €

Valoarea totală estimată a investiției pentru realizarea Noului Complex Balnear este de:

→ **13.671.000 EURO**, din care **2.597.490 EURO TVA**.

Noul Complex Balnear: 300 locuri

Modalități de finanțare a investiției

Finanțarea pentru realizarea proiectului de investiții se poate face prin mai multe modalități. Modalitatea de finanțare aleasă influențează costurile aferente realizării investiției. De asemenea, modalitatea de finanțare poate avea efect asupra calității serviciilor și asupra eficienței acestora. Astfel, construcția Noului Complex Balnear se poate face prin următoarele Scenarii:

SCENARIUL 1

- obținerea unei co-finanțări prin Programe de finanțare guvernamentală -Ajutor de stat sau Program Operațional Regional. Obținerea unei finanțări din fonduri guvernamentale sau europene este o procedură complexă și necesită garanții și resurse financiare blocate pe o perioadă mare de timp. Finanțarea prin această metodă prezintă dezavantaje legate de procedura birocratică și de timpii mari de răspuns, dar asigură un procent mare de finanțare neramburasbilă în cadrul investiției.

1.1 Ajutor de stat	40%	4,595,294 €
Surse proprii CAA:		6,892,941 €
<hr/>		
Durata de recuperare (ani) sursa proprie:		5.57
Randament Investitie:		17.94%
1.2 Fonduri europene		
POR - Fonduri Europene:	60%	6,000,000 €
Surse proprii CAA:		5,488,235 €
<hr/>		
Durata de recuperare (ani) sursa proprie:		4.44
Randament Investitie:		22.53%

SCENARIUL 2

- finanțare proprie din fondurile C.A.A., prin mărire de capital social cu 5.537.000 Euro (50% din valoarea fără TVA a investiției), cuplat cu un împrumut bancar garantat de COMPLEX BALNEAR ȘI DE RECUPERARE C.A.A. SRL si C.A.A.; Este o variantă intermediară, foarte bună în absența finanțărilor europene sau fonduri guvernamentale.

Surse proprii CAA, capital social	50%	
Imprumut bancar, 6 %/an, 10 ani		5,744,000 €
COST TOTAL INVESTITIE:		11,488,235 €
<hr/>		
Profit Net anual:		388,615 €
Amortizare anuala		503,389 €
Durata de recuperare (ani):		11.4
Randament Investitie:		7.66 %

SCENARIUL 3

- finanțare proprie din fondurile C.A.A., prin mărire de capital social cu 5.744.000 Euro (50% din valoarea fără TVA a investiției), cuplat cu acordarea de către C.A.A. a unui împrumut către S.C. COMPLEX BALNEAR ȘI DE RECUPERARE C.A.A. SRL, cu o dobândă de 4%. Acest scenariu ofera siguranta in continuitatea investitiei.

Noul Complex Balnear: 300 locuri

Surse proprii CAA, capital social	50%	
Imprumut CAA, 4 %/an, 10 ani		5,744,000 €
COST TOTAL INVESTITIE:		11,488,235 €
Profit Net anual:		503,497 €
Amortizare anuala		503,389 €
Durata de recuperare (ani):		10.4
Randament Investitie:		9.57 %

SCENARIUL 4

- finanțare proprie a intregii investitii din fondurile C.A.A. Finanțarea de la bugetul C.A.A. oferă siguranță și continuitate privind alocarea anuală a fondurilor necesare asigurarii construirii noului complexului balnear fara intreruperi.

Surse proprii CAA	100%	
COST TOTAL INVESTITIE:		11,488,235 €
Profit Net anual:		733,262 €
Amortizare anuala		503,389 €
Durata de recuperare (ani):		9.29
Randament Investitie:		10.76 %

CONCLUZII

Noul Complex Balnear va însuma și va oferi toată experiența de până acum, în beneficiul pacienților și acționarilor, va deveni mai performant și mai eficient, investiția fiind rentabilă în orice context.

Pentru realizarea investiției este necesar ca:

1. Terenul nr. Cadastral 109020:

- Să aibă înscris drept de suprafață în favoarea SC COMPLEX BALNEAR ȘI DE RECUPERARE C.A.A. SRL.
- Sa fie în proprietatea SC COMPLEX BALNEAR ȘI DE RECUPERARE C.A.A. SRL, prin aport la capitalul social.

2. Să se realizeze Proiectul DTAC și Proiectul Tehnic-Detalii de Execuție care să documenteze:

- Obținerea tuturor avizelor necesare.
- Condițiile tehnice de realizare a construcției.
- Liste cantități pentru materiale.
- Listă de echipamente cu specificații tehnice și prețuri negociate.
- Bugetul real și indicatorii tehnico-economici ai investiției.

3. Să se demareze în cel mai scurt timp pentru maximul de reușită!

4. **NOTA** Scenariile 1, 2, 3 se pot combina cu scenariul 4

5. In Anexa Excel se regasesc calculele care au stat la baza acestui material

SEPTIMIU BOURCEANU,

Administrator

I. Costuri Achizitie teren

locatie teren	suprafata teren	cost/mp	cost Total,	cost Total,	destinatie teren
Techirghiol, str. Gh. Asachi, 9 Mai, Petunii	20.000	- €	- €	- €	balneologie

teren	20.000	- €	- €	balneologie
-------	--------	-----	-----	-------------

II. Costuri constructii/mp, Varianta cost minim (Varianta 1) si cost maxim (Varianta 2)

Tip constructie	Cost excl TVA, Varianta 1	Cost incl TVA, Varianta 1	Cost excl TVA, Varianta 2	Cost incl TVA, Varianta 2
Cost constructie camere / mp	672 €	800 €	840 €	1.000 €
Cost constructie accesorii	336 €	400 €	420 €	500 €

Structuara	Nr. Unitati	Varianta 1.	Varianta 2.	Var. 1.	Var. 2. Total mp	Var 1. Cost/mp	Var 2. Cost/mp	Var 1. Cost total	Var 2. Cost total,	Var 1. Cost total,	Var 2. Cost total,
Camera single	20	24	24	480	480	672 €	840 €	322.689 €	403.361 €	384.000 €	480.000 €
Camera double	120	24	24	2.880	2.880	672 €	840 €	1.936.134 €	2.420.168 €	2.304.000 €	2.880.000 €
Apartment	20	45	45	900	900	672 €	840 €	605.042 €	756.303 €	720.000 €	900.000 €
Holuri	1	1.065	1.065	1.065	1.065	336 €	420 €	357.983 €	447.479 €	426.000 €	532.500 €
Receptie • Spatii primire-publice	1	450	450	450	450	605 €	756 €	272.269 €	340.336 €	324.000 €	405.000 €
Restaurant	1	900	900	900	900	605 €	756 €	544.538 €	680.672 €	648.000 €	810.000 €
Bloc alim / Depozit alim	1	900	900	900	900	471 €	588 €	423.529 €	529.412 €	504.000 €	630.000 €
• Zona de agreement si evenimente	1	450	450	450	800	471 €	588 €	211.765 €	264.706 €	252.000 €	315.000 €
Spatii tehnice/depozit tehnic	1	900	900	900	900	269 €	336 €	242.017 €	302.521 €	288.000 €	360.000 €
Spatii tehnice/baza tratament	1	3.500	3.500	3.500	3.500	269 €	336 €	941.176 €	1.176.471 €	1.120.000 €	1.400.000 €
Birouri	1	400	400	400	400	269 €	336 €	107.563 €	134.454 €	128.000 €	160.000 €
Spatii tehnice/Arhiva	1			0	0	269 €	336 €	- €	- €	- €	- €
Spatii tehnice/Depozit alimente	1			0	0	269 €	336 €	- €	- €	- €	- €
Spatii tehnice/Garaj subteran	1					269 €	336 €	- €	- €	- €	- €
Alei betonate/Garaj suprateran	1	2.000	2.000	2.000	2.000	101 €	126 €	201.681 €	252.101 €	240.000 €	300.000 €
Amenajare Teren Alei Gradina Gard	1	5.000	5.000	5.000	5.000	30 €	30 €	150.000 €	150.000 €	178.500 €	178.500 €
TOTAL				19.825	20.175			6.316.387 €	7.857.983 €	7.516.500 €	9.351.000 €

III. Costuri dotari / mobilier, ap.med si ob inv

denumire unitatea principala	categ	Nr. Unitati	Cost/ Unitate,	Cost Total,	Cost/ Unitate,	Cost Total,
unitate de locuit	dotari	160	2.941 €	470.588 €	3.500 €	560.000 €
restaurant	dotari	1	126.050 €	126.050 €	150.000 €	150.000 €
altele	dotari	1	33.613 €	33.613 €	40.000 €	40.000 €
aparatura medicala	ap med	1	2.000.000 €	2.000.000 €	2.380.000 €	2.380.000 €
obiecte de inventar	ob inv	1	1.000.000 €	1.000.000 €	1.190.000 €	1.190.000 €
total, excl TVA				3.630.252 €		4.320.000 €

IV. Costuri totale investitie

	Varianta 1,	Varianta 2,	Varianta 1,	Varianta 2,
teren	- €	- €	- €	- €
constructie	6.316.387 €	7.857.983 €	7.516.500 €	9.351.000 €
dotari / mobilier, ap.med si ob inv	3.630.252 €	3.630.252 €	4.320.000 €	4.320.000 €
COST TOTAL INVESTITIE:	9.946.639 €	11.488.235 €	11.836.500 €	13.671.000 €

Coplata	Pret/ RON/Zi	Pret / Euro/Zi
Coplata Valoare 1 =	400 lei	80,0 €
Coplata Valoare 2 =	450 lei	90,0 €
Coplata Valoare 3 =	500 lei	100,0 €
Coplata Valoare 4 =	500 lei	100,0 €
CJAS =	84 lei	16,8 €
Venit din	104.167 lei	20.833 €

Ipoteze:	
1 euro =	5,00 lei
Nr paturi =	300
Nr zile/serie	12
Nr. Serii/luna	2
Nr luni/an	12

I. Venit/Pacient/Zi (VPZ)

Coplata Valoare	Coplata lei	CJAS lei	Total lei	Coplata Eur	CJAS Eur	Total Eur
Coplata Valoare 1	400 lei	84 lei	484 lei	80 €	17 €	97 €
Coplata Valoare 2	450 lei	84 lei	534 lei	90 €	17 €	107 €
Coplata Valoare 3	500 lei	84 lei	584 lei	100 €	17 €	117 €
Coplata Valoare 4	500 lei	84 lei	584 lei	100 €	17 €	117 €

II. Venitul lunar = Nr. Paturi x Nr. Zile serie/Serie x Nr Serii/luna x VPZ

Coplata Valoare	Nr. Paturi	Nr zile/Serie	Nr. Serii/luna	VPZ/Lei	Venit total lei	VPZ/EUR	Venit total/Eur
Coplata Valoare 1	300	12	2	484 lei	3.483.720 lei	96,77 €	696.744 €
Coplata Valoare 2	300	12	2	534 lei	3.843.720 lei	106,77 €	768.744 €
Coplata Valoare 3	300	12	2	584 lei	4.203.720 lei	116,77 €	840.744 €
Coplata Valoare 4	300	12	2	584 lei	4.203.720 lei	116,77 €	840.744 €

III. Venit anual Spitalizare internare = 12 luni x Venit lunar

Coplata Valoare	Nr luni	V lunar/lei	V lunar/eur	V an/ lei	V an/eur
Coplata Valoare 1	12	3.483.720 lei	696.744 €	41.804.640 lei	8.360.928 €
Coplata Valoare 2	12	3.843.720 lei	768.744 €	46.124.640 lei	9.224.928 €
Coplata Valoare 3	12	4.203.720 lei	840.744 €	50.444.640 lei	10.088.928 €
Coplata Valoare 4	12	4.203.720 lei	840.744 €	50.444.640 lei	10.088.928 €

IV. Venit anual SI + Ambulatoriu

Coplata Valoare	Spitalizare/an	Ambulatoriu	Venit Total	Spitalizare/an	Ambulatoriu	Venit Total /an.
Coplata Valoare 1	41.804.640 lei	1.250.000 lei	43.054.640 lei	8.360.928 €	250.000 €	8.610.928 €
Coplata Valoare 2	46.124.640 lei	1.250.000 lei	47.374.640 lei	9.224.928 €	250.000 €	9.474.928 €
Coplata Valoare 3	50.444.640 lei	1.250.000 lei	51.694.640 lei	10.088.928 €	250.000 €	10.338.928 €
Coplata Valoare 4	50.444.640 lei	1.250.000 lei	51.694.640 lei	10.088.928 €	250.000 €	10.338.928 €

1 Eur Prognoza = 5,00 lei 1 Eur 2019= 4,70 lei
Varianta 1

I. Cheltuieli anuale cu impozite și taxe locale

0,80%

Tip impozit	Valoare lei	Valoare €
Imp Cladiri Aut Publ Locala	252.655 lei	50.531 €
Imp Cladiri Aut Publ Locala/pat	842 lei	168 €

II. Cheltuieli anuale cu amortizarile:

	Durata Normata de Functionare	Amortizare Anuala, Varianta 1,
teren	0	- €
constructie	45	140.364 €
dotari / mobilier, ap.med si ob inv	10	363.025 €
Cheltuiala Anuala cu Amortizarea:		503.389 €

III. Cheltuieli anuale de functionare / pat

NB. Cheltuielile functionale nu includ cheltuielile anuale cu impozitele pe cladiri, chirie cladire si cele anuale cu amortizarea

NB. Cheltuielile functionale se stabilesc in doua variante:

1) conform cheltuieli/pat medii an 2019

Cheltuieli/pat.	Cheltuieli/pat.
99.900 lei	21.255 €

2) cheltuieli/pat medii an 2019 majorate cu 15%

Cheltuieli/pat.	Cheltuieli/pat.
114.885 lei	22.977 €

IV. Cheltuieli anuale pentru 300 paturi

NB. Cheltuielile anuale au fost stabilite avandu-se in vedere 2 variante:

1) conform cheltuieli/ an 2019

Tip Cheltuiala	Valoare Lei	Valoare Euro:
Ch. de functionare cf. an 2019	29.970.000 lei	5.994.000 €
Ch. Anuale cu Imp pe cladiri	252.655 lei	50.531 €
Cheltuieli anuale cu amortizarile:	2.516.947 lei	503.389 €
Total	32.739.602 lei	6.547.920 €

2) cheltuieli/an 2019 majorate cu 15%

Tip Cheltuiala	Valoare Lei	Valoare Euro:
Ch. de functionare cf. an 2019 majorate cu 15%	34.465.500 lei	6.893.100 €
Ch. Anuale cu Imp pe cladiri	252.655 lei	50.531 €
Cheltuieli anuale cu amortizarile:	2.516.947 lei	503.389 €
Total	37.235.102 lei	7.447.020 €

I. Costurile investitiei conform Anexa nr.1

	Varianta 1	Varianta 2
teren	- €	- €
constructie	6.316.387 €	7.857.983 €
dotari / mobilier, ap.med si ob inv	3.630.252 €	3.630.252 €
Total	9.946.639 €	11.488.235 €

II. Diferenta dintre Venituri si Cheltuieli. Veniturile cf. Anexa 2. Cheltuielile cf. Anexa nr 3, varianta an 2019 majorata cu 15%

Tip venit	Valoare/an	Cheltuieli/an	Diferenta / an
Coplată Valoare 1	8.610.928 €	7.447.020 €	1.163.908 €
Coplată Valoare 2	9.474.928 €	7.447.020 €	2.027.908 €
Coplată Valoare 3	10.338.928 €	7.447.020 €	2.891.908 €
Coplată Valoare 4	10.338.928 €	7.447.020 €	2.891.908 €

III. Profit brut. Diferenta dintre veniturile si cheltuielile anuale pe diverse grade de ocupare a viitorului sanatoriu

Tip venit	Grad de ocupare 100%	Grad de ocupare 90%	Grad de ocupare 80%	Grad de ocupare 75%
Coplată Valoare 1	1.163.908 €	1.047.517 €	931.126 €	872.931 €
Coplată Valoare 2	2.027.908 €	1.825.117 €	1.622.326 €	1.419.535 €
Coplată Valoare 3	2.891.908 €	2.602.717 €	2.313.526 €	2.024.335 €
Coplată Valoare 4	2.891.908 €	2.602.717 €	2.313.526 €	2.024.335 €

IV. Profit net. Diferenta dintre veniturile si cheltuielile anuale pe diverse grade de ocupare a viitorului sanatoriu

Tip venit	Grad de ocupare 100%	Grad de ocupare 90%	Grad de ocupare 80%	Grad de ocupare 75%
Coplată Valoare 1	977.682 €	879.914 €	782.146 €	733.262 €
Coplată Valoare 2	1.703.442 €	1.533.098 €	1.362.754 €	1.192.410 €
Coplată Valoare 3	2.429.202 €	2.186.282 €	1.943.362 €	1.700.442 €
Coplată Valoare 4	2.429.202 €	2.186.282 €	1.943.362 €	1.700.442 €

V. Rentabilitatea investitiei în functie de diverse grade de ocupare

Tip investiție	Gradul de ocupare	Cost Investiție	Profit net anual	Rentabilitate
Varianta 1	75%	9.946.639 €	733.262 €	7,37%
Varianta 2	75%	11.488.235 €	733.262 €	6,38%
Tip investiție	Gradul de ocupare	Cost Investiție	Profit net anual	Rentabilitate
Varianta 1	80%	9.946.639 €	1.192.410 €	11,99%
Varianta 2	80%	11.488.235 €	1.192.410 €	10,38%
Tip investiție	Gradul de ocupare	Cost Investiție	Profit net anual	Rentabilitate
Varianta 1	90%	9.946.639 €	1.700.442 €	17,10%
Varianta 2	90%	11.488.235 €	1.700.442 €	14,80%

NB: Pe langa rentabilitate care se calculeaza la valoarea intregii investitii, anual CAA mai recupereaza valoarea anuala de amortizare a investitiei de: 503389Euro

IV. Costuri totale investitie

	Varianta 1,	Varianta 2,	Varianta 1,	Varianta 2,
teren	- €	- €	- €	- €
constructie	6.316.387 €	7.857.983 €	7.516.500 €	9.351.000 €
dotari / mobilier, ap.med si ob in	3.630.252 €	3.630.252 €	4.320.000 €	4.320.000 €
COST TOTAL INVESTITIE:	9.946.639 €	11.488.235 €	11.836.500 €	13.671.000 €

VI. Surse de finantare a investitie

a. Surse proprii CAA:	100% V1	V2	
COST TOTAL INVESTITIE:	9.946.639 €	11.488.235 €	
Profit Net anual:	733.262 €	733.262 €	
Amortizare anuala	503.389 €	503.389 €	
Durata de recuperare (ani):	8,04	9,29	
Randament Investitie:	12,43%	10,76%	
b. Ajutor de stat:	40%		
Surse proprii CAA:	3.978.655 €	4.595.294 €	6.892.941 €
Durata de recuperare (ani) sursa proprie:	4,83	5,57	
Randament Investitie:	20,72%	17,94%	
c. POR - Fonduri Europene:	60%		
Surse proprii CAA:	5.967.983 €	6.000.000 €	5.488.235 €
Durata de recuperare (ani) sursa proprie:	3,22	4,44	
Randament Investitie:	31,08%	22,53%	

V1	V2
9.946.639 €	11.488.235 €

la care se adauga TVA

Concluzie

1. Investitia se dovedeste a fi rentabila in orice context
2. Finantarea din alte surse (Ajutor de stat sau POR, este posibila si probabila insa are si riscuri de ne-realizare)
3. Se propune un mix de actiuni care sa asigure maximul de sanse de reusita:
 - 3.1 **Cresterea capitalului social cu 6 Mil Euro**, care ar asigura cofinantarea in situatia accesarii unei finantari externe
 - 3.2 **Imprumut actionar de 6 Mil Euro, la 4% dobinda/an**, care ar asigura realizarea investitiei in orice conditii
 - 3.3 Imprumutul ar urma sa fie returnat, imediat ce un alt instrument financiar ar fi obtinut, partial sau in integralitate