

ANEXA 2 - CAIET DE SARCINI
la Contractul de inchiriere nr. ____ / _____

1. DISPOZITII GENERALE

Acest document are ca obiect :

- sa dea Locatarului o definitie a lucrarilor de constructie si de amenajare pe care le realizeaza Tomis Marina si pe cele care urmeaza a fi realizate de catre Locatar.
- sa indice conditiile si sarcinile specifice ale lucrarilor executate de catre Locatar.
- sa defineasca obligatiile Locatarului care raman valabile dupa ziua deschiderii ariei teraselor sezoniere pentru public. Locatarul are sarcina de a avertiza persoanele care vor utiliza spatiul despre prezentul document.

2. LUCRARI IN SARCINA TOMIS MARINA

2.1. Finisaje + instalatii:

Tomis Marina va furniza :

- Spatiile de inchiriat la rosu si instalatiile pentru bransamente la limita Spatiilor.
- Alimentarea cu apa potabila a Spatiului. Contorul de apa, furnizat si instalat de catre Tomis Marina, pe cheltuiala Locatarului, va fi instalat intr-un loc specific astfel incat vizitarea sau controlul de catre Tomis Marina sa fie posibila.
- Alimentarea cu energie electrica. Tomis Marina a prevazut pentru fiecare spatiu cutii de racord cu intreruptoare automate de protectie corespunzatoare sarcinii fiecarui consumator si contorul pentru masurarea energiei electrice consumate de catre Locatar. Din aceste cutii de racord Locatarul se va conecta la tabloul propriu de distributie utilizand cabluri electrice. vezi 3.2.12
- Alimentarea cu gaze naturale. Bransamentul la conducta de gaze, se va realiza de catre Locatar, in urma obtinerii acordului scris al Tomis Marina, contra cost, (in calitate de proprietar al conductei). Locatarul va incheia contractul de furnizare gaze naturale direct cu Congaz. Lucrarile de bransament vor fi realizate de catre o societate autorizata si care este agreata de catre Tomis Marina. Contorul va fi instalat intr-un local specific astfel incat vizitarea sau controlul de catre serviciile locale care asigura livrarea gazului natural sa fie posibile.
- Racordul la canalizare. S-a prevazut racorduri separate pentru grupuri sanitare si bucatarii catre retelele existente.

2.2. Caracteristici generale ale Spatiilor

Incarcari

Incarcarile admise pentru zapada sunt 80kg/mp iar incarcarea maxima a structurii metalice este de 200kg/mp. Incarcările din sarcinile suspendate sunt limitate la 50 kg/m². Incarcările pardoselii sunt determinate de rezistenta structurii metalice si de incarcările pe care le suporta stratul-suportul al pardoselii pe care il va monta Tomis Marina.

Locatarul va trebui sa furnizeze Tomis Marina detaliile fixarilor.

Incarcarile indicate se presupun a fi uniform repartizate. Sistemul de incarcari reale prevazut de catre Locatar nu va putea propune limite superioare celor rezultate din calculul incarcarilor uniforme.

2.3. Stadiul la care se livreaza Spatiile

2.3.1. Cota de referinta

Cota de referinta este reprezentata de nivelul finit al pardoselii furnizate si instalate de catre Tomis Marina, numit si „cota 0,00”. Ea va fi indicata Locatarului in momentul livrarii Spatiului.

2.3.2. Pardoseli

Pardoselile vor fi livrate in stare bruta, la cota -0,06m. Stratul suport este constituit dintr-un strat de BETOPAN 16mm care poate fi inlocuit sau suplimentat de catre Locatar cu acordul Tomis Marina.

2.3.3. Plafon

Tomis Marina va livra plafonul in urmatoarea alcatuire: tabla cutata 0.5mm grosime vopsita culoare portocaliu RAL 2011, montata pe structura metalica si vata minerala 80mm grosime, densitate 12kg/mc spre interior.

Locatarul va trebui sa execute placarea si finisajul interior al acestor plafioane.

2.3.4. Deschideri in peretii Spatiului

Orice deschidere in pereti nu va putea fi executata decat cu acordul expres si scris al Tomis Marina si dupa indicatiile sale.

Lucrarile Locatarului vor cuprinde golurile si lucrarile de racordare, etansare, imbracare, etc., necesare perfecteii integrari a golului in cauza in cadrul proiectului arhitectural precum si orice alte lucrari decurgand de aici, determinate de motive tehnice si de securitate.

Toate golurile cerute de Locatar, in timpul sau dupa executarea constructiei, vor fi pe cheltuiala acestuia. In orice caz aceste lucrari se vor executa doar de catre constructori desemnati de Tomis Marina.

2.3.5. Inchiderile

Inchiderile sunt livrate de catre Tomis Marina. Inchiderile sunt constituite din panouri sandwich montate pe structura metalica; panoul are o grosime de 40mm, la exterior cu tabla vopsita culoare portocaliu RAL 2011 si la interior cu tabla lisa vopsita culoare alb RAL 9002. Locatarul va trebui sa execute placarea si finisajul interior al acestor pereti perimetrali.

Elementele vitrate catre exterior, livrate de catre Tomis Marina vor trebui intretinute (la interior si exterior) de catre Locatar si, daca este cazul, inlocuite de Locatar pe cheltuiala sa (atat geamul cat si tocurele si accesoriile) pe toata durata contractului sau.

2.3.6. Fatadele catre Zonele comune

Spatiile vor avea doua laturi acoperite cu mesh-uri intr-o grafica pe care Tomis Marina o stabileste. Tomis Marina va putea inscripiona folosind acelasi material celelalte doua fatade, conform specificatiilor impuse de Tomis Marina.

2.3.7. Usi

Tomis Marina livreaza toate usile care dau spre exterior, in conformitate cu planurile si sectiunile proiectului de arhitectura. Intretinerea acestora si, daca este cazul, inlocuirea lor, se va face de catre Locatar pe cheltuiuala sa cu aprobarea Tomis Marina.

Locatarii vor trebui sa realizeze toate usile din interiorul spatiilor proprii dupa ce acestea vor fi autorizate de Tomis Marina.

Fiecare Locatar va trebui sa desemneze o persoana de contract (nume, prenume, telefon) care sa permita reprezentantului Tomis Marina accesul in incinta bunului inchiriat in caz de urgenta.

2.3.8. Lucrarile Tomis Marina

Lucrarile de executie vor fi realizate in afara sezonului de functionare si vor fi realizate cu acordul Tomis Marina si pe cheltuiuala proprie. In timpul lucrarilor de amenajare inchiderile exterioare vor fi opacizate.

Daca lucrarile se desfasoara in perioada de functionare, se va evita perturbarea activitatii celorlalti locatari.

2.4. Deservirea cu retele a Spatiilor

2.4.1. Apa potabila si evacuare ape uzate

Alimentatea cu apa potabile se face din conducta principala catre camine aferente fiecarui spatiu prin intermediul unei conducte cu diametrul de 2". Caminul este echipat cu un robinet de golire si un robinet de oprire, urmand ca Locatarul sa realizeze reseaua de distributie interioara pe cheltuiuala sa.

Pentru apele uzate fiecare Spatiu are distinct doua puncte de racord la reseaua de canalizare: un punct de racors pentru apele uzate menajeresi un punct de racord pentru apele uzate de la grupurile sanitare. Locatarul este obligat sa achizitioneze urmatoarele echipamente pentru grupurile sanitare:

- statie de pompare capsulata din P.E. pentru ape fecaloide, echipata cu pompa, cu cutit taietor, montata pe pardoseala, cu racord pentru closet si lavoar, avand $Q=3,8l/s$, $Hp=5mCA$, $P=1,5KW$ – 3 bucati (1 grup sanitar personal + 2 grupuri sanitare public). Referinte: Homapumen, Sanipower
- sifon de pardoseala cu scurgere gravitationala – 1 bucata (la camera gunoi)
- vas WC – 3 bucati (1 grup sanitar personal + 2 grupuri sanitare public)
- lavoar – 3 bucati (1 grup sanitar personal + 2 grupuri sanitare public)

Echiparea grupurilor sanitare destinate publicului este obligatorie indiferent de tipul de activitate pe care urmeaza Locatarul sa il desfasoare in spatiul inchiriat.

2.4.2. Electricitate

Vezi punctul 3.2.12.

2.4.3. Telefon

Vezi punctul 3.2.13.

2.4.4. Alte retele

Buteliile de gaz sunt strict interzise in incinta Spatiilor. Productia autonoma de electricitate in caz de avarie sau altele este de asemenea strict interzisa in Spatii.

2.4.5. Climatizarea

Vezi capitolul 5.

2.4.6. Hidranti

Pentru acest tip de spatii, hidrantii nu sunt obligatorii.

2.4.7. Livrarea Spatiului inchis catre Locatari

La livrarea Spatiului inchis, Tomis Marina va pune la dispozitia Locatarului intreaga suprafata aferenta Spatiului. Tomis Marina nu va asigura pre-incalzirea Spatiului in timpul lucrarilor de amenajare ale Locatarului.

3. LUCRARI IN SARCINA LOCATARULUI

3.1. Principii si dispozitii generale

Numai Locatarul poate avea initiativa si poate comanda lucrarile necesare pentru a obtine, in Spatiul pe care il ocupa, conditiile unei bune functionari comerciale a activitatii sale specifice.

Cu exceptia cazurilor care primesc o derogare expresa, Locatarul trebuie sa organizeze Spatiul inchiriat astfel incat clientii sa nu foloseasca decat spatiile exterioare alocate. Va trebui sa instaleze in Spatiu pe cheltuiala sa, toate echipamentele sau instalatiile (altele decat cele furnizate de Tomis Marina) necesare pentru a mentine in Spatiu conditiile unei functionari optime.

Daca Tomis Marina, oricare ar fi motivul, hotaraste sa realizeze sau sa monteze echipamente sau materiale care conform acestui Caiet de Sarcini cad in sarcina Locatarului, acesta devine responsabil de ele imediat ce i s-a livrat spatiul sau cel tarziu in momentul in care aceste echipamente sau materiale au fost montate. Daca aceste materiale sau echipamente provin de la un ocupant anterior, ii sunt livrate in starea in care ultimul ocupant le-a lasat, si Locatarul isi va asuma, daca doreste, repunerea lor in stare de functionare la standardele cerute de normele legale in vigoare.

Toate amenajarile Locatarului trebuie sa se gaseasca in interiorul Spatiului. Locatarii care doresc sa detina cablaje sau instalatii (de exemplu: antena TV) trebuie sa ceara acordul Tomis Marina pe baza unui memoriu tehnic detaliat.

Lucrarile Locatarilor (sub responsabilitatea Proiectantului General ales de catre Locatar) vor trebui executate de catre Locatar pe cheltuiala sa. Executia lor se va face cu respectarea normelor in vigoare, precum si a conditiilor si a sarcinilor prevazute de prezentul Caiet de Sarcini.

Lucrarile Locatarului vor trebui in prealabil sa faca obiectul unui proiect si unui memoriu descriptiv care vor trebui aprobate de catre Tomis Marina fara ca acesta sa devina responsabil, in tot sau in parte, ca urmare a acordului dat. Planurile furnizate vor trebui sa contina si fatada magazinului prezentata in culori la scara 1:50.

Aceste documente vor permite Tomis Marina sa aprecieze daca amenajarile propuse de catre Locatar sunt compatibile cu Autorizatia de Construire a Portului si cu functionarea constructiei, cu aspectul general impus de imaginea arhitecturala aleasa, etc.

Orice actiune de racord la instalatiile comune, cu exceptia bransarii, este strict interzisa.

Fiecare Locatar va depune un Dosar de Amenajare la Tomis Marina pentru lucrarile pe care doreste sa le execute in Spatiul sau. Dosarul de Amenajare al Spatiului Inchiriat va trebui remis catre Tomis Marina in termen de 15 de zile de la semnarea contractului. Data Predarii bunului inchiriat se va face la data semnarii contractului de inchiriere.

Locatarii vor trebui sa obtina de la autoritatile competente Permisul de Functionare pentru Spatiile detinute. Tomis Marina va furniza Locatarilor referintele din Autorizatia de Construire si avizele diverselor institutii la care Locatarii vor trebui sa se prezinte (Registrul de Comert, Brigada de Pompieri, Politia Sanitar Veterinara etc).

Documentele vor fi prezentate Tomis Marina in 2 exemplare ce vor contine fiecare, minimum urmatoarele :

- fisa de identificare;
- o fotografie a unui magazin tip daca Locatarul are o retea de magazine;
- o perspectiva a fatadei si a amenajarilor interioare. Fise tehnice si esantioane din principalele materiale propuse (plafon fals, imbracaminte si decoratie murala, finisaje pentru sol, elementele importante de mobilier, etc);
- planificarea detaliata a executarii lucrarilor;
- un memoriu cu retelele de executat (cuprinzand si planul retelelor);

O serie de planuri cuprinzand minimum :

- un plan de situatie
- amenajari interioare: plan pardoseli, plan plafon, desfasurate ale zidurilor, plan al retelelor;

- elevatii ale fatadelor la care se permite interventia;
- memorii si note de functionare (daca este cazul);
- memoriu de securitate (daca este cazul);
- o schema electrica monofilara;
- studiul de incalzire-racire al Spatiului si nota de calcul corespunzatoare cu indicarea furnizorului;
- agrementele privind comportarea la foc a materialelor care vor fi utilizate la amenajare (valabile la data depunerii);
- nota cu puterile instalate in iluminat, forta si puterea electrica a pompei de caldura si puterea ei de racire (bilant de puteri electrice);
- cantitatea de apa estimata spre a fi consumata, planurile de instalatii;
- debitul de ape uzate si menajere;
- planul de curenti slabi;
- sistemul de functionare a bucatariilor;
- repartitia deseurilor in procente si tonaj.

Un supliment la dosar ar putea fi cerut in functie de specificul activitatilor.

Nota : Toate memoriile tehnice si planurile trebuie sa fie in prealabil vizate verificatori autorizati specifici.

Orice schimbare in amenajarea Spatiului de natura a modifica dosarul depus de Locatar catre Tomis Marina va trebui sa faca obiectul unei cereri suplimentare catre Tomis Marina.

Materialele vor trebui sa raspunda exact normelor legale de construire.

3.2. Lucrari de constructii in sarcina Locatarului

3.2.1. Plafoane

3.2.2. Fatade

3.2.3. Compartimentari interioare

3.2.4. Finisaje murale

3.2.5. Usi si accese

3.2.6. Finisaje pardoseala

3.2.7. Pardoseli exterioare

3.2.8. Vopsitorii

3.2.9. Instalatii

3.2.10. Protectia contra incendiilor

3.2.11. Instalatii alimentare apa curenta. Instalatii evacuare ape uzate / canalizare

3.2.12. Instalatii electrice

3.2.13. Instalatii telefonice

3.2.14. Instalarea, depozitarea si dotarea Spatiului

3.2.15. Spatii pentru deseuri

3.2.16. Deschideri in peretii Spatiului

3.2.17. Firme, insemne, reclame si logo

3.2.18. Amenajarea exterioara

3.2.19. Inchideri partiale

3.2.20. Conducte pentru exhaustarea din bucatarii

3.2.1. Plafoane

Locatarul va realiza toate imbracamintile plafoanelor sau plafoanele false atat pentru lucrarile brute proprii cat si pentru cele realizate de Tomis Marina situate in Spatiu. Se reaminteste ca ancorarea plafoanelor si a plafoanelor false pe suportul invelitorii nu este posibil decat utilizand o structura secundara instalata de catre Locatar si fixata de profilele invelitorii. Este interzisa perforarea de catre Locatar a invelitorii.

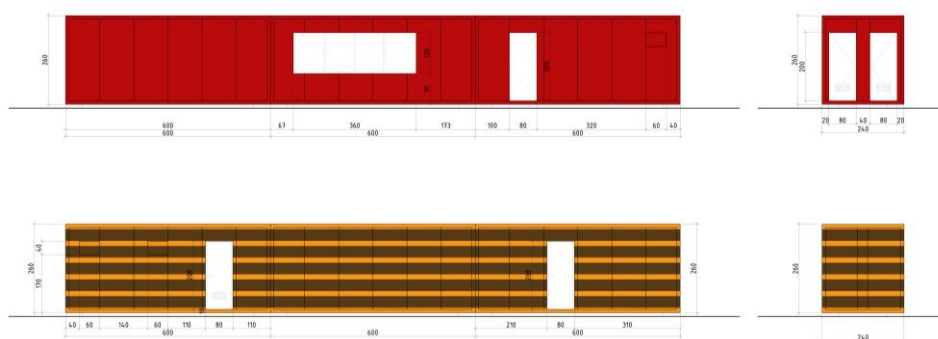
Placarea plafoanelor se va face uscat si va respecta normelor legale in vigoare. Criteriile ce trebuiesc respectate de catre Tomis Marina cu privire la aceste sunt cele privitoare la izolatia termica a constructiilor (normele in vigoare). In plus, materialele de utilizat vor trebui sa fie din clasele superioare si cu o comportare cat mai buna in caz de expunere la foc direct.

Atunci cand este cazul, este de datoria Locatarului sa realizeze in plafoanele sale sau plafoanele false, guri de acecs la instalatiile pe care le ascund atat cele comune, cat si cele private.

3.2.2. Fatade

Locatarul va realiza meshul pentru cele doua fatade pe care le are in exploatare folosind structura metalica pe care o primeste de la Tomis Marina. Aceste fatade sunt marcate cu rosu:

- pentru terasa tip 1 (terasa 3 module) – fatada dinspre cheu si fatada cu usile de acces la grupurile sanitare destinate publicului.



Aceste fatade pot contine elemente grafice sau logouri specifice activitatii Tomis Marina. Detaliile de prindere a meshului precum si grafica pentru aceste meshuri vor fi prezentate spre aprobare Tomis Marina.

Montajul meshurilor pe cele doua fatade se va face de catre o firma agreata de Tomis Marina. Cheltuiile pentru montajul vor fi suportate de catre Locatar.

Intretinerea si inlocuirea, atunci cand este cazul, meshurilor pentru toate cele patru fatade, pe perioada de valabilitatea a contractului cade in sarcina Locatarului.

3.2.3. Compartimentari interioare

Compartimentarile vor fi realizate de Locatar si vor respecta planurile Autorizatiei de Contruire obtinuta de Tomis Marina. Schimbari ale acestor compartimentari se fac in baza unei documentatii (vezi 3.1. Principii si dispozitii generale din Caietul de Sarcini) aprobate de catre Tomis Marina.

Compartimentarile pe care Tomis Marina le-a aprobat sunt prezentate Locatarului sub forma de recomandare si pot varia in functie de activitatea pe care Locatarul o desfasoara in spatiul inchiriat. Este obligatorie pastrarea schemei functionale precum si a pozitiei grupurilor sanitare destinate publicului.

Pentru compartimentarea terasei tip 1 (3 module) – vezi plan Anexa 3. Sunt prevazute urmatoarele spatii:

P01	Camera frigorifica	3.6mp
P02	Depozitare	10.6mp
P03	Bucatarie	18mp
P04	Gunoi	2.1mp
P05	Grup sanitar personal	1.6mp
P06	Vestiar	1.6mp
P07	Grup sanitar public	1.7mp
P08	Grup sanitar public	1.9mp

Nu este permis Locatarului sa perforeze panourile perimetrare de inchidere.

Atat compartimentarea cat si placarea peretilor perimetrali se va face uscat si vor respecta normelor legale in vigoare. Criteriile ce trebuiesc respectate de catre Tomis Marina cu privire la aceste ziduri dupa asezarea izolatiei termice si realizarea inchiderii peretelui sunt cele privitoare la izolatia termica a constructiilor (normele in vigoare). In plus, materialele de utilizat vor trebui sa fie din clasele superioare si cu o comportare cat mai buna in caz de expunere la foc direct.

3.2.4. Finisaje murale

Toate zidurile de inchidere, placarile, finisajele, zugravelile din interiorul Spatiului vor fi facute de catre Locatar. Toate finisajele care ascund elemente tehnice trebuie sa asigure un acces facil.

Inchiderile usoare (inchideri cu materiale uscate de aprox 50 kg/m²) pot fi dispuse in orice fel. Toate zidurile interioare uscate se vor executa conform normelor legale in vigoare.

Placarile perimetrare vor avea in spate o termoizolatie dimensionata incat sa respecte normele in vigoare privitoare la izolatia termica a constructiilor. In plus,

materialele de utilizat vor trebui sa fie din clasele superioare si cu o comportare cat mai buna in caz de expunere la foc direct.

In cazul in care aceste placari nu sunt lavabile, vor primi acoperiri compatibile care sa le confere aceste proprietati. In functie de specificul activitatii Tomis Marina se vor alege zonele placate cu alte materiale (faianta, etc). Finisajele instalate vor fi usor de curatat, rezistente la detergenti, acizi, grasimi, temperaturi ridicate si impact.

3.2.5. Usi si accese

Locatarul va realiza in Spatiu toate usile interioare definitive, inclusiv balamale, broaste, incuietori.

Locatarul trebuie sa isi doteze toate accesesele cu sisteme anti-efractie considerate suficiente de catre asigurator si care (in pozitie inchisa) sa impiedice trecerea rozatoarelor sau a unor insecte mari. Locatarii care nu termina lucrarile inaintea deschiderii Portului catre public trebuie sa aiba cel putin lucrarile de fatada terminate.

La toate usile exterioare pe care Tomis Marina le pune la dispozitie, Locatarul va schimba manerele cu manere pe placa din inox satinat. (referinta: OMEGA MH 9082)

3.2.6. Finisaje pardoseala

Achizitionarea si utilizarea materialelor necesare lucrarilor de instalare a finisajului de pardoseala (egalizare, termoizolare, finisaje) sunt in sarcina Locatarului.

Toate finisajele trebuie sa fie hidroizolante, inclusiv detaliile de la rosturile de dilatatie, chiar daca este vorba de intretinere (spalarea toaletelor sau a dalajelor) sau accidente.

Pardoselile vor fi livrate in stare bruta, la cota -0,06m. Stratul suport este constituit dintr-un strat de BETOPAN 16mm care poate fi inlocuit sau suplimentat de catre Locatar cu acordul Tomis Marina. Peste stratul suport se instaleaza un strat termoizolant si un nou strat-suport pentru finisajul pardoselii. In functie de utilitatea pe care Locatarul o stabileste pentru spatiile interioare, vor fi folosite finisaje pentru trafic intens, antiderapante si care sa poata fi cu usurinta spalate.

In plus, in Spatiile susceptibile de a fi udate des (grupurile sanitare, bucatariile etc.), Locatarul va trebui sa instaleze si ridice izolatia hidrofuga la 0.10 m pe inaltime in raport cu nivelul de calcare, pe toate inchiderile perimetrice Spatiului respectiv.

3.2.7. Pardoseli exterioare

Nicio interventie in dalajele si sapele realizate de catre Tomis Marina nu este posibila. Intretinerea dalajelor pe zona exterioara inchiriata cade in sarcina Locatarului.

3.2.8. Vopsitorie

Toate lucrarile de decoratie interioara, precum si lucrarile de vopsitorie interioara si exterioara sunt in sarcina Locatarului.

3.2.9. Instalatii

Locatarul trebuie sa realizeze toate lucrarile de instalatii sanitare din interiorul Spatiilor sale pornind de la robinetul de racord amplasat de catre Tomis Marina. Dupa executarea retelei interioare de catre Locatar si inspectarea sa de catre Tomis Marina, Tomis Marina va furniza si instala, pe cheltuiala Locatarului, un contor de apa care va fi montat in retea in pozitia prestabilita unde va putea fi citit fara dificultate. Tomis Marina nu poate garanta nici presiunea, nici calitatea apei (care provine direct din reseaua publica). Descrierea lucrarilor pe care Locatarul trebuie sa le execute pe cheltuiala sa sunt detaliate in cap. 3.2.11. Ape uzate / canalizare, cap. 3.2.12. Instalatii electrice si cap. 3.2.13. Instalatii telefonice.

3.2.10. Protectia contra incendiilor

Conform avizului PSI obtinut de Tomis Marina, terasele sezoniere au fost incadrate in gradul V de rezistenta la foc, grupate pe compartimente cu suprafata de maxim 590 mp si cu distante intre ele de 15 m.

Conditii specifice pentru asigurarea interventiei au fost asigurate de sursele de alimentare pentru stingerea din exterior a incendiilor, respectiv apa din bazinul portuar.

In plus Locatarul va prevedea masuri de prevenire si stingere a incendiilor specifice activitatii pe care o desfasoara

3.2.11. Instalatii alimentare apa curenta. Instalatii evacuare ape uzate / canalizare Fiecare Spatiu va fi prevazut cu un racord pentru alimentare cu apa potabila si cu un racord de canalizare pentru ape uzate provenite de la bucatarie si un racord pentru ape uzate provenite de la grupurile sanitare, Locatarului revenindu-i sarcina sa realizeze racordurile necesare.

Locatarul va avea obligatia sa se conformeze normelor de Igiена a Muncii si de securitate, pentru realizarea toaletelor private in Spatiile sale.

Apele uzate de la bucatarii vor deversa in separatorul de grasimi si apoi vor fi pompate in reseaua colectoare.

Cheltuielile induse in aval, la retele de canalizare ape uzate menajere si ape uzate de la grupurile sanitare, vor fi imputate Locatarului responsabil fara ca el sa se poata opune.

Se interzice deversarea resturilor alimentarea si a zaturii de cafea in instalatiile de preluare a apelor uzate menajere.

Pentru fiecare Spatiu, Locatarul va trebui sa tina cont de urmatoarele:

▪ pentru alimentare apa curenta:

Conductele pentru instalatii de distributie interioare si racorduri la obiecte sunt din polipropilena multistrat cu insertie metalica imbinata cu fittinguri specifice.

Teava aprovizionata va trebui sa aiba Certificatul de calitate al producatorului.

Conductele se vor monta dupa ce in prealabil s-a facut trasarea lor.

La montarea conductelor se va respecta cu strictete caietul de sarcini al producatorului.

Etansarea imbinarilor se va face cu materiale specializate, omologate.

In portiunile in care conductele traverseaza elemente de constructii nu se admit imbinari.

Fata de conductorii electrici ($\leq 1000V$) sau conductele de gaze combustibile, traseele conductelor instalatiilor de apa vor fi montate la distante normate prin normativul I-7 respectiv I-6.

Suportii de sustinere a conductelor de apa calda si a conductelor de polipropilena trebuie sa asigure deplasarea conductelor prin dilatare fara modificarea geometriei traseului.

Preluarea dilatatiilor conductelor de apa calda de consum se realizeaza prin schimbari de directie si schimbari ale nivelului traseului etc.

Se vor prevedea armaturi:

- de trecere;
- de inchidere si reglaj;
- de golire;
- de siguranta,

Armaturile prevazute vor corespunde presiunilor de lucru cerute prin proiect pentru apa potabila:

- pana la presiuni de 10bar se vor utiliza robinete de trecere cu cap sferic cu presetupa pe garnitura de teflon, cu mufe filetate pentru asamblarea cu tevi de tel (1/2" ...4").

Pentru racordarea la punctele de consum (baterii amestecatoare sau robinete de serviciu) se vor monta armaturi de inchidere si reglaj.

Se vor monta armaturi de golire in toate punctele cerute prin proiect.

Se vor utiliza robinete de golire cu dop filetat din PP, cu lant pentru protectia racordului pentru port furtun.

Se vor monta armaturi de retinere (sens unic) cu clapete, mufe filetate.

Se vor monta armaturi de siguranta, corp din alama AmT1, mufe filetate pentru tevi de otel.

Armaturile se vor monta tinand seama ca trebuie sa fie usor demontabile si accesibile.

Toate armaturile vor fi montate in pozitia inchis.

▪ pentru evacuare ape uzate / canalizare:

Sunt prevazute conducte din polipropilena ignifuga (p.p.) pentru scurgerea apelor uzate sanitare la interior.

Produsul trebuie sa raspunda normelor de calitate, standardelor si sa se incadreze privind rezistenta si conditiile de montaj in prevederile normativului NP003-96 pentru conductele de scurgere din polipropilena PP.

Instalatiile interioare de canalizare pompata se vor executa cu tuburi din PP multistrat cu insertie metalica care vor fi imbinat cu fittinguri specifice conform indicatiilor furnizorului conductelor.

Ansamblarea tuburilor de scurgere din p.p. se face prin mufe avand inel de cauciuc pentru etansarea imbinarii.

Ansamblarea se executa strict in conformitate cu instalatiile producatorului.

La montarea tuburilor de scurgere indiferent de materiale din care sunt facute se vor respecta traseele din proiect, iar daca conditiile de executie pe santier impun unele modificari de traseu se va solicita acordul proiectantului.

La orice modificare de traseu se vor respecta urmatoarele conditii:

- reducerea la strictul necesar a numarului de schimbari de directie;
- racordarile la coloane sau colectoare la un unghi mai mic sau egal cu 40 grade;
- se vor evita schimbarile de directie la unghiuri mai mici de 90 grade;
- se vor evita traseele pe sub utilaje.

Se vor respecta cu strictete recomandarile furnizorului privind conditiile de montaj ale conductelor precum si preluarea dilatarilor, pozitionarea punctelor fixe etc. Daca furnizorul nu precizeaza altfel vor fi respectate datele din proiect.

Toate materialele vor fi insotite de certificate de calitate. Materialele specificate pot fi inlocuite numai in cazuri justificate, cu aprobarea proiectantului. Schimbarile de materiale se vor consemna in scris.

Traseele de canalizare cu tuburi de scurgere se vor realiza conform proiectului, cu respectarea STAS 1795/80, privind pante, schimbari de directie, pozitionarea tuburilor de curatire, sisteme de sustinere si fixare. Se vor semnala schimbarile de solutii impuse de situatiile neprevazute, se va solicita aprobarea si se va consemna in scris.

Referitor la modul de executie al instalatiilor de canalizare cu tuburi din p.p. se vor respecta cu strictete toate conditiile de executie indicate de furnizor respectiv: mod de asamblare puncte fixe si alunecatoare etc.

3.2.12. Instalatii electrice

Alimentarea cu energie electrica. Tomis Marina a prevazut pentru fiecare spatiu cutii de racord cu intrerupatoare automate de protectie corespunzatoare sarcinii fiecarui consumator si contorul pentru masurarea energiei electrice consumate de catre Locatar. Din aceste cutii de racord Locatarul se va conecta la tabloul propriu de distributie utilizand cabluri electrice.

Partea de instalatii electrice pe care Locatarul va trebui sa o realizeze el insusi va incepe de la cablul de racord existent in cutia de racord si va fi determinata in functie de necesitatile Spatiului si de disponibilul prevazut de Tomis Marina.

Puterea disponibila pentru fiecare Locatar va fi conforma valorilor necesare pentru consumurile stipulate in tabelele de mai jos:

- pentru terasa tip 1:

DENUMIRE CONSUMATOR	BUC	P UNIT	P INSTAL.	P FUNCT.	Kc	COS FI	TANG. FI	Pc	Qc
Frigider prajituri	1	1,5	1,5	1,5	0,75	0,8	0,75	1,125	0,84375
Frigider bauturi	4	1,5	6	6	0,75	0,8	0,75	4,5	3,375
Frigider alimente	3	0,5	1,5	1,5	0,75	0,8	0,75	1,125	0,84375
Friteuza	1	18	18	18	1	1	0,75	18	13,5
Griller	1	4,5	4,5	4,5	1	1	0,75	4,5	3,375
Expresor	1	5	5	5	0,8	1	0	4	0
Spalator	1	8	8	8	0,6	1	0	4,8	0
Feliator	1	0,25	0,25	0,25	0,5	1	0	0,125	0
Cuptor Pizza	1	6	6	6	0,8	1	0	4,8	0
Frigider inghetata	1	1	1	1	0,8	0,8	0,75	0,8	0,6
Hota	1	2,5	2,5	2,5	0,8	0,8	0,75	2	1,5
Iluminat interior si prize	1	4	4	4	1	0,85	0,62	4	2,48
Iluminat terasa	1	2	2	2	1	0,85	0,62	2	1,24
Uscator maini	2	2	4	4	0,5	0,8	0,75	2	1,5
Pompe ape uzate	6	0,7	4,2	4,2	0,8	0,8	0,75	3,36	2,52
Pompe ape uzate	3	0,45	1,35	1,35	0,8	0,8	0,75	1,08	0,81
Boilere	2	1,5	3	3	0,75	1	0	2,25	0
Boilere	2	2	4	4	0,75	1	0	3	0
Aer conditionat	1	13	13	13	1	0,8	0,75	13	9,75
TOTAL			89,8	89,8		0,9	0,6	76,5	42,3
Coeficient de simultaneitate KS=0.85									
PUTERE DIMENSIONARE FEEDER									65,0

Daca Locatarul necesita un nivel suplimentar de putere din cauza unei activitati specifice, acest lucru va face obiectul unei discutii cu Tomis Marina. In cazul in care suplimentarea puterii este posibila, ea va fi facuta de catre Tomis Marina, pe cheltuiuala Locatarului.

Locatarul se va ocupa de furnizarea si montarea tuturor elementelor care definesc reseaua interioara a Spatiului sau : conexiuni, suporturi, cablaje, lampi, intrerupatoare, protectii etc.

Toate lucrarile electrice vor trebui sa fie conforme cu reglementarile in vigoare, cu normele furnizorului de electricitate (Electrica) si cu normele impuse de asiguratorii.

Nu vor putea sa perturbe functionarea instalatiilor comune si private, in special radioelectrice si de curenti slabi (cele care asigura securitatea Portului).

Legarea la pamant a Instalatiei Locatarului se va face prin intermediul retelei pusa la dispozitie de Tomis Marina.

Pe parcursul Duratei Contractului, Locatarul nu poate dispune marirea puterii electrice anuntata furnizorului de electricitate fara acordul prealabil al Administratorului Portului (care trebuie sa tina cont de posibilitatile tehnice totale ale circuitelor si puterile comune).

Locatarul trebuie sa tina cont, in amenajarea spatiului sau interior, de existenta echipamentelor montate in prealabil de Tomis Marina. In consecinta trebuie sa asigure accesul la acestea pentru asigurarea mentenantei (trape de acces, plafoane false demontabile).

Curentul de siguranta nu este prevazut in Spatiile Locatarului, in cazul intreruperii curentului in reseaua de alimentare generala.

Circuitele realizate trebuie sa permita, printr-o simpla manevra, intreruperea (la inchiderea spatiului) tuturor circuitelor, in afara celor indispensabile pe perioada de inchidere ca: ceasuri, bateria luminilor de siguranta (sau circuitele blocurilor autonome), sisteme de mentinere a temperaturii, sisteme de anti-efractie, alarme, deschiderea electrica din afara, etc.

Puterea instalatiilor care degaja caldura va trebui pusa in relatie cu sistemul de climatizare, precum si cu sistemul de detectie la incendiu.

Sistemul de sonorizare intern, si in special difuzoarele, trebuie astfel dimensionate incat animatia sonora sa nu fie percepta din spatiile invecinate, cu respectarea legislatiei in vigoare.

Sistemul de iluminat de urgenta este optional si cade in sarcina Locatarului. Poate fi realizat cu baterie locala si respectand prevederile legislatiei locale.

Tomis Marina nu a prevazut alimentarea Locatarilor cu energie de la generator.

3.2.13. Instalatii telefonice

Locatarul se va ocupa pe cont propriu de instalarea unor linii telefonice in Spatiul sau sau/si de cererea de racord pe langa administratiile furnizorilor de telefonie. In prealabil se va cere acordul Tomis Marina pentru instalarea unei astfel de linii.

3.2.14. Instalarea, depozitarea si dotarea Spatiului

Locatarul va suporta toate cheltuielile si va avea toata raspunderea privind instalatiile realizate de el sau pentru el in scopul desfasurarii activitatii sale.

El trebuie sa realizeze:

- furnizarea si montarea tuturor finisajelor suplimentare de pardoseli, a mobilierului, a instalatiilor de stocare, a decoratiilor interioare, a panourilor cu insemne luminoase interioare si exterioare, a luminilor, etc.
- racordurile electrice si mecanice ale tuturor aparatelor necesare bunei functionari a Spatiului (mobile frigorifice, echipamente pentru bucatarii, etc) si, in general, tot echipamentul cu care se doteaza spatiul.

Racordurile sau aparatele electrice instalate se vor supune acelorasi reguli ca si instalatiile electrice principale si trebuie sa faca obiectul unei verificari din partea organismelor agrementate.

3.2.15. Spatii pentru deseuri

Spatiul de colectare destinat fiecarui spatiu este prevazut in desenul de compartimentare anexa 3.

Locatarii trebuie sa asigure ei insisi evacuarea in afara spatiilor proprii a deseurilor. Depozitarea se face in camere speciale pe care Locatarul este obligat sa le doteze cu europubele.

Colectarea acestora se face in baza unui contract pe care Locatarul il intocmeste individual cu o firma specializata, aceeasi cu cea cu care Tomis Marina are incheiat contract. Operatiunile de colectare se vor efectua in afara orelor de functionare, pentru a proteja buna desfasurare a activitatii din Port.

3.2.16. Deschideri in peretii Spatiului

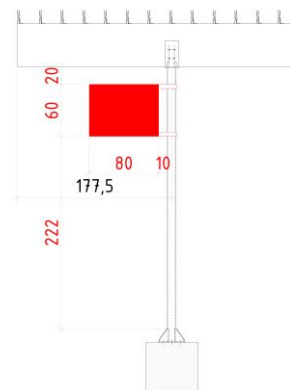
Locatarului ii este interzis sa intervina in fatadele spatiului.

3.2.17. Firme, insemne, reclame si logo

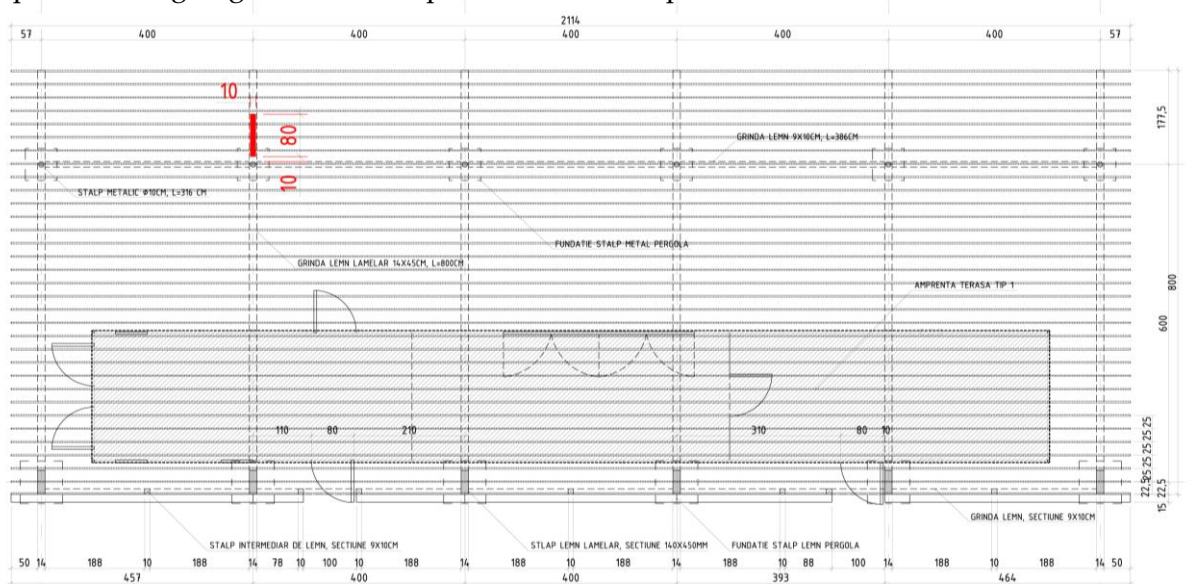
Spatiile vor avea doua laturi acoperite cu mesh-uri intr-o grafica pe care Tomis Marina o stabileste. Locatarul va putea inscripiona folosind acelasi material celelalte doua fatade, conform specificatiilor impuse de Tomis Marina.

Pe langa aceste mesh-uri, Locatarul isi poate instala reclame luminoase pe fatada principala (dinspre cheu), fara a o depasi pe nicio directie. Aceste vor fi instalate si alimentate pe cheltuiala Locatarului dupa ce Tomis Marina si-a dat acordul pentru realizarea acestor lucrari.

Suplimentar, fiecarui spatiu ii este alocat un flag-sign, dimensiuni maxime 60x80x10cm, in pozitia specificata de catre Tomis Marina. Acesta poate fi realizat din orice material si orice forma care sa se inscrie in gabaritul impus. Sistemul de prindere este stabilit de Locatar si aprobat de Tomis Marina; el nu trebuie sa altereze structura metalica de care se fixeaza. Alimentarea acestui flag-sign se face ascuns, din tabloul electric aferent spatiului, cu respectarea normelor in vigoare.



- pozitie flag-sign 60x80x10 pentru terasa tip 1:



3.2.18. Amenajarea exterioara.

Amenajarea exterioara va respecta conturul zonei de dalaj aferent spatiului inchiriat cedat spre folosinta Locatarului, indicat in anexa 2.

- Locatarul poate instala obiecte de mobilier (mese, scaune, scrumiere, cosuri de gunoi, jardiniere) pe cheltuiala proprie, numai dupa ce Tomis Marina si-a exprimat acordul scris in acest sens. Pozitia mobilierului si specificatiile tehnice si estetice ale acestuia vor constitui parte din documentatia trimisa spre aprobare catre Tomis Marina.

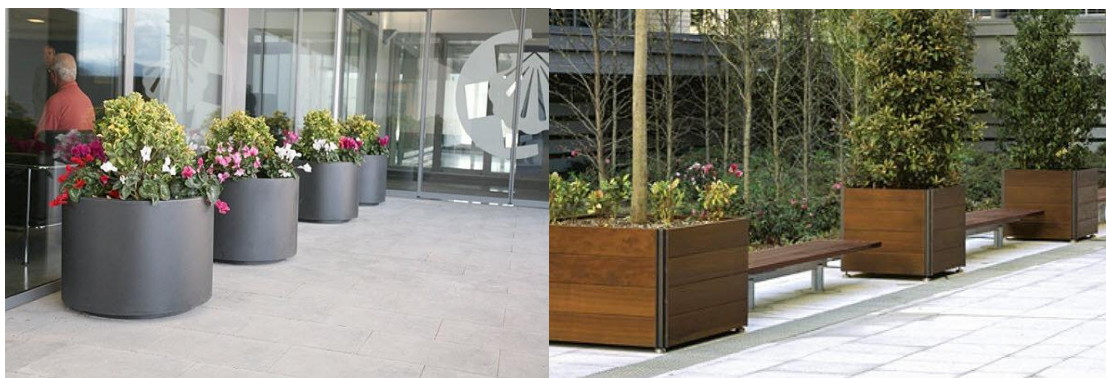
Referinte:



- Locatarul poate amplasa in interiorul conturului aferent suprafetei inchiriabile jardiniere pentru a-i particulariza spatiul. Acestea sunt permise cu conditia ca la fiecare jardiniere de max 100cm lungime sa fie prevazuta o distanta minima de trecere de min 50cm. Se va lasa o cale de trecere de min 100cm latime catre toaletele destinate publicului.

Plantele vor fi achizitionate si intretinute de catre Locatar pe cheltuiala proprie si vor fi adecvate functiunii si amplasarii spatiului.

Referinte:



Mobilierul va constitui parte integranta a imaginii generale a Portului si va avea la baza materiale ce se regasesc in elementele ale ansamblului arhitectural (lemn, metal zincat). Nu sunt admise mese si scaune din materiale plastice.

Materialele vor trebui alese cu atentie si vor trebui intretinute si inlocuite de catre Locatar in caz de deteriorare. Ele vor trebui sa tina cont de comportarea in timp la expunerea in mediul umed si sarat.

3.2.19. Inchideri partiale.

Pentru a putea extinde perioada de exploatare a spatiului, Locatarul poate instala, cu acordul scris al Tomis Marina, inchideri partiale ale spatiului. Inchiderile pot fi realizate atat la partea superioara, cat si pe verticala, perimetral spatiului.

- Pentru inchiderile superioare se vor folosi sisteme de inchidere prefabricate, adaptate situatiei spatiului Locatarului. Sistemele vor avea rame metalice, iar suprafata de inchidere va fi realizata din materiale textile in culori deschise, fixate intre grinzile de lemn, in grosimea acestora. Se vor folosi sisteme de inchidere prefabricate,

Este interzisa inscriptionarea panourilor transparente de catre Locatar. Achizitia, exploatarea si mentenanta acestor sisteme de inchidere cade in sarcina Locatarului.

Referinte:





- Pentru inchiderile perimetrare se pot folosi:

1. varinata rulouri din plastic transparent. Acestia vor fi fixati pe grinzile existente atat pe laturile scurte ale pergolei cat si pe cele lungi. Fixarea tamburului se face totdeauna la interiorul grinzii de lemn pentru laturile scurte. Prinderea in partea de jos a ruloului se face cu 2 carlige, iar pentru ramforsarea plasticului se va folosi o dublura cu un alt tip de plastic mat, culoare alb.

Caracteristici:

- plasticul transparent va avea o grosime de 0.8 mm
- plasticul va rezista la temperaturi de -50 +60 grade celsius
- mecanismul de stangere a plasticului este manual cu manivela pentru a preintampina aparitia unor alimentari electrice nedorite

Este interzisa inscripționarea panourilor transparente de catre Locatar. Achizitia, exploatarea si mentenanta acelor sisteme de inchidere cade in sarcina Locatarului.

Referinte:



2. varianta panouri transparente modulare din sticla sau plastic. In cazul in care aceste inchideri nu sunt autoportante, montantii metalici ai acestora vor fi ancorati in platforma de beton existenta sub pavaj.

Este interzisa inscriptiunea panourilor transparente de catre Locatar. Achizitia, exploatarea si mentenanta acelor sisteme de inchidere cade in sarcina Locatarului.

Referinte:



Materialele vor trebui alese cu atentie si vor trebui intretinute si inlocuite de catre Locatar in caz de deteriorare. Ele vor trebui sa tina cont de comportarea in timp la expunerea in mediul umed si sarat.

3.2.20. Conducte pentru exhaustarea din bucatarii.

Nu sunt permise noi goluri in fatada si nici in partea superioara a spatiului, chiar daca spatiul locatarului necesita realizarea unei noi pozitii de evacuare. Se vor folosi golurile existente, realizate de catre Tomis Marina.

4. REGLEMENTARI DE DETALIU

Fiecare Locatar are pentru amenajarea Spatiului sau calitatea de Antreprenor General.

NOTA : circulatia mijloacelor de santier sau livrarea materialelor sau uneltelor va fi supusa reglementarilor municipale si, in interiorul Portului, va fi supusa aprobarii Tomis Marina in timpul constructiei.

Locatarul va fi supus regulilor impuse si va trebui sa le respecte.

4.1 Reglementari tehnice

Lucrarile diverselor faze vor fi executate in conformitate cu reglementarile romanesti, cu normele prezentului Caiet de Sarcini si, in general, cu regulile impuse de activitatile de constructie. Toate materialele utilizate in amenajare vor avea agrement oficial si vor fi in conformitate cu acest agrement. Ele vor fi

repertoriate intr-un dosar tinut de Locatar si pus la dispozitia persoanelor abilitate.

4.2 Reglementari speciale

4.2.1 Autorizatiile administrative

Importanta Spatiului sau natura produselor vandute poate necesita obtinerea unor anumite autorizatii speciale. Locatarul este responsabil de obtinerea acestor autorizatii.

4.2.2 Cererea permisului de amenajare

Fiecare Locatar va trebui sa depuna Tomis Marina dosarele sale de permis de amenajare in termen de maxim 15 de zile de la Data Semnarii Contractului de inchiriere.

Dupa primirea eventualelor observatii din partea Tomis Marina, fiecare Locatar va trebui sa adreseze un dosar completat si rectificat intr-un termen de 5 zile. Fiecare dosar va cuprinde documentele cuprinse la punctul 3.1 al prezentului Caiet de Sarcini si, in general, orice document care ar putea fi verificat de catre Tomis Marina. Dupa examinarea compatibilitatii din punct de vedere estetic cu imaginea arhitecturala a Portului si a compatibilitatii tehnice a instalatiilor propuse de Locatar cu dotarile generale ale constructiei, Tomis Marina va viza dosarele inaintea transmiterii lor Locatarului.

Orice schimbare in amenajarea Spatiului de natura a modifica dosarul depus de catre Locatar pentru aprobare il va determina pe acesta sa completeze cererea sa de permis de amenajare, conform aceleiasi proceduri ca si in cazul dosarului initial.

4.2.3 Respectarea reglementarilor

Locatarul se va conforma (si va suporta cheltuielile necesare) normelor legale in vigoare, cum ar fi :

- reglementari contra riscurilor de incendiu in spatii publice
- reglementari de igiena si securitate a muncii
- reglementari privind persoanele handicapate
- reglementari instalatiile electrice
- reglementari de mediu, etc.

Locatarul ramane singurul responsabil de respectarea reglementarilor, astfel incat Tomis Marina nu va putea fi raspunzator pentru nerespectarea de catre Locatar a unei reglementari legale sau de regulament.

4.2.4 Asigurari

4.2.4.1 Asigurarea proiectantilor generali si intreprinderilor Locatarului

Intreprinderile si Antreprenorul General la care va apela Locatarul pentru lucrarile sale vor trebui sa detina :

- polita de asigurare de raspundere civila profesionala acoperind cel putin garantia prevazuta de lege
- polita de asigurare de raspundere civila privind lucrarile si perioada dupa lucrari acoperind daune corporale, materiale si morale cu o garantie minima de plata pentru daunele materiale si morale ce pot aparea.

4.2.4.2 Polita de asigurari a Locatarului

De la inceputul perioadei de risc, adica de la luarea in posesie a Spatiului de catre Locatar, acesta din urma va trebui, pentru lucrarile sale de amenajare, sa incheie in afara politelor mentionate, urmatoarele polite de asigurare si sa le prezinte la cererea Tomis Marina:

4.2.4.2.1 ASIGURARE DE DAUNE-LUCRARI

Locatarul va incheia polita de asigurare « daune-lucrari » prevazuta de lege pentru lucrarile sale de amenajare, si va plati prima corespunzatoare.

4.2.4.2.2 ASIGURARE DE RASPUNDERE CIVILA CA ANTREPRENOR GENERAL

Daune corporale, materiale si morale rezultand din responsabilitatea privind lucrarile, cu o garantie minima privind daunele materiale si morale inclusiv asupra riscului la incendiu.

4.2.4.2.3 ASIGURARE PENTRU TOATE RISCURILE

Locatarul va putea sa aiba o asigurare de risc acoperind santierul. Daca nu va avea aceasta asigurare, nu va putea in nici un caz sa se intoarca impotriva Tomis Marina si va suporta toate consecintele.

4.2.5 Calitatea lucrarilor

Locatarul va fi responsabil in fata Tomis Marina de starea Spatiului sau, a lucrarilor sale si de buna lor intretinere. Locatarul va fi direct responsabil de eventualele dificultati pe care ar putea sa le intampine in timpul sau dupa terminarea lucrarilor cu antreprenorii sai.

Locatarul va obtine de la intreprinderile sale o garantie minima de un an incepand de la deschiderea magazinului sau, perioada in care va fi responsabil de toate defectele (utilizare inadecvata a materialelor, proasta alegere a acestora, etc.)

In perioada de garantie, va trebui sa inlocuiasca sau sa remedieze orice defect in termen de 15 zile.

4.3 Alegerea antreprenorilor

Pentru anumite tipuri de lucrari, din motive de responsabilitate, reglementari legale, asigurari sau unitate in realizarea Portului, Tomis Marina poate impune Locatarilor anumite societati comerciale ce lucreaza pentru Port. Locatarul va negocia direct cu aceste intreprinderi in calitate de Antreprenor General pentru Spatiul sau.

Societatile comerciale alese de Locatar vor fi supuse agrementarii Tomis Marina inaintea inceperii oricaror lucrari. Tomis Marina nu va refuza in mod nerezonabil agrementarea, putand totusi sa o faca in cazul in care: calificarea profesionala a intreprinderii nu este demonstrata sau este considerata insuficienta, politele de asigurare privind lucrarile nu ii pot fi prezentate.

4.4 Organizarea si conditiile de realizare a lucrarilor

4.4.1. Receptia Spatiilor

Un proces verbal de predare-primire a Spatiilor livrate de Tomis Marina Locatarului se va intocmi in ziua in care se va lua in primire Spatiul. Data acestei luari in posesie este comunicata Locatarului in conformitate cu prevederile Contractului de Inchiriere.

4.4.2. Organizarea pentru realizarea lucrarilor

PROIECTANTUL GENERAL AL LOCATARULUI

Fiecare Locatar, in calitate de Antreprenor General al Spatiilor, va desemna o persoana fizica sau juridica responsabila, pe care o va insarcina, pe propria cheltuiala cu proiectarea generala a lucrarilor de executat.

Intr-un termen de 30 zile ce urmeaza Datei Semnarii Contractului de inchiriere, Locatarul va comunica Tomis Marina numele, adresa si referintele Proiectantului General ales.

Tomis Marina va putea refuza Proiectantul General intr-un termen de 7 zile, pentru urmatoarele motive: garantii profesionale insuficiente (lipsa autorizarii de practica profesionala in Romania), lipsa asigurarii.

Locatarul va desemna un nou sef de lucrari intr-un termen de 3 zile care urmeaza notificarii refuzului Tomis Marina.

Misiunea Proiectantului General al Locatarului va trebui sa cuprinda in mod obligatoriu urmatoarele :

- coordonarea intreprinderilor care executa lucrari proprii ale Locatarului si reprezentarea acestuia la toate intalnirile sau reuniunile tinute la initiativa Tomis Marina sau a consilierilor sai;
- stabilirea, impreuna cu Tomis Marina sau reprezentantii sai, a unui program de lucrari, tinerea la zi a afisajului in exteriorul Spatiului pe care il ocupa;
- realizarea dosarului de solicitare a permisului de amenajare.

Onorariile Proiectantului General cad exclusiv in sarcina Locatarului.

Locatarul se angajeaza sa predea unui verficator tehnic autorizat un dosar pe baza caruia acesta sa verifice ca instalatiile realizate de el sunt :

- compatibile cu dispozitiile de securitate si de lupta impotriva incendiilor in vigoare pentru intreaga constructie
- compatibile cu instalatiile tehnice ale Portului, cu scopul de a asigura o functionare armonioasa a ansamblului.

REPREZENTANTUL TOMIS MARINA

Se subliniaza faptul ca existenta unui Reprezentant al Tomis Marina nu diminueaza cu nimic responsabilitatea Locatarilor sau a Proiectantului General pentru toate lucrarile care le revin.

Misiunea Reprezentantului Tomis Marina este urmatoarea :

- legatura si informarea intre Locatari pe de o parte, Tomis Marina si Dirigintii sai pe de alta parte
- controlul conformitatii proiectelor Locatarilor fata de prezentul Caiet de Sarcini
- controlul executiei proiectelor dupa livrarea Spatiilor catre Locatari
- desemnarea zonelor de stocaj necesare intreprinderilor Locatarului, in timpul executiei lucrarilor de amenajare.

Pentru remunerarea misiunii sale, Reprezentantul Tomis Marina va primi onorarii care vor fi platite de catre Tomis Marina.

4.4.3. Planificarea lucrarilor si termenele pentru amenajarea spatiului.

Terminarea lucrarilor fiecarui Locatar la data convenita si in special inainte de Data deschiderii Portului este de o importanta capitala pentru succesul intregului Port, si in consecinta pentru succesul fiecarui Spatiu Inchiriat destinat activitatilor indicate, in particular. Locatarii se angajeaza in mod expres sa termine lucrarile, evitand astfel sa apara intarzieri.

Proiectantul General al Locatarului va trebui sa furnizeze, la depunerea permisului de amenajare, programul detaliat al operatiunilor de amenajare a Spatiului.

Planificarea lucrarilor fiecarui Locatar va fi afisata pe inchiderea provizorie (de santier) alaturi de numele tuturor participantilor la lucrari: antreprenori, intreprinderi, etc. Reprezentantul Tomis Marina isi rezerva dreptul de a aduce toate modificarile necesare acestui program, pentru coordonarea lucrarilor cu cele ale celorlalti Locatari si ale Tomis Marina dupa o consultare prealabila cu Proiectantul General al Locatarului.

Daca o intarziere in executarea lucrarilor Locatarului risca sa faca imposibila terminarea lucrarilor sale la ziua deschiderii Portului, Locatarul respectiv va trebui sa-si asume, pe cheltuiala sa, realizarea unei animatii temporare sau a unui anunt publicitar pe inchiderea de santier, precum si penalitatile definite in Contractul de Inchiriere.

4.4.4. Depozitarea materialelor

Depozitarea materialelor sau echipamentelor in afara Spatiilor este interzisa, cu exceptia momentului descarcarii sau incarcarii, care se va face cu respectarea indicatiilor Reprezentantului Tomis Marina. Orice material sau echipament depozitat in partile comune fara acordul acestuia va putea fi evacuat la gunoi fara preaviz si fara posibilitatea de a fi recuperat.

Este interzis accesul oricarui autovehicul in zona de dalaj a spatiului inchiriat pentru aprovizionare, debarasare, ridicare gunoi, etc.

4.4.5. Functionarea - instalarea intreprinderilor

Obligatia de a implanta toate instalatiile indispensabile lucrarilor in interiorul propriului Spatiu revine Locatarului, cu exceptia unei derogari de la regula, acordata de Tomis Marina.

Obligatia de a executa toate lucrarile este indispensabila; amenajarile se vor face exclusiv in interiorul Spatiului.

4.4.6. Ridicarea deseurilor si molozului

Intreprinderile au obligatia de a evacua deseurile in afara limitelor de santier (Spatiu Locatarului) cel putin o data pe saptamana, si mai des, la solicitarea Reprezentantului Tomis Marina.

In caz de neglijenta sau de refuz al antreprenorului, Reprezentantul Tomis Marina va anunta Locatarul ca, intr-un termen de 24 de ore, va ridica aceste deseuri pe riscul si pe cheltuiala Locatarului.

4.4.7. Inspectia Tomis Marina

Tomis Marina sau reprezentantii sai au dreptul sa inspecteze in orice moment lucrarile Locatarului in prezenta unuia dintre reprezentantii sai.

4.5. Receptia lucrarilor

Locatarul va notifica Tomis Marina si Reprezentantul Tomis Marina, cu minim 5 zile inainte, data prevazuta pentru terminarea lucrarilor sale de amenajare.

5. INCALZIRE si CLIMATIZARE

5.1 Dispozitii generale

Climatizarea spatiilor este asigurata de catre Locatar. Pot fi instalate unitati exterioare in pozitii indicate de Tomis Marina, cu racorduri catre unitatea interioara ascunse.

Toate gaurile in acoperis vor fi realizate pe cheltuiala Locatarului de catre intreprinderile care au realizat invelitoarea si etansarea. In prealabil, Locatarul va cere autorizarea Tomis Marina pentru orice gaura si instalatie montata pe acoperis si va furniza planuri detaliate.

Pentru restaurante, evacuarea fumului din bucatarie este prevazuta si realizata de Tomis Marina, Locatarul urmand sa implementeze extractorul de fum necesar.

5.2. Acustica

Instalatiile trebuie protejate contra vibratiilor, dilatarilor si trebuie sa fie silentioase (max. 35db).

6. INTRETINERE – EXPLOATARE

6.1 Intretinere – exploatare

Locatarul fiind singurul responsabil de conditiile de functionare si de intretinere a instalatiilor sale, nu va putea sa incheie contracte pentru intretinerea si functionarea lor decat cu o firma specializata si care va prezenta referinte serioase in domeniu.

Acest contract va trebui sa fie semnat suficient de repede pentru a intra in vigoare o data cu punerea in functiune a instalatiilor, sau cel mai tarziu, cu cincisprezece zile inaintea deschiderii Portului.

Pentru instalatiile de protectie contra incendiilor, un contract de intretinere va fi incheiat cu o intreprindere agrementata.

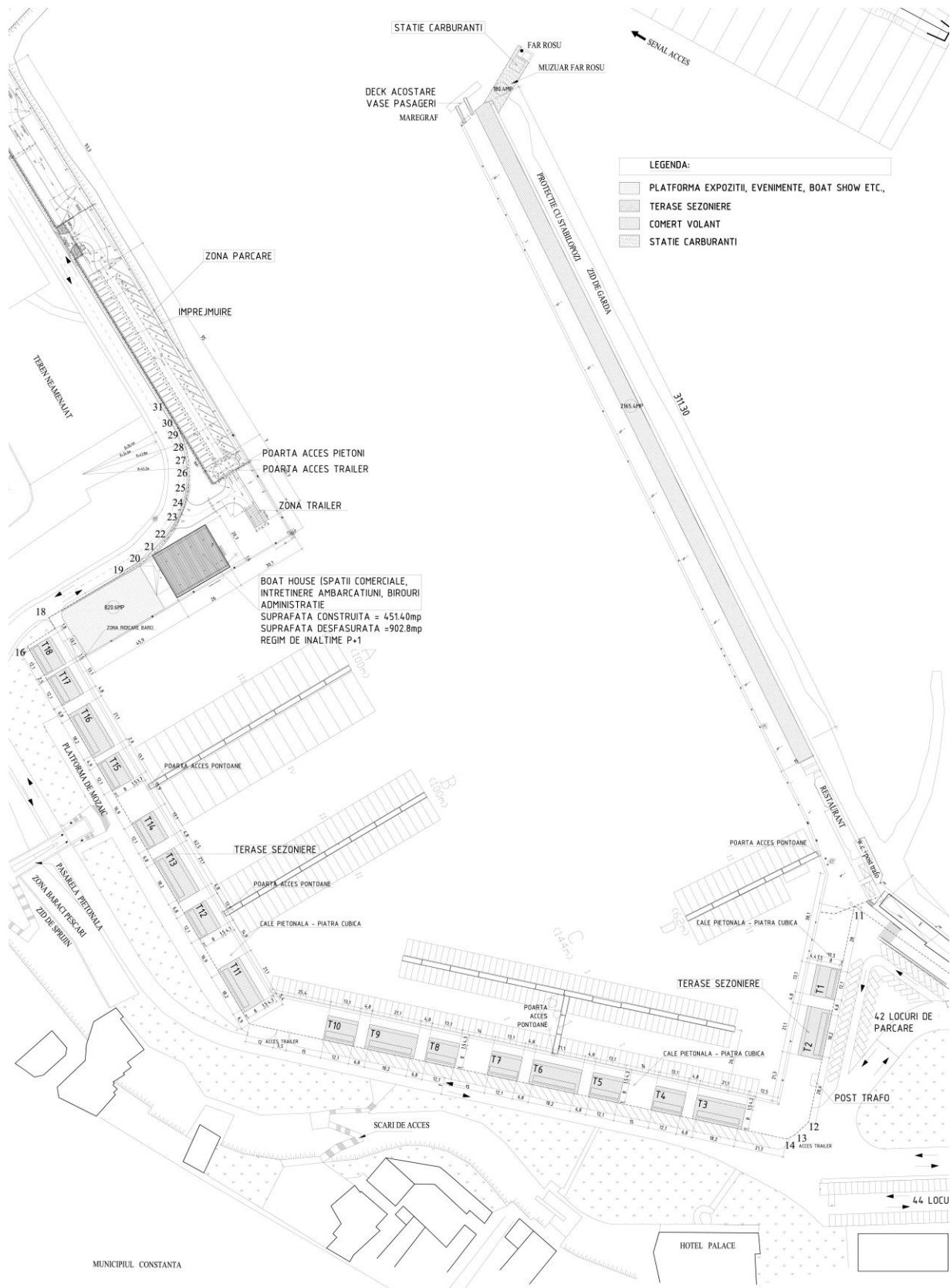
Tomis Marina isi rezerva dreptul de a semna un contract global, si in acest caz sa oblige Locatarii sa participe la acesta.

6.2 Dreptul de acces al Tomis Marina si al reprezentantilor sai

Tomis Marina si reprezentantii sai vor avea dreptul de acces in Spatiile Locatarului cu scopul de a inspecta si controla echipamentele sale si functionarea lor, si aceasta in prezenta reprezentantului sus-mentionatului Locatar. Dispozitivele de masurat (contoarele) vor trebui sa ramana accesibile in permanenta (trape sau plafoane false demontabile, etc.).

Anexa 1
la Caietul de sarcini

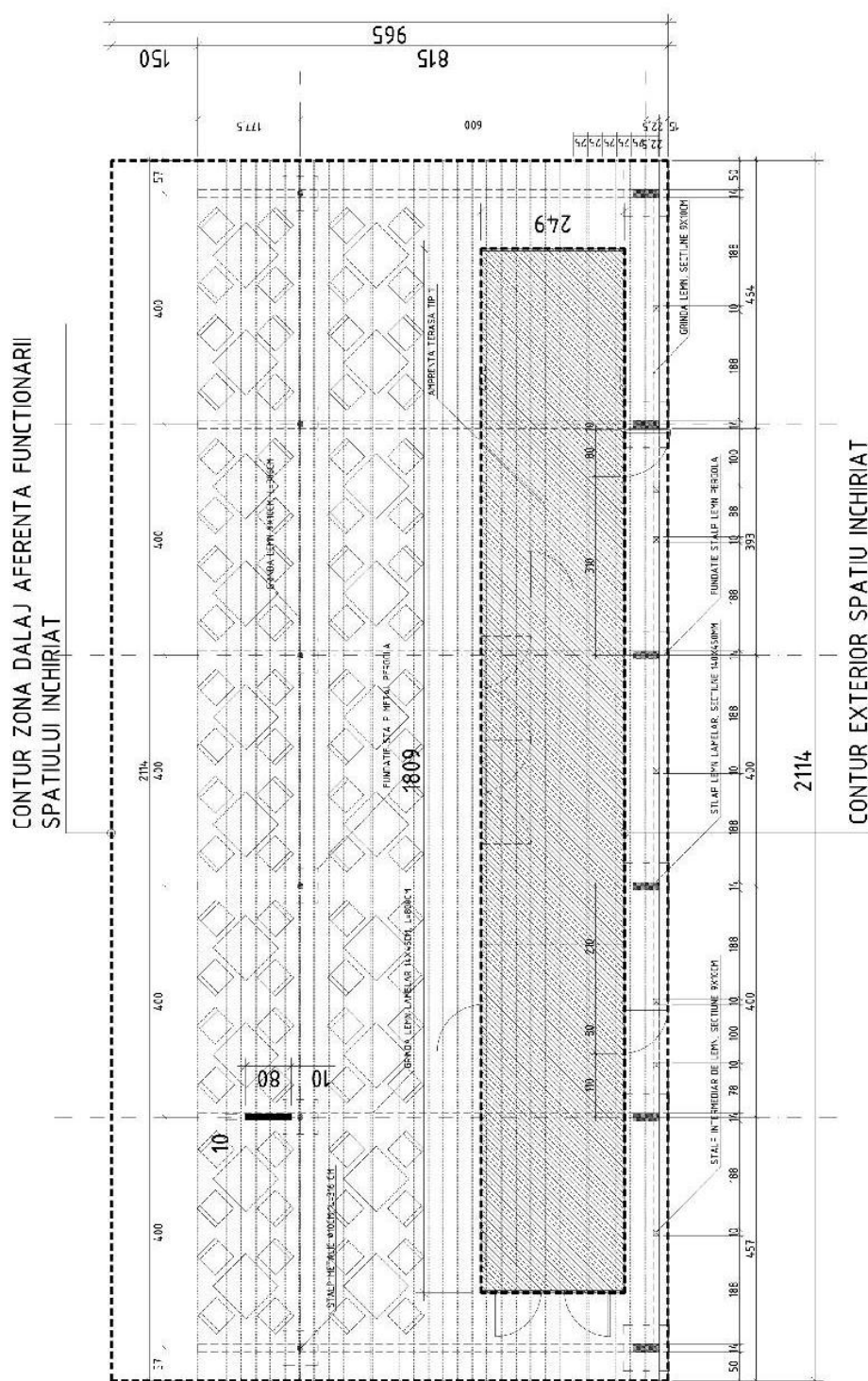
PLAN IDENTIFICARE SPATII



Anexa 2

la Caietul de sarcini

SUPRAFETE TERASA TIP 1 (3 module)



Bilant suprafete terasa tip 1:

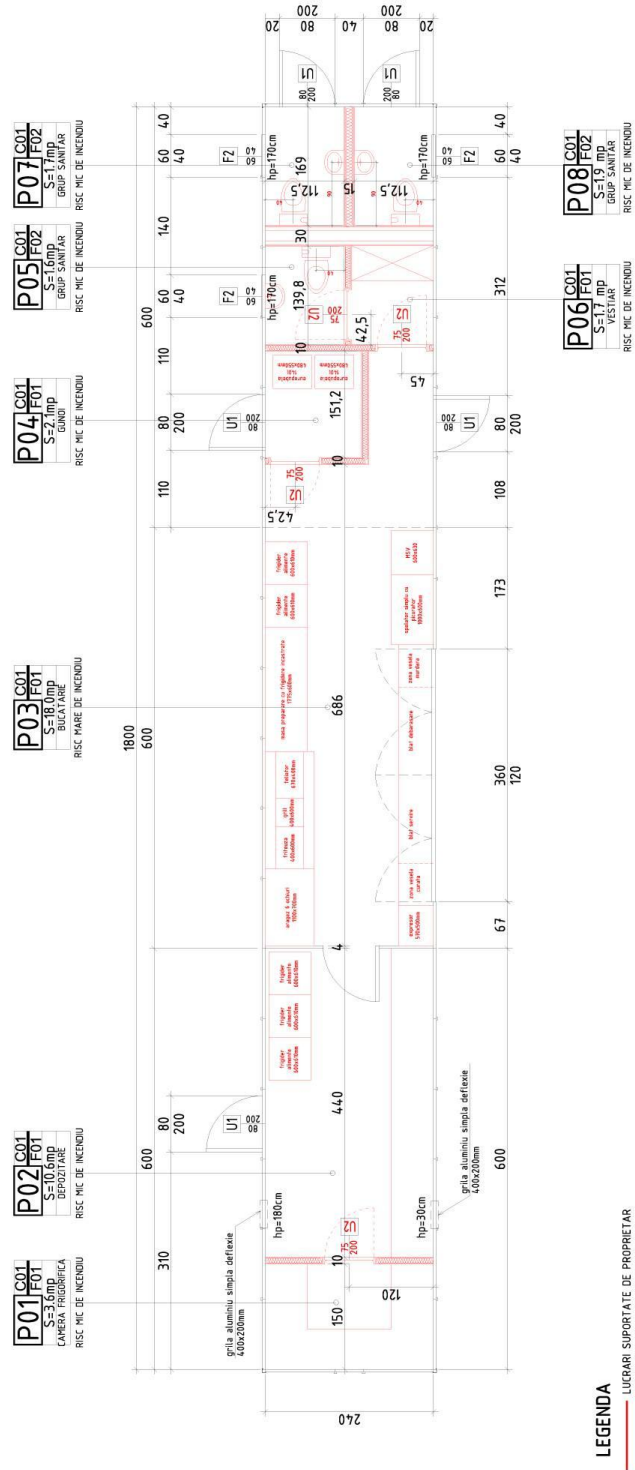
- suprafata container (18.09 x 2.49m): 45.0mp
- suprafata pergola (21.14 x 8.15m): 172.31mp
- suprafata dalaj (21.14 x 9.65m): 204.0mp

Numar terase tip 1: 7 bucati

Cod identificare: T2, T3, T6, T9, T11, T13, T16

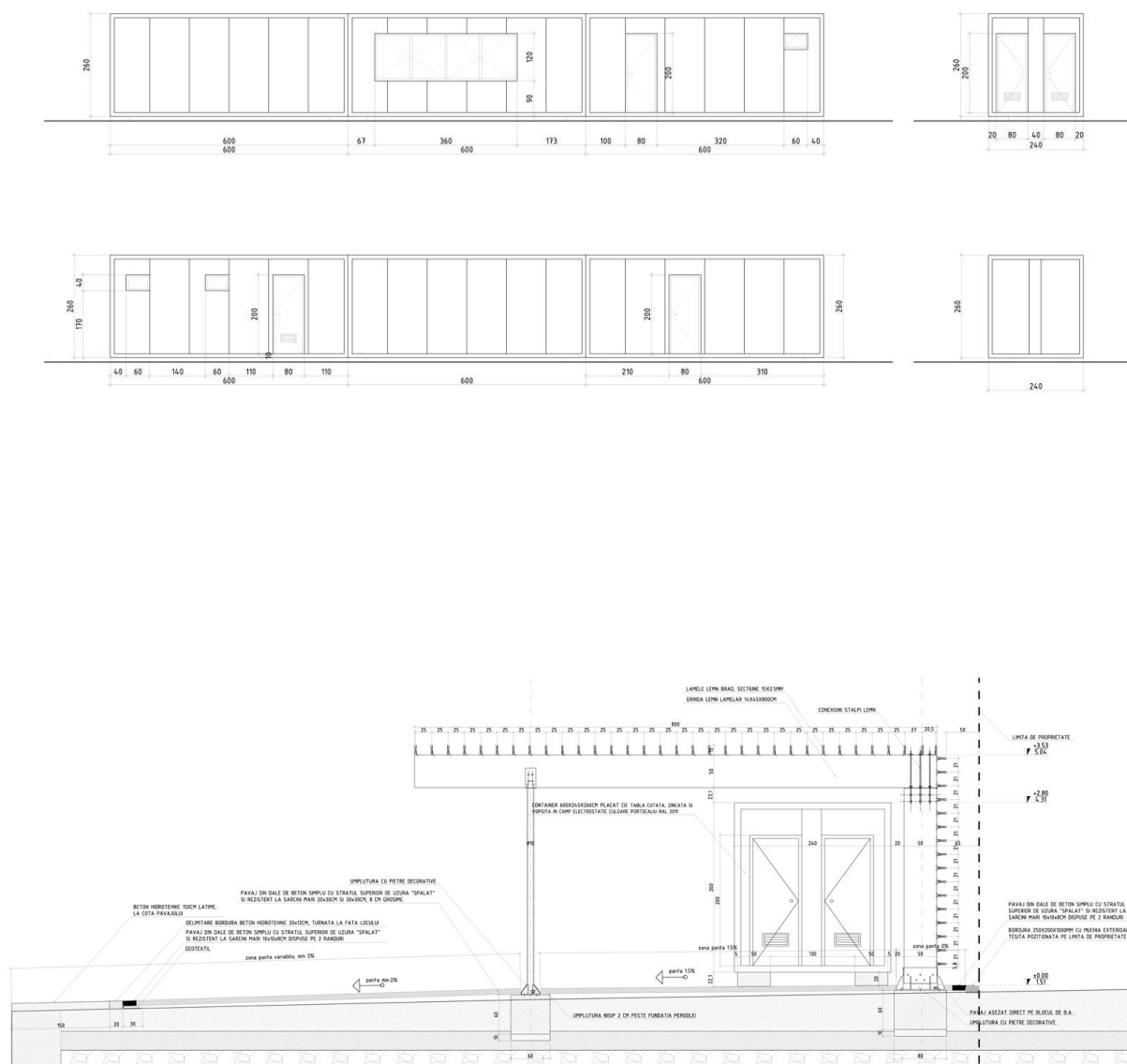
Anexa 3
la Caietul de sarcini

PLAN COMPARTIMENTARE TERASA TIP 1 (3 module)



P01	Camera frigorifica	3.6mp	P05	Grup sanitar personal	1.6mp
P02	Depozitare	10.6mp	P06	Vestiar	1.6mp
P03	Bucatarie	18mp	P07	Grup sanitar public	1.7mp
P04	Gunoi	2.1mp	P08	Grup sanitar public	1.9mp

Anexa 4 FATADE CONTAINER + SECTIUNE TERASA TIP 1 (3 module) la Caietul de sarcini



Anexa 5 LUCRARI IN SARCINA LOCATARULUI PENTRU TERASA TIP 1 la Caietul de sarcini

Conform caietului de sarcini, Locatarul este obligat sa execute pe propria cheltuiala urmatoarele lucrari:

- lucrari de gips-carton:
 - pereti de compartimentare din gips-carton
 - placari cu gips-carton la peretii interiori ai containerului
 - placari cu gips-carton la plafoane
 - sapa sau suport pentru finisaj la pardoseli
- finisaje:
 - pereti: faianta la zonele de preparare si grupurile sanitare, vopsitorii lavabile in rest
 - pardoseli: placi ceramice antiderapante in toate spatiile
 - plafoane: vopsitorii lavabile
- usi: usi interioare amplasate conform planului de compartimentare
- instalatii sanitare:
 - spalator
 - lavoare (3buc) in grupurile sanitare (personal + vizitatori)
 - baterii (1+3buc)
 - teava, fittinguri, sifoane de pardoseala (3buc)
 - statie de pompare cu cutit taietor (3buc)
- instalatii electrice:
 - tablou electric (1buc)
 - cabluri
 - prize, comutatoare, intrerupatoare
 - corpuri de iluminat
- lucrari exterioare:
 - meshuri pe doua laturi ale spatiului (fara structura)
 - logouri – optional
 - inchideri exterioare la partea superioara a pergolei – optional
 - inchideri exterioare perimetrare - optional

NOTA: Lucrarile detaliate se regasesc in continutul prezentului Caiet de sarcini.