

Traducere neoficială din limba engleză. În cazul unor discrepanțe între textul în limba engleză și cel în limba română, varianta în limba engleză prevalează.

ANEXA 1/EXHIBIT A - DOMENIUL LUCRĂRILOR

Documente de Pregătire a Licitației - Proiectul Housing 2026

Referință RFP / CDO (cerere de oferta) Licitație	2016501
Proiect / Program	Housing 2026 / Case pentru toți
Aria Geografică	Republica Moldova: s. Răzeni raionul Ialoveni, or. Ștefan Vodă, s. Feștelita raionul Ștefan Vodă și alte locații aprobate de CRS, dacă este necesar
Scopul Documentului	Definirea domeniului tehnic, a livrabililor, a cerințelor de depunere a ofertelor, a etapelor de implementare, a standardelor de calitate și a cerințelor de acceptare pentru contractanții din construcții.

1. Prezentare Generală a Proiectului

Programul CRS de locuire din Moldova sprijină refugiații vulnerabili și comunitățile gazdă prin îmbunătățirea accesului la condiții de trai sigure, adecvate și demne.

În cadrul pachetului de licitație Housing 2026, CRS intenționează să angajeze companii de construcții calificate pentru a realiza lucrări de reparații de mică și medie amploare, necesare pentru aducerea unităților locative rezidențiale și a spațiilor comunale selectate mai aproape de standardele minime de locuire, siguranță și funcționalitate.

Lucrările de reparații vor fi executate în conformitate cu Specificațiile Tehnice aprobate (Caietul de Sarcini), Listele de Cantități (BoQ), cerințele de calitate ale CRS, practica de construcții din Moldova și cerințele contractuale convenite între CRS și contractantul (contractanții) selectat(ați).

2. Obiectiv General

- Finalizarea lucrărilor aprobate de reparație și reabilitare în unitățile locative și facilitățile comunale selectate, într-o manieră sigură, la timp și corespunzătoare din punct de vedere tehnic.
- Asigurarea faptului că toate lucrările corespund direct Specificațiilor Tehnice și BoQ aprobate pentru fiecare locație și tip de lucrare.
- Furnizarea documentației complete de licitație, a metodologiei tehnice, a defalcării costurilor, a graficului de implementare, a înregistrărilor de asigurare a calității, a documentelor de predare-primire și a documentelor de garanție.
- Menținerea conformității cu cerințele CRS privind achizițiile, asigurarea calității, protecția beneficiarilor, siguranța și administrarea contractului.

3. Locații Țintă și Loturi de Lucrări

Lot / Locație	Beneficiar / Amplasament	Sinteza Lucrărilor
Lot 1 - Răzeni, raionul Ialoveni	Primăria Răzeni / patru case sau apartamente: 1, 2, 3 și 4	Lucrări interioare de reparație, inclusiv demontare, tratarea pereților, lucrări de tapet/vopsire/ceramică, tavane, pardoseli, uși, lucrări sanitare, încălzire, centrale termice pe gaz, instalații electrice și elemente exterioare selectate.
Lot 2 – Ștefan Vodă	Primăria Ștefan Vodă / casă socială cu două apartamente	Reabilitarea apartamentelor, consolidarea tavanelor, pereți despărțitori, tencuială, lucrări de ceramică, pardoseli, dotări sanitare și de accesibilitate, sisteme

Lot / Locație	Beneficiar / Amplasament	Sinteza Lucrărilor
		de încălzire, sisteme electrice, izolarea fațadei, lucrări de soclu/rampă, canalizare și instalare de echipamente.
Lot 3 - Feșteștița, raionul Ștefan Vodă	Primăria Feșteștița / Casa pentru toți, componente ale școlii de arte și ale casei de locuit	Reparații capitale care acoperă dormitoare, grupuri sanitare/dușuri, bucătărie, coridoare, lucrări interioare și exterioare, fațadă/soclu, anexa de intrare, acoperiș, pardoseli, pereți, sisteme sanitare, lucrări electrice, încălzire și echipamente.

Notă: Loturile de mai sus pot fi contractate separat sau împreună, în funcție de strategia finală de achiziții a CRS și de structura pachetului de licitație. Contractanții trebuie să indice prețul și să descrie lucrările separat, pe locație, clădire/unitate și categorie de lucrări.

4. Descrierea Serviciilor

Contractantul (contractanții) selectat(ați) va (vor) asigura toată forța de muncă, materialele, echipamentele, uneltele, transportul, supravegherea, expertiza tehnică, documentația și sprijinul pentru asigurarea calității necesare pentru finalizarea lucrărilor. Domeniul de lucrări poate include, fără a se limita la, următoarele categorii:

- Lucrări de demontare și demolare, inclusiv îndepărtarea ușilor și ferestrelor vechi, a finisajelor, obiectelor sanitare, elementelor de încălzire, tablourilor electrice, dotărilor, pardoselilor deteriorate și a elementelor nestructurale selectate.
- Tratarea și finisarea pereților, inclusiv repararea tencuielii, lucrări cu plăci de gips-carton, repararea fisurilor, grunduire, finisaje pe bază de gips, plasă din fibră de sticlă unde este specificat, plăci ceramice pentru pereți, tapet și vopsire.
- Lucrări de tavan, inclusiv reparație, consolidare unde este specificat, tavane suspendate din gips-carton, grunduire, chituire, cornișe/baghete și vopsire.
- Lucrări de pardoseală, inclusiv demontare, straturi de pietriș, plasă de armare, șape din beton sau mortar, straturi autonivelante, gresie ceramică, pardoseală laminată, plinte și praguri.
- Tâmplărie, ferestre și uși, inclusiv uși/ferestre din PVC, MDF, metal și aluminiu, pervazuri, uși exterioare și accesoriile necesare.
- Lucrări sanitare și de instalații, inclusiv vase de toaletă, lavoare, robinete, apometre, țevi/fitinguri de scurgere și canalizare, sifoane, oglinzi, suporturi de prosoape, bare de sprijin pentru accesibilitate unde este specificat și grile de ventilație/ventilatoare.
- Sisteme de încălzire, inclusiv centrale termice pe gaz, centrale electrice unde este specificat, radiatoare, țevi PPR, fittinguri, robinete, capete termostactice, teste de presiune/etanșeitate și mansoane de protecție.
- Lucrări electrice, inclusiv tablouri de distribuție, cablaje, tuburi de protecție, întrerupătoare, prize, corpuri de iluminat, ventilatoare și alte echipamente enumerate în specificațiile tehnice.
- Lucrări exterioare și de anvelopă, inclusiv grunduirea fațadei, izolare, tencuială decorativă, lucrări de soclu, pervazuri exterioare din aluminiu, lucrări minore din beton, lucrări de rampă/balustradă, demontarea și înlocuirea acoperișului, sisteme de scurgere a apei pluviale și reparații exterioare localizate.
- Gestionarea deșeurilor și curățarea șantierului, inclusiv îndepărtarea, încărcarea, transportul și eliminarea materialelor demontate și a deșeurilor de construcție, în conformitate cu cerințele locale.

5. Domeniul Tehnic Specific pe Locații

5.1 Lot 1 - Răzeni: Casă Socială

Domeniul de lucrări pentru Răzeni acoperă patru unități locative. Contractanții trebuie să consulte Specificația Tehnică aplicabilă pentru fiecare casă. Categoriile de lucrări includ:

- Demontarea și îndepărtarea interioară a tâmplăriei/ușilor existente, a tapetului, a plăcilor ceramice, a plintelor, a elementelor de pardoseală laminată, a obiectelor sanitare, a radiatoarelor de încălzire/port prosoapelor, a centralelor termice, a tablourilor electrice și a corpurilor de iluminat.
- Pregătirea pereților, grunduire, chituire pe bază de gips, montarea tapetului, vopsire și montarea plăcilor ceramice pentru pereți.
- Grunduirea, chituirea și vopsirea tavanului.
- Pregătirea pardoselii, straturi suport din mortar de ciment, pardoseli din gresie ceramică, pardoseli laminate, plinte din PVC sau ceramică și praguri.
- Montarea ușilor interioare din lemn și, unde este specificat, a ușilor exterioare din metal.
- Montarea obiectelor sanitare și a fittingurilor asociate, inclusiv lavoar, robinet, oglindă, suport de prosoape, robinete/vane, cadă de baie, vas de toaletă, grilă de ventilație, robinet de gaz și testarea sistemului de apă.
- Lucrări de încălzire, inclusiv montarea/remontarea centralei termice pe gaz/arzătorului, a radiatoarelor din oțel și a robinetelor.
- Lucrări electrice, inclusiv tablouri de distribuție, întrerupătoare, prize și corpuri de iluminat.

Lucrări exterioare selectate pentru casele relevante, inclusiv lucrări de pardoseală/plintă ceramică, vopsirea balustradelor metalice și a copertinelor, precum și elemente conexe de reparație exterioară.

5.2 Lot 2 - Ștefan Vodă: Casă Socială

Domeniul de lucrări pentru Ștefan Vodă acoperă lucrări de reparație pentru o casă socială și include lucrări pentru două apartamente și componente exterioare/comune. Categoriile de lucrări includ:

- Lucrări la tavanele apartamentelor, inclusiv consolidare cu grinzi de lemn unde este specificat, tavane suspendate din gips-carton, chit, grund, vopsire și baghete decorative.
- Lucrări la pereți, inclusiv ajustarea golurilor de ferestre/uși, lucrări de zidărie/blocuri, pereți despărțitori, tencuială, plasă din fibră de sticlă, placare cu gips-carton, plăci ceramice pentru pereți, profile de colț din aluminiu, grunduire și vopsire.
- Lucrări la ferestre și uși, inclusiv ferestre din PVC, pervazuri, uși din PVC și uși exterioare din aluminiu.
- Lucrări sanitare și de instalații, inclusiv apometre, țevi și fittinguri de scurgere din PVC, conducte de apă/încălzire, lavoare, robinete, dotări pentru duș/cadă, sifon de pardoseală, vas de toaletă, oglindă, suport de prosoape și bare de accesibilitate pentru apartament unde este specificat.
- Lucrări de pardoseală, inclusiv demontare, straturi de pietriș, plasă sudată, șape, straturi autonivelante, gresie ceramică, plintă ceramică, straturi suport PFL și pardoseală laminată.
- Lucrări de încălzire, inclusiv treceri de țevi și refacerea finisajelor, țevi/fittinguri PPR, mansoane de protecție, teste de presiune, radiatoare, robinete, capete termostactice și fittinguri conexe.
- Lucrări electrice, inclusiv tablouri de distribuție, întrerupătoare, prize, cablaje, tuburi de protecție, corpuri de iluminat LED și ventilatoare pentru grupurile sanitare.
- Lucrări exterioare, inclusiv izolarea fațadei și soclului, tencuială decorativă exterioară, pervazuri de ferestre, elemente de rampă/balustradă, lucrări de canalizare, centrale termice pe gaz, contoare de gaz și contoare electrice.

5.3 Lot 3 - Feștelița: Casă Socială

Domeniul de lucrări pentru Feștelița include lucrări de reparație în școala de arte, zonele de dormitor/grup sanitar/duș, bucătărie și componentele casei de locuit. Categoriile de lucrări includ:

- Lucrări interioare de pardoseală, inclusiv demontarea pardoselilor din lemn/parchet, straturi de pietriș, plasă de armare, straturi din beton sau mortar, gresie ceramică, pardoseală laminată, șlefuirea și finisarea parchetului existent unde este specificat, precum și lucrări de plintă.
- Lucrări interioare la pereți, inclusiv demontarea barelor metalice/elementelor despărțitoare, pereți despărțitori din gips-carton, plăci ceramice pentru pereți, repararea tencuiei/chitului, grunduire, vopsire, uși interioare/exterioare și elemente din profile PVC/aluminiu.
- Lucrări de tavan, inclusiv îndepărtarea corpurilor de iluminat, elemente de tavan din gips-carton/suspendat unde este specificat, profile decorative, grunduire și vopsire.
- Lucrări sanitare și de instalații, inclusiv țevi/fitinguri de scurgere și apă, lavoare, robinete, dotări pentru duș/cadă, vase de toaletă, oglinzi, suporturi de prosoape, sifoane de pardoseală și ventilatoare.
- Reparații la bucătărie, inclusiv demontare, plăci de pardoseală, tencuială/chit/vopsire pereți și lucrări de tavan.
- Lucrări exterioare pentru casa de locuit și anexa de intrare, inclusiv izolarea fațadei, izolarea soclului, tencuială decorativă, pavaj/alei din beton, borduri, lucrări la anexa de intrare, trepte și finisaje din gresie ceramică.
- Lucrări de acoperiș, inclusiv demontarea învelitorii/elementelor de acoperiș existente, structura din lemn a acoperișului, membrană anti-condens, învelitoare din tablă tip țiglă metalică, streășină/căptușeală, jgheaburi/burlane și parazăpezi unde este specificat.
- Lucrări de încălzire, inclusiv conducte, fittinguri, robineti, radiatoare, testare la presiune și montarea centralei/echipamentelor.
- Lucrări electrice, inclusiv tablouri de distribuție, cablaje, tuburi de protecție, întrerupătoare, prize, corpuri de iluminat și ventilatoare.
- Echipamente, inclusiv centrale electrice conform specificațiilor din documentația tehnică.

6. Cerințe privind Depunerea Ofertei de Licitație

Fiecare ofertant trebuie să depună o ofertă de licitație completă în **format Word/PDF**, structurată în conformitate cu cerințele standard de documentație pentru construcții aplicabile în Republica Moldova.

Oferta trebuie depusă în trei pachete electronice separate sau folder arhivate (zip), conform specificațiilor din documentul de solicitare RFP / CDO (cerere de oferta), marcate clar după cum urmează:

1. Documente de Eligibilitate
2. Propunere Tehnică
3. Propunere Financiară

Formular Necesat	Scop și Conținut Minim
Formular 3 - Deviz Local de Resurse / BoQ / Defalcare a Costurilor	Lista detaliată a forței de muncă, materialelor și echipamentelor necesare pentru lucrări. Costurile trebuie structurate pe locație, clădire/unitate, categorie de lucrări și poziție din specificația tehnică, cu totaluri prezentate separat.
Formular 5 - Propunere Tehnică	Deviz de cost detaliat care prezintă toate lucrările, resursele și cheltuielile, servind drept bază pentru evaluarea ofertei, justificarea costurilor și planificarea financiară transparentă a proiectului.
Formular 7 - Propunere Financiară	Deviz local detaliat care prezintă costurile specifice proiectului, detaliind structural toate lucrările, resursele și cheltuielile, servind drept bază pentru evaluarea ofertei și justificarea costurilor.
Grafic de lucru	Calendarul realist propus pentru implementarea activităților, incluzând justificarea clară a fiecărei etape pentru a asigura fezabilitatea, succesiunea corectă și alocarea eficientă a resurselor pe parcursul ciclului de viață al proiectului.

* Toate prețurile propuse în ofertă rămân fixe și neschimbate pe întreaga perioadă de implementare a proiectului, conform prevederilor contractuale.

7. Cerințe Minime pentru Contractant

- Înregistrare valabilă a companiei și documente juridice cerute în baza cadrului legal aplicabil.
- Licențe, certificate, autorizații și/sau calificări profesionale relevante pentru lucrări de construcții, electrice, gaz/încălzire, sanitare sau alte lucrări specializate incluse în licitație.
- Documentație financiară și documente de conformitate fiscală/a contribuțiilor sociale, conform cerințelor CRS și reglementărilor aplicabile.
- Dovezi ale experienței similare în construcții/reabilitare, incluzând lucrări de reparații de mică și medie amploare în spații rezidențiale, sociale sau comunale.
- Disponibilitatea unei echipe tehnice calificate, incluzând inginer/tehnician/diriginte de șantier și meseriași calificați pentru categoriile de lucrări relevante.
- Capacitatea de a mobiliza forța de muncă, materialele și echipamentele în termenul convenit și de a menține șantiere sigure, curate și ordonate.
- Capacitatea de a furniza documentația de garanție, predare-primire, testare și acceptare după finalizarea lucrărilor.

8. Etape de Implementare și Livrabile

Etapa	Responsabilitățile Contractantului	Livrabile Cheie
1. Mobilizare și coordonare pre-demarare	Participarea la ședința de demarare, confirmarea persoanelor de contact, verificarea accesului la șantier, a cerințelor de siguranță, a specificațiilor tehnice și a BoQ.	Plan de mobilizare, grafic de implementare actualizat, lista echipei de șantier și protocolul de comunicare.
2. Analiză tehnică / verificarea șantierului	Analizarea specificațiilor tehnice aprobate și verificarea condițiilor de pe șantier împreună cu reprezentanții CRS/proiectului, înainte de începerea lucrărilor.	Note de verificare a șantierului, confirmarea cantităților, solicitări de clarificare acolo unde este necesar.
3. Planificarea lucrărilor și achiziția materialelor	Pregătirea planului detaliat de lucru, a succesiunii activităților, a specificațiilor materialelor și a planului de personal.	Plan de lucru detaliat, grafic al materialelor, listă de verificare a controlului calității și calendar actualizat.
4. Execuția lucrărilor	Executarea lucrărilor conform domeniului aprobat, specificațiilor tehnice, standardelor de construcție și instrucțiunilor CRS.	Actualizări privind progresul, înregistrări de inspecție, fotografii dacă este necesar, registru de probleme și acțiuni corective.
5. Controlul calității și inspecții intermediare	Sprijinirea vizitelor de inspecție pe parcursul implementării și remedierea imediată a defectelor/neconformităților identificate.	Rapoarte de inspecție, dovezi ale remedierii defectelor, înregistrări de testare pentru utilități și sisteme.
6. Finalizare, predare și garanție	Finalizarea tuturor lucrărilor, curățarea șantierului, sprijinirea evaluării finale și depunerea documentelor de acceptare.	Certificat de predare-primire, raport al lucrărilor finalizate, detalii "as-built"/de instalare unde este relevant, garanții și pachetul final de facturi.

9. Cerințe de Calitate, Siguranță și Conformitate

- Toate lucrările trebuie să respecte Specificațiile Tehnice aprobate, BoQ, normele de construcție aplicabile, instrucțiunile producătorului și cerințele de calitate ale CRS.
- Materialele trebuie să fie noi, corespunzătoare scopului și conforme cu specificațiile aprobate de CRS. Orice înlocuire necesită aprobarea scrisă prealabilă a CRS.
- Contractantul trebuie să protejeze beneficiarii, personalul CRS/partenerilor, vizitatorii, proprietățile adiacente și lucrările finalizate pe parcursul implementării.
- Contractantul trebuie să mențină practici de lucru sigure, manipularea în siguranță a instalațiilor electrice/de încălzire/gaz, echipament individual de protecție adecvat, semnalizarea șantierului și ordine la locul de muncă.
- Contractantul trebuie să îndepărteze deșeurile și molozul în mod regulat și să lase șantierul finalizat curat, sigur și utilizabil.
- Contractantul trebuie să remedieze defectele identificate în timpul inspecției, predării sau perioadei de garanție, fără costuri suplimentare, atunci când defectele se datorează manoperei, instalării sau defectării materialelor aflate în responsabilitatea contractantului.
- Contractantul trebuie să elaboreze, să implementeze și să mențină un plan HSSE (Sănătate, Securitate, Siguranță și Mediu) pe parcursul întregii perioade de execuție a Lucrărilor. Planul trebuie să asigure securitatea șantierului, sănătatea și securitatea ocupațională, protecția mediului, gestionarea riscurilor și conformitatea deplină cu legislația aplicabilă, reglementările din construcții și standardele tehnice în vigoare în Republica Moldova.

10. Inspecție, Acceptare și Plată

- Reprezentanții CRS/proiectului și, după caz, reprezentanții beneficiarilor pot efectua vizite de inspecție pe parcursul și după implementare. Vizita de control al calității va fi efectuată regulat/săptămânal.
- Acceptarea finală este condiționată de o inspecție și verificare comună a domeniului și calității lucrărilor finalizate, a conformității cu specificațiile aprobate și a soluționării satisfăcătoare a defectelor sau a elementelor restante. Un Formular de Control al Calității/Finalizare a Lucrărilor va fi semnat de toate părțile relevante pentru a confirma că lucrarea a fost finalizată satisfăcător și în conformitate cu cerințele proiectului.
- Plățile se vor efectua în lei moldovenești (MDL), în până la trei tranșe, pe baza progresului certificat al Lucrărilor, confirmat prin Certificate de Acceptare a Lucrărilor semnate și documentația justificativă (de regulă la etapele de 30%, 70% și 100%).
- Plățile se vor efectua conform prevederilor contractuale și numai pe baza livrabililor verificate, a documentelor justificative acceptabile și a aprobării CRS.
- Contractantul trebuie să depună toate facturile, înregistrările de finalizare, documentele de garanție, rezultatele testărilor și documentația de acceptare în formatul solicitat de CRS.
- Se solicită contractantului o reținere de 5% din valoarea contractului pentru perioada de răspundere pentru defecte de 12 luni, calculată de la data semnării Certificatului de Acceptare a Finalizării. CRS va deduce și va reține, cu titlu de garanție, o sumă egală cu 5% din valoarea specificată în fiecare factură.
- Se va acorda o perioadă minimă de garanție de 5 ani pentru Lucrări și Materiale, în conformitate cu legislația aplicabilă și practicile stabilite în Republica Moldova.
- Contractantul trebuie să remedieze orice defecte acoperite de garanția de calitate în termen de maximum 15 zile calendaristice de la data notificării scrise.

11. Perioada Estimativă de Activitate

Perioada orientativă de implementare a lucrărilor este **august – noiembrie 2026**, cu excepția cazului în care se specifică altfel în contractul final.

Perioada de execuție a proiectului de la semnarea contractului – **90 de zile calendaristice** per lot; dacă sunt atribuite mai multe loturi, lucrările se vor desfășura în paralel și vor fi finalizate în termen de 90 de zile în

total.

Contractantul va asigura mobilizarea și finalizarea la timp a tuturor lucrărilor, în termenul convenit.
Întârzierile sau abaterile de la calendarul de implementare vor fi justificate oficial și aprobate în scris de CRS.

12. Clarificări și Controlul Modificărilor

- Orice discrepanță între desene, specificațiile tehnice, BoQ, condițiile de pe șantier sau prezentul SOW trebuie raportată în scris către CRS înainte ca contractantul să continue lucrările afectate.
- Nu se vor implementa lucrări suplimentare, înlocuiri, modificări de proiect sau creșteri de cantități fără aprobarea scrisă prealabilă a CRS și finalizarea documentației contractuale/de achiziții necesare.
- Dacă detaliile tehnice specifice diferă între prezentul SOW și contractul semnat/specificația tehnică aprobată, contractul semnat și specificația tehnică aprobată vor prevala.