

NJOFTIM
Nr. 331/4, datë 24.12.2024

PËR PROCEDURËN KONKURRUESE PËR KONTRATËN ME OBJEKT
“PROJEKTIMI DHE ZHVILLIMI NËPËRMJET SIPËRMARRJES I PROJEKTIT TË
INVESTIMIT ‘RIJETËZIMI I STADIUMIT ‘SELMAN STËRMASI’, TIRANË”

Zhvilluesi i Projektit të investimit:	Korporata e Investimeve Shqiptare
Emri i Projektit të investimit:	Rijetëzimi i stadiumit “Selman Stërmasi”, Tiranë
Konkursi i projektimit:	Agjencia Kombëtare e Planifikimit të Territorit
Titulli i kontratës:	Projektimi dhe zhvillimi nëpërmjet sipërmarrjes i projektit të investimit “Rijetëzimi i stadiumit ‘Selman Stërmasi’, Tiranë”

1. Korporata e Investimeve Shqiptare, këtu “Korporata”, është një shoqëri tregtare aksionare, me kapital 100% shtetëror, e cila ka si aksionar të vetëm ministrinë përgjegjëse për ekonominë të Republikës së Shqipërisë.

2. Korporata, nëpërmjet vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 769, datë 13.12.2024, “Për transferimin të Korporata e Investimeve Shqiptare të pronave shtetërore për realizimin e projektit të investimit ‘Rijetëzimi i stadiumit ‘Selman Stërmasi’, Tiranë”, dhe autorizimit të dhënë nga Këshilli Bashkiak Tiranë nëpërmjet vendimeve nr. 95, datë 9.9.2024 dhe nr. 112, datë 8.10.2024, në funksion të realizimit të projektit të investimit është autorizuar për të vepruar si zhvilluese e pronave shtetërore të përcaktuara në këtë vendim.

3. Ky Projekt investimi synon të transformojë stadiumin “Selman Stërmasi” në Tiranë dhe zonën urbane përreth tij, duke e kthyer në një qendër multifunksionale për të rritur efikasitetin funksional dhe për të kontribuar në vlerë të shtuar në jetën sociale dhe në ekonominë të qytetit të Tiranës. Projekti i investimit realizohet nëpërmjet një modeli partneriteti, ku Korporata ka rolin e zhvilluesit të pronave shtetërore në pronësi të saj dhe ndërmjetësuesit midis institucionit publik (Bashkisë Tiranë), që ka interes të zhvillojë pronën e tij dhe të përfitojë një stadium bashkëkohor, dhe partnerit privat, që posedon burimet financiare, njerëzore dhe ekzekutive, dhe ka interes në realizimin e Projektit të investimit.

4. Korporata zhvillon këtë procedurë konkurruese në bashkëpunim me Agjencinë Kombëtare të Planifikimit të Territorit (AKPT), e cila duke përdorur ekselencën e saj disavjeçare, ka përgatitur termat e referencës dhe kriteret e vlerësimit për projektidetë arkitekturore që do të propozohen nga aplikantët për këtë Projekt, të cilat mund të konsultohen në seksionin IV, nënseksioni 2, “Termet e referencës për projektidetë arkitekturore”, të “Dokumentit të kualifikimit”.

5. Konkurrimi për përzgjedhjen e partnerit privat do të kryhet nëpërmjet procedurës konkurruese përzgjedhëse me pikëzim, me 2 (dy) faza/3 (tri) zarfe, përkatësisht faza e kualifikimit dhe faza e përzgjedhjes, siç specifikohet në “Rregulloren për procedurën e konkurrimit”, të publikuar në faqen zyrtare të internetit të Korporatës: [link](#). Procedura është e hapur për të gjitha subjektet, persona fizikë ose juridikë, privatë apo publikë, vendës apo të huaj.

6. Aplikantët mund të aplikojnë në bashkëpunim me nënkontraktorë të specializuar të përzgjedhur nga vetë ata. Aplikantët mund të përdorin kualifikimet e nënkontraktorëve të specializuar, për të plotësuar kushtet e kualifikimit, në lidhje me shërbime të lidhura apo pjesë të kontratës, në përputhje me përcaktimet për “Nënkontraktorët e specializuar” në seksionin I, “Udhëzimet për aplikantët” në

“Dokumentin e kualifikimit” dhe seksionin IV, nënseksioni 4, “Nënkontraktorët e specializuar”, të “Dokumentit të kualifikimit”.

7. “Dokumenti i kualifikimit” është i hartuar në gjuhët shqip dhe anglisht dhe është publikuar në faqen e internetit të Korporatës: link.

8. Faza e kualifikimit (faza I) konsiston në paraqitjen e një aplikimi nga subjektet e interesuara, aplikim i cili përmban projektidenë paraprake arkitekturore të Projektit dhe dokumentacionin që vërteton plotësimin e kushteve dhe të kriterëve të kualifikimit të aplikantëve.

9. Faza e përzgjedhjes (faza II) konsiston në paraqitjen e një propozimi, i cili përmban dy zarfe të ndara: a) zarfi i parë përmban projektidenë arkitekturore; dhe b) zarfi i dytë përmban ofertën financiare, siç detajohet në “Ftesën për propozim”. Kjo fazë synon përzgjedhjen e projektidesë arkitekturore dhe të propozimit financiar më të favorshëm për Korporatën të paraqitur nga një partner i kualifikuar.

10. Ky “Njoftim i procedurës konkurruese” hap fazën e parë të procedurës konkurruese për përzgjedhjen e partnerit. Në këtë fazë do të kualifikohen 5 (pesë) kandidatë, të cilët:

- plotësojnë kriteret e kualifikimit;
- do të paraqesin projektidenë paraprake arkitekturore të Projektit, e cila renditet në 5 (pesë) projektidetë më të vlerësuara;
- marrin përsipër, nëse përzgjidhen, të plotësojnë angazhimet si vijon, të cilat përbëjnë kushtet paraprake të kontratës së sipërmarrjes:

a) angazhimin për pagesën e shpenzimeve të konkursit ndërkombëtar të përzgjedhjes së projektidesë arkitekturore për Projektin;

b) angazhimin për pagesën e vlerës së taksave, tarifave dhe kontributeve, në kuadër të aplikimit për leje zhvillimi, leje ndërtimi, mbikëqyrjen e punimeve apo çdo fazë të zhvillimit të pronës deri në regjistrimin e pronës së zhvilluar;

c) angazhimin për regjistrimin e pronës së re dhe kalimin e pjesëve takuese të Bashkisë/Korporatës me shpenzimet e partnerit privat;

d) angazhimin që me kërkesë të Korporatës nga pjesa takuese e Korporatës në objektin e ndërtuar në pronën shtetërore, të zhvillohet plotësisht projektideja arkitekturore e stadiumit “Selman Stërmasi”;

e) angazhimi për të lidhur me Korporatën kontratën e sipërmarrjes dhe marrëveshjeve shoqëruese të saj, në përfundim të procesit të përzgjedhjes.

11. Vetëm kandidatët e kualifikuar në fazën e parë do të ftohen në fazën e dytë të konkurrimit nëpërmjet dërgimit të “Ftesës për propozim”. Faza e dytë e përzgjedhjes së kandidatit fitues për kontratën konsiston në paraqitjen e një propozimi që përmban 2 (dy) pjesë, projektidenë arkitekturore (zarfi 1) dhe ofertën financiare (zarfi 2). Ofertat financiare të paraqitura nga kandidatët në këtë fazë duhet të plotësojnë kriterin bazë, i cili është 45% (dyzet e pesë për qind) e sipërfaqes totale të zhvillimit në pronën shtetërore (prona shtet, prona e Korporatës dhe prona e Bashkisë Tiranë).

12. Vlerësimi i propozimit kryhet në dy etapa nëpërmjet një konkursi të hapur publik në praninë e një jurie ndërkombëtare. Në etapën e parë vlerësohen projektidetë arkitekturore dhe jepen çmimet për 5 projektidetë e propozuara arkitekturore për një sipërfaqe maksimale për t’u projektuar prej rreth 120,000 metra katrorë. Në etapën e dytë vlerësohen ofertat financiare në zbatim të metodologjisë së përzgjedhjes së kandidatit fitues të kontratës përcaktuar në seksionin II, pikat 6 dhe 7, të “Dokumentit të kualifikimit”, ku vlen të theksohet se kriteri përzgjedhës është:

a) përqindja më e lartë e sipërfaqes së ofruar për Korporatën mbi kriterin bazë, të përlogaritur mbi sipërfaqen totale të metrave katrorë të zhvilluar në pronën shtetërore.

13. Kontrata fitohet nga subjekti që është vlerësuar nga juria me çmimin e parë të projektidesë arkitekturore, nëse ka paraqitur një ofertë financiare, me përqindjen më të lartë për Korporatën, mbi

kriterin bazë, sipas përcaktimeve të kriterit përzgjedhës. Me kërkesë të Korporatës nga pjesa takuese e saj, zhvillohet plotësisht projektideja arkitekturore e stadiumit “Selman Stërmasi”.

14. Të interesuarit mund të marrin informacion të mëtejshëm nga Korporata, në adresën më poshtë gjatë ditëve të punës, në intervalin 09:00–17:00, ora lokale apo në adresën e *e-mail*-it: competition@aicorporation.al

15. Aplikimet duhet të përgatiten dhe dorëzohen në gjuhët shqip ose anglisht. Dokumentet shoqëruese të aplikimit, nëse janë në gjuhë të ndryshme nga gjuhët shqip dhe anglisht duhet të përkthehen në njërën nga këto gjuhë.

16. Aplikimet duhet të dorëzohen elektronikisht me *e-mail*, dorazi ose me postë, në adresën e mëposhtme, deri në datë **24 janar 2025, ora 15:00, ora lokale**. Hapja e aplikimeve do të bëhet menjëherë në afatin e fundit për dorëzimin e tyre në adresën e mëposhtme:

Korporata e Investimeve Shqiptare

Adresa: Rruga “Ibrahim Rugova” 5, Sky Tower 7/1, Tiranë, Albania

E-mail: competition@aicorporation.al

Adresa e faqes së internetit: <https://aicorporation.al/>

Notice of the Competition Procedure

Developer of Investment Project:	Albanian Investment Corporation
Investment Project Title:	Revitalization of the “Selman Stërmasi” Stadium, Tirana
Design Competition:	National Territorial Planning Agency
Contract Title:	Design and Development through Contracting of the Investment Project “Revitalization of the ‘Selman Stërmasi’ Stadium, Tirana”

1. The Albanian Investment Corporation, referred to as “the Corporation,” is a new joint-stock company with 100% state capital, whose sole shareholder is the Ministry of Economy, Culture and Innovation of the Republic of Albania.

2. The Corporation, through the Council of Ministers’ Decision No. 769, dated 13.12.2024, “On the transfer of state-owned properties to the Albanian Investment Corporation for the realization of the investment project ‘Revitalization of the ‘Selman Stërmasi’ Stadium, Tirana,’” and the authorization provided by the Tirana Municipal Council through Decisions No. 95, dated 09.09.2024, and No. 112, dated 08.10.2024, for the implementation of the investment project, has been authorized to act as the developer of the state-owned properties specified in this decision.

3. This investment project aims to transform the “Selman Stërmasi” Stadium in Tirana and the surrounding urban area into a multi-functional center, enhancing functional efficiency and contributing added value to the social life and economy of the city of Tirana. The project will be implemented through a partnership model, where the Corporation serves as the developer of state-owned properties under its ownership and as an intermediary between the public institution (the Municipality of Tirana), which is interested in developing its property and obtaining a contemporary stadium, and the private partner, who possesses the financial, human, and executive resources and has an interest in the realization of the investment project.

4. The Corporation conducts this competitive procedure in collaboration with the National Territorial Planning Agency (AKPT), which, leveraging its years of expertise, has prepared the terms of reference and evaluation criteria for the architectural project ideas to be proposed by applicants for

this project. These can be consulted in Section IV, Subsection 2, “Terms of Reference for Architectural Project Ideas,” of the Qualification Document.

5. The competition for selecting the private partner will be conducted through a competitive selection procedure with scoring, structured in 2 (two) phases/3 (three) envelopes, namely the qualification phase and the selection phase, as specified in the “Regulation for the Competition Procedure,” published on the Corporation’s official website: [link](#). The procedure is open to all entities, whether individuals or legal entities, private or public, domestic or foreign.

6. Applicants may apply in collaboration with Specialized Subcontractors selected by them. Applicants may utilize the qualifications of Specialized Subcontractors to meet the qualification requirements related to specific services or parts of the contract, in accordance with the provisions for “Specialized Subcontractors” outlined in Section I, Instructions to Applicants, of the Qualification Document, and in Section IV, Subsection 4, Specialized Subcontractors, of the Qualification Document.

7. The Qualification Document is prepared in Albanian and English and is published on the Corporation’s website: [link](#).

8. The qualification phase (Phase I) consists of the submission of an application by interested parties, which includes the preliminary architectural project idea and documentation that verifies the fulfillment of the conditions and qualification criteria for the applicants.

9. The selection phase (Phase II) consists of the submission of a proposal, which includes two separate envelopes: a) the first envelope contains the architectural project idea; and b) the second envelope contains the financial offer, as detailed in the Invitation for Proposal. This phase aims to select the most favorable architectural project idea and financial proposal for the Corporation, presented by a qualified partner.

10. This Notice of the Competitive Procedure opens the first phase of the competitive procedure for selecting the Partner. In this phase, 5 (five) candidates will be qualified, who:

- meet the qualification criteria;
- present the preliminary architectural project idea, which is ranked among the 5 (five) most highly evaluated project ideas;
- commit, if selected, to fulfill the following obligations, which constitute the preliminary conditions of the contracting agreement:
 - a) commitment to cover the expenses of the international competition for selecting the architectural project idea for the project;
 - b) commitment to pay the value of taxes, fees, and contributions, within the framework of the application for development permits, building permits, construction supervision, or any phase of property development until the registration of the developed property;
 - c) commitment to register the new property and transfer the relevant portions to the Municipality/Corporation at the expense of the private partner;
 - d) commitment that, upon the request of the Corporation, the architectural design concept for the “Selman Stërmasi” stadium will be fully developed from the portion of the Corporation’s share in the building located on the state-owned property;
 - e) commitment to enter into the contracting agreement with the Corporation and its associated agreements upon completion of the selection process.

11. Only the candidates who are qualified in the first phase will be invited to the second phase of the competition through the issuance of the Invitation for Proposal. The second phase of selecting the winning candidate for the contract consists of presenting a proposal that contains 2 (two) parts: the architectural design concept (Envelope 1) and the financial offer (Envelope 2). The financial offers submitted by the candidates in this phase must meet the basic criterion, which is 45% (forty-five

percent) of the total development area on the state-owned property (state property, property of the Corporation, and property of the Municipality of Tirana).

12. The evaluation of the proposal is conducted in two stages through an open public competition in the presence of an international jury. In the first stage, architectural concept designs are assessed, and prizes are awarded for the 5 proposed architectural designs for a maximum projectable area of approximately 120,000 square meters. In the second stage, financial offers are evaluated according to the methodology for selecting the winning candidate of the contract, as defined in Section II, points 6 and 7, of the Qualification Document. It is worth emphasizing that the selection criterion is:

a) the highest percentage of the area offered to the Corporation above the baseline criterion, calculated based on the total square meters developed on the state-owned property.

13. The contract is awarded to the entity that has been rated by the Jury with the first prize for the architectural concept design, provided it has submitted a financial offer with the highest percentage for the Corporation above the baseline criterion, as specified in the selection criteria. Upon the Corporation's request, the architectural concept design of the "Selman Stërmasi" stadium is to be fully developed from the Corporation's allocated share.

14. Interested parties can obtain further information from the Corporation at the address below during working days, from 09:00 to 17:00 local time, or at the e-mail address: competition@aicorporation.al.

15. Applications must be prepared and submitted in Albanian or English. The accompanying documents of the application, if in a language other than Albanian or English, must be translated into one of these languages.

16. Applications must be submitted electronically via e-mail, in person, or by post to the address below, no later than **15:00 hrs**, local time, on **January 24, 2025**. The opening of applications will take place immediately after the deadline for submission at the address below:

Albanian Investment Corporation

Address: Rruga "Ibrahim Rugova" 5, Sky Tower 7/1, Tirana, Albania

E-mail: competition@aicorporation.al

Website: <https://aicorporation.al/>