

NJOFTIM
Nr. 40, datë 11.1.2025

**PËR PROCEDURËN KONKURRUESE PËR KONTRATËN ME OBJEKT “PËR
RIKONCEPTIMIN E REZIDENCAVE QEVERTARE NË STRUKTURA
AKOMODIMI ELITAR, VILA VLORË”**

Zhvilluesi i projektit të investimit:	Korporata e Investimeve Shqiptare
Projekti i investimit:	Zhvillimi dhe menaxhimi i pronave shtetërore
Nënprojekti i investimit:	Hospitality Albania
Konkursi i projektimit:	Agjencia Kombëtare e Planifikimit të Territorit
Titulli i kontratës:	Për rikonceptimin e rezidencave qeveritare në struktura akomodimi elitar, Vila Vlorë

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. 12, datë 9.1.2025, “Për transferimin të Korporatës së Investimeve Shqiptare të pronave shtetërore, në përgjegjësi administrimi të disa institucioneve shtetërore, për realizimin e nënprojekteve ‘Copëzat’, ‘Hospitality’ dhe ‘Godina e re e Bibliotekës Kombëtare’, pjesë e projektit të investimit ‘Për zhvillimin dhe menaxhimin e pronave shtetërore’”, 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 synon ripërdorimin dhe modernizimin e rezidencave qeveritare, të cilat aktualisht janë struktura të amortizuara me përdorim sporadik dhe kërkesa të larta për mirëmbajtje, duke i kthyer ato në destinacione ekskluzive dhe tërheqëse për turizmin elitare dhe pritjen e personaliteteve të rëndësishme. Nisma synon të çlirojë dhe të maksimizojë potencialin e këtyre aseteve të veçanta, duke i integruar në tregun fitimprurës global të turizmit, një sektor kyç për të ardhmen e zhvillimit të Shqipërisë. Projekti i investimit realizohet nëpërmjet një modeli partneriteti, ku Korporata ka rolin e ndërmjetësuesit midis institucionit publik, që ka interes të zhvillojë pronën e tij dhe të përfitojë godina bashkëkohore, dhe partnerit privat, që posedon burimet financiare, njerëzore dhe ekzekutive në aktivitetin e menaxhimit të strukturave hoteliere, 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 5, “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 rikonceptimit të rezidencave qeveritare në struktura akomodimi elitar, dhe dokumentacionin që vërteton plotësimin e kushteve dhe të kritereve teknike dhe 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 të rikonceptimit të rezidencave qeveritare në struktura akomodimi elitar; dhe b) zarfi i dytë përmban ofertën financiare, siç detajohet në “Ftesën për propozim”. Kjo fazë synon përzgjedhjen e projektidesë arkitekturore të rikonceptimit të rezidencave qeveritare në struktura akomodimi elitar 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 teknike dhe të 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 enfileozës:

i. angazhimin për pagesën e shpenzimeve të konkursit ndërkombëtar të përzgjedhjes së projektidesë arkitekturore për projektin;

ii. angazhimin për pagesën e vlerës së projektit fitues të konkursit;

iii. angazhimin e pagesës së vlerës së taksave, tarifave dhe kontributeve, në kuadër të aplikimit për leje ndërtimi/zhvillimi të projektit përmirësues të pronës nëse është i zbatueshëm;

iv. angazhimin për regjistrimin e pronës së regjistruar me shpenzimet e aplikantit;

v. angazhimin për dhënien e tarifave preferenciale për klientë të përcaktuar në marrëveshje me partnerin publik.

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 813,000 (tetëqind e trembëdhjetë mijë) lekë në muaj.

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 të konceptimit të rezidencave qeveritare në struktura akomodimi elitar dhe jepen çmimet për 5 projektidetë e propozuara arkitekturore. 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) Çmimi më i lartë i enfileozës i ofruar për Korporatën mbi kriterin bazë.

Çmimi i enfileozës do të jetë një pagesë mujore dhe aplikohet pas certifikimit të vlerës së investimit të përmirësimit të pronës nga partneri privat.

13. Afati i enfileozës është 10 vjet, me të drejtë rinovimi deri në kthimin e vlerës së investimit. Pas përfundimit të kontratës së enfileozës, palët kanë të drejtë të lidhin një marrëveshje partneriteti për menaxhimin e strukturës akomoduese

14. Kontrata fitohet nga subjekti që është vlerësuar nga juria me çmimin e parë të projektidesë arkitekture të rikonceptimit të rezidencave qeveritare në struktura akomodimi elitar, nëse ka paraqitur një ofertë financiare, me çmimin më të lartë të ofruar për Korporatën, mbi kriterin bazë, sipas përcaktimeve të kriterit përzgjedhës.

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

16. 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.

17. Aplikimet duhet të dorëzohen elektronikisht me *e-mail*, dorazi ose me postë, në adresën e mëposhtme, deri në datë **28 shkurt 2025, ora 15:00 CET (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, Shqipëri

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:	Development and Management of State-Owned Properties
Investment Sub-Project:	Hospitality Albania
Design Competition:	National Territorial Planning Agency
Contract Title:	For the re-conceptualization of government residences into elite accommodation structures, in Vlora’s Villa

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. 12, dated 09.01.2025, “On the transfer to the Albanian Investment Corporation of state-owned properties under the administrative responsibility of certain state institutions, for the implementation of the subprojects ‘Copëzat’, ‘Hospitality’, and ‘The New Building of the National Library’, as part of the investment project ‘For the Development and Management of State-Owned Properties’” has been authorized to act as the developer for the state-owned properties specified in this decision.

3. This project aims to repurpose and modernize government residences, which are currently underutilized, outdated structures with high maintenance demands, transforming them into exclusive and attractive destinations for elite tourism and hosting distinguished personalities. The initiative seeks to unlock and maximize the potential of these unique assets by integrating them into the lucrative global tourism market, a key sector for Albania’s future development. The investment project is implemented through a partnership model, where the Corporation acts as an intermediary between the public institution, which has an interest in developing its property and benefiting from contemporary facilities, and the private partner, who possesses the financial, human, and operational resources in the activity of managing hotel structures and is interested in realizing 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 5, 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) involves the submission of an application by interested entities. This application must include a preliminary architectural concept proposal for the re-conceptualization of government residences into elite accommodation structures, along with documentation verifying compliance with the technical requirements and qualification criteria of the applicants.

9. The selection phase (Phase II) involves the submission of a proposal containing two separate envelopes: (a) the first envelope includes the architectural concept proposal for the re-conceptualization of government residences into elite accommodation structures, and (b) the second envelope includes the financial offer, as detailed in the Invitation for Proposal. This phase aims to select the architectural concept proposal for the re-conceptualization of government residences into elite accommodation structures and the most favorable financial proposal for the Corporation submitted 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 technical and 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 enfitheusis contract:

a) commitment to pay the costs of the international competition for selecting the architectural concept proposal for the project;

b) commitment to pay the value of the winning project from the competition;

c) commitment to pay the costs of taxes, fees, and contributions related to the application for the construction/development permit for the property enhancement project, if applicable;

d) commitment to register the property, with all registration expenses covered by the applicant;

e) commitment to provide preferential rates for specific clients as agreed with the public partner.

11. Only the candidates qualified in the first phase will be invited to participate in 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 involves the submission of a proposal containing two (2) separate parts: the architectural concept proposal (Envelope 1) and the financial offer

(Envelope 2). The financial offers submitted by candidates in this phase must meet the base criterion, which is 813,000 (eight hundred and thirteen thousand) Lek per month.

12. The evaluation of proposals is conducted in two stages through an open public competition in the presence of an international jury. In the first stage, the architectural concept proposals for the reimagining of government residences into elite accommodation structures are evaluated, and awards are granted for the top 5 architectural concept proposals. In the second stage, financial offers are assessed in accordance with the selection methodology for determining the winning candidate for the contract, as outlined in Section II, points 6 and 7, of the Qualification Document. It is important to note that the selection criterion is:

a. the highest enfiteusis price offered to the Corporation above the base criterion.

The enfiteusis price will be a monthly payment applied after the completion of the property improvement investment by the private partner.

13. The term of the emphyteusis is 10 years, with the right of renewal until the return of the investment value. After the completion of the emphyteusis contract, the parties have the right to enter into a partnership agreement for the management of the accommodation structure.

14. The contract will be awarded to the entity that has been rated first by the Jury for the architectural concept proposal of re-conceptualizing government residences into elite accommodation structures, provided that they have submitted a financial offer with the highest enfiteusis price offered to the Corporation, exceeding the base criterion, as defined by the selection criteria.

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

16. 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.

17. Applications must be submitted electronically via e-mail, in person, or by post to the address below, no later than **15:00 CET (local time), on February 28, 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/>