

**PËR PROCEDURËN KONKURRUESE “ZHVILLIMI NËPËRMJET
SIPËRMARRJES I STADIUMIT ‘NIKO DOVANA’, DURRËS”**

Zhvilluesi i Projektit të Investimit: Korporata e Investimeve Shqiptare
Emri i Projektit të Investimit: Rijetëzimi i stadiumit “Niko Dovana” Durrës,
ndërtimi i Qendrës Sportive/Komunitare, si
dhe rikualifikimi i zonës përreth (faza I)
Titulli i kontratës: Zhvillimi nëpërmjet sipërmarrjes i stadiumit
“Niko Dovana”, Durrës

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 zhvillon projektin e investimit “Zhvillimi dhe menaxhimi i pronave shtetërore”, pjesë e të cilit është nënprojekti “Rijetëzimi i stadiumit ‘Niko Dovana’, ndërtimi i Qendrës Sportive/Komunitare, si dhe rikualifikimi i zonës përreth, Durrës” (këtu “projekti”), nëpërmjet instrumentit ligjor të sipërmarrjes lidhur me disa prona publike, të cilat do të jepen për zhvillim, të përcaktuara në seksionin IV, nënseksioni 2, “Informacioni për pronën”, të “Dokumentit të kualifikimit”.

3. Projekti i investimit synon të transformojë pronat shtetërore që shfaqin aktualisht shenja amortizimi, degradimi dhe infrastrukturë të vjetruar, jobashkëkohore dhe ku kushtet ekzistuese tregojnë nevojën për të përmirësuar cilësinë e tyre. Interesi publik, që përndjek projekti i investimit, konsiston në përmirësimin e infrastrukturës sportive në vend, si dhe në energjizimin e qytetit, duke sjellë zhvillimin e zonave urbane ku ndodhen pronat. Projekti realizohet nëpërmjet një modeli partneriteti, ku Korporata ka rolin e zhvilluesit dhe të ndërmjetësuesit midis institucionit publik që ka interes të zhvillojë pronat e tij dhe të përfitojë prona të përmirësuara dhe partnerit privat, që posedon burimet financiare, njerëzore dhe kapacitetet ekzekutive dhe ka interes në realizimin e projektit të investimit.

4. Partneri privat siguron përfitueshmëri të investimit të kryer, duke shmangur çdo burokraci dhe paqartësi në lidhje me statusin e pronës, në marrjen e lejeve, si dhe në çdo marrëdhënie me autoritetet publike. Ai, gjithashtu, në bashkëpunim me Korporatën, ndihmon në realizimin e qëllimit publik të këtij projekti investimi.

5. Korporata, nëpërmjet kësaj procedure konkurruese publike ndërkombëtare, synon të përzgjedhë partnerin privat, në cilësinë e sipërmarrësit për zhvillimin e pronës për sipërmarrje, duke realizuar zonat publike A0.1, A1, A1.1, A2, A3 dhe zonat private C, D, E të projektidesë arkitekturore të bashkimit të subjekteve “51N4E + Plan Comun”, si subjekt i dalë fitues i konkursit ndërkombëtar të projektimit të organizuar nga Agjencia Kombëtare e Planifikimit të Territorit në vitin 2023.

6. Subjekti që do të hartojë projektet e zbatimit dhe dokumentacioni i nevojshëm për marrjen e lejes së ndërtimit është përzgjedhur me një konkurs projektimi dhe njihet si “Nënkontraktor i emëruar” nga Korporata, në përputhje me përcaktimet për “Nënkontraktorët e emëruar” në “Udhëzimet për aplikantët” në “Dokumentin e kualifikimit”. “Nënkontraktorët e emëruar” për Projektin jepen në seksionin IV, nënseksioni 4, “Nënkontraktorët e emëruar”, të “Dokumentit të kualifikimit”.

7. Procedura e konkurrimit për përzgjedhjen e partnerit privat do të kryhet nëpërmjet procedurës përzgjedhëse konkurruese me zarf, me dy faza, përkatësisht faza e kualifikimit dhe faza e përzgjedhjes, siç specifikohet në “Rregulloren e procedurave konkurruese”, 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.

8. Ky “Njoftim i procedurës konkurruese” hap fazën e parë të konkurrimit për përzgjedhjen e partnerit privat. Kualifikohen në këtë procedurë konkurrimi aplikantët të cilët plotësojnë kriteret e kualifikimit dhe marrin përsipër angazhimet e përcaktuara në “Dokumentin e kualifikimit”. “Dokumenti i kualifikimit” hartohet në gjuhët shqip dhe anglisht dhe publikohet në faqen e internetit të Korporatës: [link](#).

9. Në fazën e parë, kandidatët, përveç plotësimit të kriterëve të kualifikimit, duhet të marrin përsipër përmbushjen e angazhimeve/kushteve, si më poshtë:

a) angazhimin për pagesën e vlerës së hartimit të projektit të zbatimit dhe dokumentacionit të nevojshëm për marrjen e lejes së ndërtimit, bazuar në projektidenë arkitekturore fituese të konkursit, e cila nuk mund të jetë më shumë se vlera e deklaruar nga projektuesi (vlera jepet nga Korporata sipas kërkesës);

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 Korporatës me shpenzimet e veta;

d) angazhimin e lidhjes së kontratës me “Nënkontraktorët e emëruar” nga Korporata, për detajimin e zonave publike A0.1, A1, A1.1, A2, A3 dhe zonave private C, D, E të projektidesë arkitekturore dhe përgatitjen e projektzbatimit dhe dokumentacionit të nevojshëm për marrjen e lejes së ndërtimit për këto seksione, sipas projektidesë arkitekturore të dhënë në këtë procedurë;

e) angazhimin që me kërkesë të Korporatës nga pjesa takuese e Korporatës në objektet e ndërtuar në pronën shtetërore, të zhvillohet projektideja arkitekturore e stadiumit të ri të rijetëzuar “Niko Dovana” (zonat publike A0.1, A1, A1.1, A2, A3 dhe zonat private C, D, E të projektidesë fituese të konkursit ndërkombëtar të projektimit të zhvilluar në vitin 2023).

10. Faza e dytë e konkurrimit do t’u njoftohet vetëm kandidatëve të kualifikuar në fazën e parë nëpërmjet dërgimit të “Ftesës për ofertë”. Ofertat e paraqitura nga kandidatët në këtë fazë duhet të plotësojnë kriterin bazë, i cili është 35% (tridhjetë e pesë për qind) dhe do të vlerësohet me kriterin përzgjedhës, i cili është:

a) përqindja më e lartë e sipërfaqes së ofruar për Korporatën mbi kriterin bazë, të përlllogatitur mbi sipërfaqen totale të metrave katrorë të zhvilluar në pronën shtetërore (prona e Bashkisë Durrës, prona shtet dhe prona e Korporatës).

Shpallet fitues ofertuesi që ofron vlerën më të lartë të kësaj përqindjeje.

11. 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.

12. Aplikimet mund 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 njërin nga këto gjuhë.

13. Aplikimet mund të dorëzohen me *email*, dorazi ose me postë, në adresën e mëposhtme, deri në datë **25 qershor 2026, ora 15:00, ora lokale**.

14. 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, Tirana, Albania

Email: competition@aicorporation.al;

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

Notice of the Competition Procedure

Developer of Investment Project: Albanian Investment Corporation
Name of Investment Project: Revitalization of the “Niko Dovana” Stadium in Durrës, construction of the Sports/Community Center, and the requalification of the surrounding area (Phase I)
Contract Title: Development through entrepreneurship of the “Niko Dovana” Stadium, Durrës

1. The Albanian Investment Corporation, here "Corporate" is a joint-stock commercial company entirely owned by the state, with the Ministry responsible for the economy of the Republic of Albania as its sole shareholder.

2. The Corporation is implementing the investment project “Development and Management of State Properties”, which includes the sub-project “Revitalization of the “Niko Dovana” Stadium, construction of the Sports/Community Center, as well as the redevelopment of the surrounding area, in Durrës” (hereinafter referred to as “the project”), through the legal instrument of entrepreneurship in relation to certain public properties that will be allocated for development, as specified in Section IV, Subsection 2, Property Information, of the Qualification Document.

3. The investment project aims to transform state-owned properties that currently show signs of wear, degradation, and outdated, non-contemporary infrastructure, where existing conditions indicate the need to improve their quality. The public interest pursued by the investment project lies in enhancing the country's sports infrastructure and energizing the city by fostering the development of urban areas where the properties are located. The project is implemented through a partnership model, where the Corporation acts as the developer and intermediary between the public institution that seeks to develop its properties and benefit from improved assets, and the private partner, who possesses the financial, human, and executive resources and has a vested interest in carrying out the investment project.

4. The private partner ensures the profitability of the investment made by avoiding any bureaucracy and ambiguity regarding the property’s status, the acquisition of permits, as well as any interaction with public authorities. In collaboration with the Corporation, the private partner also contributes to achieving the public objective of this investment project.

5. Through this international public competitive procedure, the Corporation aims to select a private partner, in the role of the Entrepreneur for the development of the property through entrepreneurship, by implementing the public zones A0.1, A1, A1.1, A2, A3 and private public C, D, E of the architectural concept proposed by the consortium “51N4E + Plan Común”, as the winning entity of the international design competition organized by the National Agency for Territorial Planning in 2023.

6. The entity responsible for drafting the detailed design and the necessary documentation required to obtain the construction permit has been selected through a design competition and is recognized as the "Designated Subcontractor" by the Corporation, in accordance with the provisions regarding “Designated Subcontractors” in the Guidelines for Applicants within the Qualification Document. The “Designated Subcontractors” for the project are listed in Section IV, Subsection 4, Designated Subcontractors, of the Qualification Document.

7. The competition procedure for the selection of the Private Partner will be carried out through the competitive selection procedure with envelope, with two stages, namely the qualification stage and the selection stage, as specified in the "Regulations for the Competition Procedure", published on the official website of Corporation link. The procedure is open to all subjects, natural or legal persons, private or public, domestic or foreign.

8. This Notice of the Competitive Procedure opens the first stage of the competition for the selection of the Private Partner. Applicants who meet the qualification criteria and undertake the commitments defined in the "Qualification Document" are qualified in this competition procedure. The "Qualification Document" is drawn up in Albanian and English and published on the Corporation's website link.

9. In the first phase, qualified candidates, in addition to meeting the qualification criteria, must commit to fulfilling the following commitments:

a) the commitment to pay the cost for drafting the detailed design and the necessary documentation required to obtain the construction permit, based on the winning architectural concept of the competition, which shall not exceed the amount declared by the designer (the value will be provided by the Corporation upon request);

b) the commitment to pay the cost of taxes, fees, and contributions related to the application for development permits, construction permits, supervision of works, or any phase of the property's development up to the registration of the developed property;

c) the commitment to register the new property and to transfer the Corporation's respective share, at the expense of the private partner;

d) the commitment to enter into contracts with the "Designated Subcontractors" appointed by the Corporation, for the detailing of the public zones A0.1, A1, A1.1, A2, A3 and private public C, D, E of the architectural concept and the preparation of the detailed design and the necessary documentation required to obtain the construction permit for these zones, according to the architectural concept provided in this procedure;

e) the commitment that, upon the Corporation's request, from the Corporation's designated share of the structures built on state property, the architectural project-idea for the new revitalized "Niko Dovana" stadium shall be developed (public zones A0.1, A1, A1.1, A2, A3 and private zones C, D, E of the winning project-idea from the 2023 international design competition).

10. The second phase of the competition will be announced only to the candidates qualified in the first phase through the Invitation to Offer. The offers submitted by the candidates in this phase must meet the basic criterion, which is 35% (thirty-five percent) and will be evaluated with the selection criterion, which is:

a) the highest percentage of the area offered to the Corporation based on the basic criterion, calculated over the total square meters developed on the state-owned property (property of the Municipality of Durrës, state property, and Corporation property).

The offeror that offers the highest percentage is declared the winner.

11. Interested parties may obtain further information from the Corporation at the address provided below during business days between 09:00 and 17:00, local time.

12. Applications can be prepared and submitted in Albanian or English. Any accompanying documents that are in languages other than Albanian or English must be translated into one of these languages.

13. Applications may be delivered by email by hand or by post to the address below **not later than June 25, 2026, at 15:00 local time.**

14. The opening of applications will take place immediately after the submission deadline at the following address:

Korporata e Investimeve Shqiptare

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

Email: competition@aicorporation.al;

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