



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA Durrës
KËSHILLI BASHKIAK

VENDIM

Nr. 35, datë 03.07.2025

PËR MIRATIMIN E DISA NDRYSHIMEVE NË VENDIMIN NR. 125, DATË 27.07.2023 TË KËSHILLIT BASHKIAK PËR MIRATIMIN PËR VËNIEN NË DISPOZICION TË PROJEKTIT, SIPAS VKM-SË NR. 17, DATË 18.01.2023, PËR ZHVILLIMIN E PRONËS ME NR. PASURIE 1/27, ZONA KADASTRALE 8513, E LLOJIT "SHESH", ME SIP.19367.4 M²; TË PRONËS ME NR. PASURIE 1/31, ZONA KADASTRALE 8513, E LLOJIT "TRUALL", ME SIP.609.42 M²; TË PRONËS ME NR. PASURIE 1/33, ZONA KADASTRALE 8513, E LLOJIT "SHESH", ME SIP. 2125.51 M²; TË PRONËS ME NR. PASURIE 1/168, ZONA KADASTRALE 8513, E LLOJIT "TRUALL", ME SIP. 7518.84 M²; TË PRONËS ME NR. PASURIE 1/162, ZONA KADASTRALE 8513, E LLOJIT "TERREN SPORTIV", ME SIP. 2946.04 M²; TË PRONËS ME NR. PASURIE 1/159, ZONA KADASTRALE 8513, E LLOJIT "TERREN SPORTIV", ME SIP. 7105.83 M²; TË PRONËS ME NR. PASURIE 1/34, ZONA KADASTRALE 8513, E LLOJIT "SHESH", ME SIP. 1703.31 M²; TË PRONËS ME NR. PASURIE 1/32, ZONA KADASTRALE 8513, E LLOJIT "TERREN SPORTIV", ME SIP. 24827.4 M²; NË PRONËSI TË BASHKISË Durrës DHE MIRATIMIN E MARRËVESHJES PËR ZHVILLIMIN E PROJEKTIT TË ZONËS MULTIFUNKSIONALE PËRRETH KOMPLESIT TË STADIUMIT "NIKO DOVANA" NË Durrës, PËRFSHIRË STADIUMIN, E LIDHUR MIDIS MINISTRISË SË ARSIMIT DHE SPORTIT, BASHKISË Durrës, AGJENCISË SË PLANIFIKIMIT TË TERRITORIT (AKPT) DHE FONDIT SHQIPTAR TË ZHVILLIMIT (FSHZH)

Në mbështetje të ligjit nr. 139/2015, "Për vetëqeverisjen vendore", të ndryshuar, ligjit nr. 102/2020 "Për zhvillimin rajonal dhe kohezionin, ligjit nr. 107/2014, "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar, ligjit nr. 79/2017, "Për sportin", VKM-së nr. 17, datë

18.01.2023, “Për ngarkimin e Agjencisë Kombëtare të Planifikimit të Territorit, si organ qendror blerës, për realizimin e konkursit të projektimit për projektidetë e rikonceptimit të komplekseve sportive të stadiumeve në qytetet e Durrësit, Korçës dhe Vlorës”, VKM-së nr.536, datë 01.05.2008, “Për miratimin e listës përfundimtare të pronave të paluajtshme publike të shtetit, që transferohen në pronësi ose përdorim të Bashkisë Durrës”, i ndryshuar, Vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 345, datë 19.6.2025 “Për transferimin të Korporatës së Investimeve Shqiptare të pronave shtetërore për realizimin e projektit të investimit “Rijetëzimi i stadiumit ‘Niko Dovana’, Durrës”, si dhe në vijim të marrëveshjes së bashkëpunimit për zbatimin e projektit të investimit “Për zhvillimin dhe menaxhimin e pronës shtetërore, nënprojektit “Rijetëzimi i stadiumit Niko Dovana, Durrës” lidhur midis Korporatës së Investimeve Shqiptare, Ministrisë së Arsimit dhe Sportit, Komitetit Olimpik Kombëtar Shqiptar, Federatës Shqiptare të Futbollit dhe Bashkisë Durrës”, protokolluar me tonën nr.7852 prot, datë 27.06.2025, sipas relacionit të përgatitur nga Drejtoria e Planifikimit dhe Kontrollit të Zhvillimit të Territorit, Drejtoria e Projekteve dhe Infrastrukturës Publike dhe Drejtoria Arsimit, Kulturës, Sporteve, Rinisë dhe Komuniteteve Fetare, me propozim të Kryetarit të Bashkisë,

KËSHILLI BASHKIAK V E N D O S I :

1. Miratimin e ndryshimit të pikës 2 (dy) të Vendimit të Këshillit Bashkiak nr. 125, datë 27.07.2023, si më poshtë vijon:
2. Miratimin e nënshkrimit të marrëveshjes së bashkëpunimit për zbatimin e projektit të investimit “Për zhvillimin dhe menaxhimin e pronës shtetërore, nënprojektit “Rijetëzimi i stadiumit Niko Dovana, Durrës” lidhur midis Korporatës së Investimeve Shqiptare, Ministrisë së Arsimit dhe Sportit, Komitetit Olimpik Kombëtar Shqiptar, Federatës Shqiptare të Futbollit dhe Bashkisë Durrës” sipas tekstit që i bashkëlidhet këtij vendimi dhe është pjesë përbërëse e tij.
2. Miratimin e ndryshimit të pikës 3 (tre) të Vendimit të Këshillit Bashkiak nr. 125, datë 27.07.2023, si më poshtë vijon:
3. Ngarkohet Kryetari i Bashkisë apo personi i autorizuar prej Tij, për nënshkrimin e marrëveshjes së bashkëpunimit për zbatimin e projektit të investimit “Për zhvillimin dhe menaxhimin e pronës shtetërore, nënprojektit “Rijetëzimi i stadiumit Niko Dovana, Durrës” lidhur midis Korporatës së Investimeve Shqiptare, Ministrisë së Arsimit dhe Sportit, Komitetit Olimpik Kombëtar Shqiptar, Federatës Shqiptare të Futbollit dhe Bashkisë Durrës”.



3. Ngarkohen Kryetari i Bashkisë, Drejtoria e Planifikimit dhe Kontrollit të Zhvillimit të Territorit, Drejtoria e Projekteve dhe Infrastrukturës Vendore, Drejtoria Ligjore, Drejtoria Arsimit, Kulturës, Sporteve, Rinisë dhe Komuniteteve Fetare, për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi sipas përcaktimeve të nenit 55, pika 6, të Ligjit Nr.139/2015, “Për vetëqeverisjen vendore”, i ndryshuar.

ZËVENDESKRYETAR I KËSHILLIT BASHKIAK Durrës



Denisa Luarasi

U shpall sot me datë 03.07.2025





REPUBLIKA E SHQIPËRIE
MINISTRIA E ARSIMIT
DHE SPORTIT

**MINISTRIA E
ARSIMIT DHE
SPORTIT**

Nr.....Prot,
Datë/...../ 2025



Bashkia Durrës

**BASHKIA
DURRËS**

Nr.....Prot,
Datë/...../2025



**KOMITETI
OLIMPIK
KOMBËTAR
SHQIPTAR**

Nr.....Prot,
Datë/...../ 2025



**FEDERATA
SHQIPTARE E
FUTBOLLIT**

Nr.....Prot,
Datë/...../ 2025



**KORPORATA E
INVESTIMEVE
SHQIPTARE**

Nr.....Prot,
Datë/...../ 2025

MARRËVESHJE BASHKËPUNIMI

PËR ZBATIMIN E

**PROJEKTIT TË INVESTIMIT “PËR ZHVILLIMIN DHE MENAXHIMIN E
PRONËS SHTETËRORE**

NËNPROJEKTIT “RIJETËZIMI I STADIUMIT NIKO DOVANA, DURRËS”

NDËRMJET

KORPORATËS SË INVESTIMEVE SHQIPTARE

DHE

MINISTRISË SË ARSIMIT DHE SPORTIT

KOMITETIT OLIMPIK KOMBËTAR SHQIPTAR

FEDERATËS SHQIPTARE TË FUTBOLLIT

BASHKISË DURRËS



Sot, më datën _____.2025, nënshkruhet kjo Marrëveshje Bashkëpunimi nga dhe ndërmjet palëve të mëposhtme:

"Korporata e Investimeve Shqiptare" SHA, shoqëri aksionare e të drejtës shqiptare, regjistruar në Qendrën Kombëtare të Biznesit më 17.07.2020, me NIPT M01917011D dhe seli në adresën Rr. Ibrahim Rugova 5, Sky Tower, 7/1, Tiranë, Shqipëri; përfaqësuar nga Drejtori Ekzekutiv znj. Elira KOKONA;

- Këtu e në vijim referuar si **"Korporata ose Albanian Investment Corporation ose AIC"**

"Ministria e Arsimit dhe Sportit", person juridik publik buxhetor, në varësi të Këshillit të Ministrave; dhe adresë në "Rruga e Durrësit", Nr.23, Tiranë, përfaqësuar nga _____, i autorizuar për të nënshkruar këtë Marrëveshje sipas autorizimit Nr. _____ Prot., datë _____, bashkëlidhur;

- Këtu e në vijim referuar si **"Partneri Publik MAS"**

"Komiteti Olimpik Kombëtar Shqiptar", person juridik, me adresë: Tirana Olympic Park, Rruga "Liman Kaba", 1060, Tiranë, përfaqësuar nga Presidenti, Z. Fidel Ylli;

- Këtu e në vijim referuar si **"Partneri Publik KOKSH"**

"Federata Shqiptare e Futbollit", shoqatë e regjistruar në Gjykatën e Tiranës me Vendim nr.9, datë 31.07.2001, e cila përfaqëson bashkimin vullnetar të shoqatave dhe klubeve sportive të futbollit në Republikën e Shqipërisë, me adresë: Rr "Liman Kaba", Nd. 5, Njësia Administrative Nr. 5, Tiranë, përfaqësuar nga z. Ilir Shulku, Sekretar i Përgjithshëm,

- Këtu e në vijim referuar si **"Partneri Publik FSHF"**

"Bashkia Durrës", person juridik publik, me adresë në: Sheshi "Iliria", 2000 Durrës, Shqipëri, përfaqësuar nga _____;

- Këtu e në vijim referuar si **"Partneri Publik BD"**

Të gjithë partnerët publik në rast se nuk kanë përcaktime të posaçme, kudo në tekst referohen si **"Partneri Publik"**

Të gjitha palët së bashku referohen gjithashtu si **"Palët"**.

PREAMBUL

Duke mbajtur në konsideratë se:

- A. AIC-ja është shoqëri aksionare me aksionar të vetëm shtetin shqiptar të përfaqësuar nga Ministri përgjegjës për ekonominë, e krijuar me ligj të posaçëm dhe objektiva kryesorë: nxitjen e zhvillimit ekonomik nëpërmjet projekteve të investimit në nivel qendror, vendor dhe rajonal, në mbështetje të politikave shtetërore të zhvillimit; vërtet në përdorim me efikasitet të pronave shtetërore, si dhe kryerjen e investimeve duke mobilizuar kapital shtetëror dhe/ose privat.



- B. AIC-ja, sipas parashikimeve të Nenit 7/1 të Ligjit nr. 71/2019 “Për Korporatën e Investimeve Shqiptare”, dhe Pikës 3, të shkronjës “ç” të Kreut II të Vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 137, datë 06.03.2024, i ndryshuar, merr prona shtetërore në pronësi, të cilat i transferohen me vendim të Këshillit të Ministrave, për kryerjen e veprimeve apo bashkëpunimeve të caktuara në funksion të realizimit të objektivave të saj ligjore në kuadër të një projekti investimi apo me Autorizim Zhvillimi.
- C. Me kërkesën nr. 2874 prot., datë 26.02.2025 Bashkia Durrës kërkoj bashkëpunimin në investim duke kontribuar me Koncept Idenë e Projektit të Studios 5IN4E të dalë fituese nga një konkurs ndërkombëtar. Këshilli Bashkiak Durrës ka miratuar vendimin Nr. 125, datë 27.07.2023 Për “Miratimin për vënien në dispozicion të projektit, sipas vkm-së nr. 17, datë 18.01.2023, për zhvillimin e pronës me nr. pasurie 1/27, zona kadastrale 8513, e llojit “shesh”, me sip.19367.4 m²; të pronës me nr. pasurie 1/31, zona kadastrale 8513, e llojit “truall”, me sip.609.42 m²; të pronës me nr. pasurie 1/33, zona kadastrale 8513, e llojit “shesh”, me sip. 2125.51 m²; të pronës me nr. pasurie 1/168, zona kadastrale 8513, e llojit “truall”, me sip. 7518.84 m²; të pronës me nr. pasurie 1/162, zona kadastrale 8513, e llojit “teren sportiv”, me sip. 2946.04 m²; të pronës me nr. pasurie 1/159, zona kadastrale 8513, e llojit “teren sportiv”, me sip. 7105.83 m²; të pronës me nr. pasurie 1/34, zona kadastrale 8513, e llojit “shesh”, me sip. 1703.31 m²; të pronës me nr. pasurie 1/32, zona kadastrale 8513, e llojit “teren sportiv”, me sip. 24827.4 m²; në pronësi të Bashkisë Durrës dhe miratimin e marrëveshjes për zhvillimin e projektit të zonës multifunksionale përreth kompleksit të Stadiumit "Niko Dovana" në Durrës, përfshirë stadiumin, e lidhur midis Ministrisë së Arsimit dhe Sportit, Bashkisë Durrës, Agjencisë Kombëtare të Planifikimit të Territorit (AKPT) dhe Fondit Shqiptar të Zhvillimit (FSHZH).
- D. AIC-ja, në përmbushje të funksionit të saj ligjor si zhvilluese e pronave shtetërore, në përgjigje të kërkesës së Bashkisë Durrës ka konceptuar projektin e investimit të quajtur “Rijetëzimi i stadiumit Niko Dovana, Durrës” dhe zonës urbane rreth tij, ku nëpërmjet këtij projekti investimi synon të fokusohet tek zhvillimi i një stadiumi sipas projektit të studios 5IN4E dhe në përputhje me standardet e UEFA. Në qendër të këtij projekti inovativ qëndron një strategji e detajuar dhe e mirëmenduar për zhvillimin policentrik dhe krijimin e nyjeve të reja në qytet, ku sportet mund të ekzistojnë së bashku me aktivitetet kulturore, sociale, arsimore dhe tregtare. Kjo strategji synon të shfrytëzojë në mënyrë optimale potencialin e pronave në lokacione strategjike, duke i transformuar ato në hapësira moderne dhe funksionale që mund të përdoren për një gamë të gjerë qëllimesh, duke përfshirë biznese dhe infrastrukturë të ndryshme.
- E. Projekti i investimit “Rijetëzimi i stadiumit Niko Dovana, Durrës” është në përputhje me qëllimet e zhvillimit urban, për të krijuar ekosisteme të gjalla që jo vetëm plotësojnë nevojat aktuale të përmirësimit të godinave ekzistuese por gjithashtu vendosin një pikë referimi për jetën bashkëkohore urbane e orientuar drejt aktiviteteve sportive, sociale dhe kulturore në përgjigje të kontekstit zhvillimor e në zhvillim të Durrësit. Si një përpjekje e bashkëpunimit ndërmjet sektorit privat dhe publik, ky projekt nënkupton një angazhim për të përmirësuar peizazhin arkitektonik të qytetit, nxitjen e rritjes ekonomike dhe rritjen e cilësisë së përgjithshme të kulturës sportive.



- F. Një element kyç i këtij projekti është marrëveshja që në këmbim të zhvillimit të kësaj prone, investitori privat do të mbulojë kostot e zhvillimit të këtyre pronave sipas projektit të Studios 51N4E. Kjo marrëveshje siguron që të dyja palët – sektori privat dhe ai publik – përfitojnë nga ky projekt. Ndërsa investitori privat shfrytëzon mundësitë ekonomike në një prej zonave më të mira të qytetit, Partneri Publik MAS përfiton nga zhvillimi i një infrastrukture të re funksionale sportive, Stadium të Rijetëzuar dhe Qendër Kulturore e Sportive, pa ndikuar në buxhetin e saj.
- G. Me kalimin e pronave shtetërore në pronësi apo të kalimit të të drejtave zhvillimore në favor të Korporatës së Investimeve Shqiptare, gjithashtu, synohet të lehtësohet dhe përshpejtohet procesi i zhvillimit të këtyre pasurive, në kuadër të të cilave, Korporata do të realizojë qëllimin publik nëpërmjet përdorimit të instrumenteve ligjore përkatës si dhe hapjen e procedurave konkurruese publike për përzgjedhjen e partnerit privat që do të zhvillojnë pronat. Në këtë mënyrë, do të garantohet gjithashtu dhe procesi transparent dhe efikas i zbatimit të projektit të investimit. Ky proces do të realizohet me pjesëmarrjen e përfaqësuesve të Partnerit Publik BD, MAS, FSHF dhe KOKSH.
- H. Këshilli i Ministrave me Vendimin nr. 345 datë 19.06.2025 *“Për transferimin të Korporatës së Investimeve Shqiptare të pronave shtetërore për realizimin e Projektit të investimit “Rijetëzimi i Stadiumit “Niko Dovana”, i ka transferuar AIC prona në pronësi dhe prona për të cilat i ka dhënë autorizim zhvillimi, sipas autorizimit të dhënë nga Këshilli Bashkiak Durrës nëpërmjet vendimit nr. ___, datë _____.*
- I. Partneri Publik në kuadër të realizimit të projektit të investimit “Rijetëzimi i stadiumit Niko Dovana, Durrës” vë në dispozicion pronat e përcaktuara në Aneksin Nr 1 si dhe angazhohet të bashkëpunojë me qëllim përmbushjen e nevojave të tij, sipas projekt - idesë arkitekturore në Aneksin nr. 2 dhe konceptet të zhvillimit të investimit sipas Aneksit 3 bashkëlidhur.

MEQENËSE, Palët dëshirojnë të përcaktojnë të drejtat dhe detyrimet e tyre të përbashkëta përsa i përket Projektit të investimit “Rijetëzimi i stadiumit Niko Dovana, Durrës” bazuar në kushtet e përcaktuara në këtë Marrëveshje;

ATËHERË, duke pasur parasysh sa më sipër palët hartojnë dhe nënshkruajnë këtë Marrëveshje Bashkëpunimi me kushtet si më poshtë vijon:

NENI 1

Objekti i Marrëveshjes

1.1 Kjo Marrëveshje parashikon angazhimet e ndërsjella të palëve për përmbushjen e interesit të Partnerit Publik, në kuadër të projektit të investimit “Rijetëzimi i stadiumit Niko Dovana, Durrës”, dhe zonës përreth në funksion të të cilit do të realizohet zhvillimi i pronave të përcaktuara në Aneksin nr. 1 bashkëngjitur kësaj marrëveshje, nga ana e AIC / SPV.

1.2 Në këtë Marrëveshje përcaktohen gjithashtu termat dhe kushtet e bashkëpunimit ndërmjet Partnerit Publik dhe AIC / SPV / partnerit privat të përzgjedhur nga procedura konkurruese me qëllim realizimin e projektit të investimit si dhe autoriteti të cilit do t'i kalojë në pronësi prona e re shtetërore, si dhe kushtet dhe nevojat për dorëzimin e saj.



NENI 2 Përkufizime

2.1 Në çdo rast, për të shmangur çdo paqartësi eventuale mes palëve, termat e përdorur në këtë Marrëveshje, kanë kuptimet si më poshtë vijon:

“Leje ndërtimi” është leja/et sipas përcaktimeve të Ligjit Nr. 107/2014, *“Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”*, të ndryshuar, si dhe akteve nënligjore të miratuara në zbatim të tij.

“Leje zhvillimi” është leja/et sipas përcaktimeve të Ligjit Nr. 107/2014, *“Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”*, të ndryshuar, si dhe akteve nënligjore të miratuara në zbatim të tij.

“Legjislacioni i Zbatueshëm” do të thotë çdo ligj dhe akt nënligjor i Republikës së Shqipërisë në fuqi gjatë afatit të zbatimit të kësaj marrëveshje, duke përfshirë por pa u kufizuar në, Ligjin nr. 71/2019, *“Për Korporatën e Investimeve Shqiptare”* dhe aktet e nxjerra në zbatim të tij; Vendimi Nr. 137, datë 06.03.2024 të Këshillit të Ministrave *“Për përcaktimin e kritereve dhe të procedurës për dhënien e pronës shtetërore me qira, enfiteozë, leasing, shitje, përdorim si kolateral dhe të përdorimit të forma të tjera nga ana e Korporatës së Investimeve Shqiptare”*, i ndryshuar, Vendimi nr. 345, datë 19.06.2025 i Këshillit të Ministrave *“Për transferimin të Korporatës së Investimeve Shqiptare të pronave shtetërore për realizimin e Projektit të investimit “Rijetëzimi i Stadiumit “Niko Dovana”, legjislacionin në fuqi për punimet e ndërtimit.*

“Ndërtimi” përfshin njohjen dhe zhvillimin e pronës dhe ambientit përreth, projektimin, pajisjen, sigurimin e mjeteve financiare, sigurimin e mjeteve dhe materialeve, ndërtimin, rehabilitimin dhe rinovimin, kontraktimin, instalimin, vënien në punë, pajtimin e subjekteve të tjera (*nëse është e nevojshme*) dhe kryerjen e veprimeve të tjera apo kontraktimin e të tretëve që të kryejnë punime në përputhje me kërkesat e kësaj Marrëveshje dhe autorizimet e siguruara.

“Ndërtim me të meta thelbësore” do të konsiderohen ndërtimet e kryera në kundërshtim me lejen e ndërtimit, me dokumentet e planifikimit e kontrollit të zhvillimit, legjislacionin në fuqi në Republikën e Shqipërisë për disiplinimin e punimeve të ndërtimit.

“Pjesë Takuese / Objekti ndërtimor” për qëllime të kësaj Marrëveshje, janë sipërfaqet / njësitë ndërtimore të Objektivit / Objekteve të ndërtuara, që pas përfundimit të ndërtimit do të kalojnë në pronësi të AIC, në pronësi të Republikës së Shqipërisë dhe pronësi Bashkisë Durrës, sipas parashikimeve të kësaj Marrëveshje dhe të marrëveshjes së pjesëve takuese e lidhur në zbatim të parashikimeve të kësaj Marrëveshje.

“Partner Privat” është subjekti privat që përzgjidhet nga Korporata me procedurë konkurruese sipas parashikimeve të Vendimit Nr. 137, datë 06.03.2024 të Këshillit të Ministrave *“Për përcaktimin e kritereve dhe të procedurës për dhënien e pronës shtetërore me qira, enfiteozë, leasing, shitje, përdorim si kolateral dhe të përdorimit të forma të tjera nga ana e Korporatës së Investimeve Shqiptare”*, i ndryshuar, i cili projekton dhe / ose financon dhe / ose ndërton një objekt sipas Kontratës së lidhur me AIC/SPV.

“Partner Publik” janë të gjithë partnerët publikë palë të kësaj marrëveshje si: Partneri Publik MAS, Partneri Publik KOKSH, Partneri Publik FSHF dhe Partneri Publik BD.



“SPV – Subjekt për qëllime të veçanta” është personi juridik që do të krijohet nga AIC sipas legjislacionit tregtar në fuqi, me kapital 100% të AIC, me qëllim realizimin e projekteve të investimit “përfshirë projektin e investimit “ Rijetëzimi i stadiumit Niko Dovana, Durrës”.

“Shkaqe të arsyeshme” për efekt të kësaj marrëveshje do të konsiderohen të gjitha ato shkaqe, ndodhi dhe rrethana të cilat nuk varen nga AIC, dhe si rezultat i tyre pengohet, vonohet dhe/ose bëhet e pamundur kryerja e punimeve për realizimin e projektit sipas kësaj marrëveshje”.

NENI 3

Projekti “Rijetëzimi i stadiumit Niko Dovana, Durrës”

3.1 Realizimi / përmbushja e projektit të investimit “Rijetëzimi i stadiumit Niko Dovana, Durrës” konsiston, ndër të tjera, në zhvillimin / zbatimin e koncept idesë së projektit arkitektonik i cili zhvillon pronat e listuara në Aneksin nr. 1, sipas nevojave dhe destinacionit të parashikuar në këtë Marrëveshje dhe në legjislacionin e zbatueshëm. Koncept ideja e projektit arkitektonik, e realizuar nga studio 51N4E (Aneksi 2 i kësaj marrëveshje) përfshin dizajn inovativ me qëllim përmbushjen e nevojave dhe ofrimin e një stadiumi modern dhe bashkëkohor për qytetin e Durrësit, i cili do jetë në pronësi të Parterit Publik BD, sipas standardeve të larta sportive dhe kritereve të konfirmuara nga Partneri Publik FSHF dhe Partneri Publik KOKSH, si dhe të garantuara nga Partneri Publik MAS, sipas standardeve të larta zhvillimore dhe mjedisore të pronave të përfshira në këtë projekt, të përcaktuara në Aneksin nr. 1.

3.2 Leja e ndërtimit lëshuar sipas Vendimit të KKTU në emër të AIC/SPV dhe/ose Partnerit Privat, apo edhe në emër të Partnerit Publik nëse kështu kërkohet prej tij dhe konsiston në lejen për ndërtimin e objektit sipas kësaj marrëveshje. Vetëm pas përfundimit të punimeve, pajisjes me certifikatën e përdorimit dhe dorëzimit të objektit ndërtimor të partneri publik, lëshohet certifikata e përdorimit të objektit për partnerin privat, nëse do të lëshohen leje të vecanta.

3.3 Partneri privat për zhvillimin e projektit “Rijetëzimi i Stadiumit Niko Dovana, Durrës” do të përzgjidhet përmes një procesi konkurrimi publik të hapur, të organizuar nga Korporata sipas përcaktimeve të legjislacionit të zbatueshëm, me qëllim marrjen e subjekteve me përvojë të mëparshme në zhvillime urbane të ngjashme. Konkursi do të ketë për detyrë zhvillimin e Stadiumit Niko Dovana, Durrës dhe zonës përreth. Për zhvillimin e pronave të përcaktuara në Aneksin nr. 1, është hartuar një program hapësinor i detajuar, bazuar në:

- a. Koncept Idenë e Projektit Arkitekturor të Studios 51N4E për Stadiumin dhe zonën përreth sipas Aneksit Nr. 2.
- b. Konceptin e Projektit të investimit “Rijetëzimi i Stadiumit “Niko Dovana” të hartuar nga AIC për zhvillimin e suksesshëm të pronave objekt zhvillimi, sipas përcaktimeve të Aneksit Nr. 3.

3.4 Zhvillimi i pronave do të ofrohet nga Partneri Privat i përzgjedhur për zbatimin e projektit, bazuar në VKM 137/2024 dhe Rregulloren e Procedurave Konkurruese të Korporatës. Sipas rregullave të procedurës, Korporata do të përzgjedhë fituesin i cili ofron së pari ofertën financiare më të mirë.



NENI 4

Pjesët takuese / Objekti ndërtimor

4.1 Bashkia Durrës përfiton pjesë takuese/objektin ndërtimor në pronën për zhvillim publik për përmbushjen e nevojave të tij, të cilat transferohen në pronësi të Bashkisë Durrës, si Stadiumi i ri /Pallati i Sportit dhe hapësirat e tjera sportive që krijohen nga projekti.

4.2 Pjesa takuese e Bashkisë Durrës, me sipërfaqen përkatëse të objektit/objekteve, do të përcaktohen prej saj dhe AIC/SPV me një marrëveshje të veçantë e cila do të bashkëngjitet kësaj Marrëveshje si pjesë integrale e saj, brenda 60 (gjashtëdhjetë) ditëve pune, nga data e zbardhjes së vendimit të dhënies së lejes së ndërtimit nga enti publik përgjegjës për miratimin e lejes dhe përpara fillimit të punimeve.

4.3 Pjesa takuese e AIC dhe Partnerit Privat, në projektin e investimit, do të përcaktohet në kontratën e sipërmarrjes me Partnerin Privat, e cila minimalisht do të parashikojë si vijon:

- a. Pjesën takuese në pronësi të AIC në ndërtimin e ri;
- b. Pjesën takuese të Partnerit Privat, e cila përbëhet nga vlera e përcaktuar në procesin konkurues, si dhe vlera e cila përfitohet nga konvertimi në vlerë ndërtimore i pronës për zhvillim publik, me qëllim zhvillimin e projektit arkitektonik në pronën për zhvillim publik, sipas parashikimeve të VKM Nr. 137/2024, i ndryshuar.
- c. Angazhimin e Partnerit Privat për të ndërtuar me shpenzimet e tij 100% të objektit të ri në pronën për zhvillim publik, të projektuar sipas nevojave të Partnerit Publik, në këmbim të shpërblimit në natyrë në pjesën takuese të Palës Publike sipas vlerës së pronës të përcaktuar në pasaportën e efencës së pronës përkatëse të llogaritur sipas VKM Nr. 137/2024 (i ndryshuar).

NENI 5

Të Drejtat dhe Detyrimet e Partnerit Publik BD

5.1 Partneri Publik BD, i cili ka në pronësi pronën për zhvillim publik:

- a. jep autorizimin në favor të AIC / SPV për të aplikuar pranë institucioneve publike, për marrjen e dokumentacionit të nevojshëm për pronën apo çdo informacion tjetër të nevojshëm, që lidhet me realizimin e projektit të investimit.
- b. vendos në dispozicion të AIC/SPV, pronën për zhvillim publik nëpërmjet procesverbalit me shkrim ("*Procesverbali i Dorëzimit të Pronës*") brenda 30 (tridhjetë) ditëve pune, nga data e zbardhjes së vendimit të dhënies së lejes së ndërtimit nga enti publik përgjegjës për miratimin e lejes. Partneri Publik BD merr përsipër detyrimin /apo bie dakord që të mos kryejë asnjë veprim që lidhet me vënien në dispozicion të pronës apo të të drejtave që lidhen me të, subjekteve të treta publike apo private, deri në momentin e dorëzimit të pronës shtetërore AIC.
- c. Firmos marrëveshjen e pjesëve takuese.

5.2 Partneri Publik BD angazhohet të asistojë AIC / SPV për çdo dokumentacion / informacion të kërkuar për pronat e saj apo të dhëna të tjera të lidhur me zbatueshmërinë e projektit të investimit, gjatë realizimit të projektit deri në momentin e dorëzimit të pjesëve takuese objektit ndërtimor tek Partneri Publik BD.



5.3 Pas kërkesës me shkrim të AIC / SPV, brenda një afati prej 30 ditësh, para miratimit të lejes së ndërtimit, Partneri Publik ka të drejtë të shprehet / japë pëlqimin për specifikimet teknike të detajuara të projektit arkitektonik apo projektet të tjera të lidhura me të, në pronën për zhvillim publik, të hartuara nga AIC / SPV në bashkëpunim me institucionet shtetërore të specializuara për planifikimin e territorit apo ekspertë të angazhuar prej tyre. Në rast të mos kthimit të përgjigjes/dhënies së pëlqimit nga Partneri Publik brenda afatit 30 ditor, pëlqimi konsiderohet i dhënë në heshtje.

5.4 Partneri Publik BD angazhohet që vetë apo me anë të personave të autorizuar të marrë në dorëzim pjesët takuese / objektin ndërtimor sipas parashikimeve të kësaj Marrëveshje, nëpërmjet një procesverbali me shkrim ("*Procesverbali i Marrjes në Dorëzim të Pjesës Takuese / Objektit*") dhe në përputhje me procedurën e përcaktuar në nenin 8, të kësaj Marrëveshjeje.

5.5 Për pronat shtetërore për të cilat Korporata ka autorizim zhvillimi, Bashkia Durrës nuk zhvishet nga pronësia por përfiton, pa kosto shtesë për buxhetin e shtetit/entitetit publik, pronë e re Stadiumin/Pallatin e Sportit, të ndërtuara nga partneri privat i përzgjedhur nga Korporata, për llogari të pronarit publik Bashkisë Durrës, nëpërmjet një gare ndërkombëtare.

NENI 6

Të drejtat dhe detyrimet e Partnerit Publik MAS

6.1 Partneri Publik MAS, merr përsipër marrjen e nismave ligjore, nëse do të jenë të nevojshme në lidhje me projektin dhe zhvilluesin e tij, duke përfshirë dhe nismat që mund të propozohen nga AIC/SPV në funksion të Projektit si dhe merr përsipër promovimin e standardeve përkatëse dhe garantimin e tyre në funksion të interesit publik.

Neni 7

Të drejtat dhe detyrimet e Partnerit Publik KOKSH

7.1 Partneri Publik KOKSH do të mbikqyrë zbatimin e kriterëve dhe standardeve ndërkombëtare në lidhje me zhvillimin dhe ndërtimin e Pallatit të Sportit dhe mund të dërgojë rekomandime lidhur me zbatimin e këtyre kriterëve.

7.2 Pas kërkesës me shkrim të AIC / SPV, brenda një afati prej 30 ditësh, Partneri Publik KOKSH-i ka të drejtë të shprehet / japë pëlqimin për specifikimet teknike të projektit arkitektonik, në pronën për zhvillim publik, për standardet dhe kushtet teknike. Në rast të mos kthimit të përgjigjes/dhënies së pëlqimit nga Partneri Publik KOKSH brenda afatit 30 ditor, pëlqimi konsiderohet i dhënë në heshtje.

NENI 8

Të drejtat dhe detyrimet e Partnerit Publik FSHF

8.1 Partneri Publik FSHF do të mbikqyrë zbatimin e kriterëve dhe standardeve të UEFA në lidhje me zhvillimin dhe ndërtimin e stadiumit dhe mund të dërgojë rekomandime lidhur me zbatimin e këtyre kriterëve.

8.2 Pas kërkesës me shkrim të AIC / SPV, brenda një afati prej 30 ditësh, Partneri Publik FSHF ka të drejtë të shprehet / japë pëlqimin për specifikimet teknike të projektit arkitektonik, në



pronën për zhvillim publik. Në rast të mos kthimit të përgjigjes/dhënies së pëlqimit nga Partneri Publik FSHF brenda afatit 30 ditor, pëlqimi konsiderohet i dhënë në heshtje.

NENI 9

Të drejtat dhe detyrimet e AIC / SPV

9.1 AIC / SPV garanton detajimin e koncept idesë së projektimit, financimin, ndërtimin dhe dorëzimin e pjesës takuese / objektit ndërtimor në favor të Partnerit Publik në zbatimntë instrumntave të saj të zhvillimit.

9.2 AIC / SPV garanton ndërtimin e pjesës takuese / objektit ndërtimor në përputhje me kushtet dhe përcaktimet e kësaj Marrëveshje dhe legjislacionit shqiptar në fuqi.

9.3 AIC / SPV informon periodikisht çdo 60 (*gjashtëdhjetë*) ditë pune Partnerin Publik, si dhe në çdo kohë sipas kërkesës së tij, për ecurinë e realizimit të projektit në pronën për zhvillim publik. AIC / SPV do të vendosë në dispozicion të saj të gjithë dokumentacionin tekniko – ligjor, që disponohet prej saj në lidhje me realizimin e projektit dhe për përmbushjen e detyrimeve të partnerit privat, sipas parashikimeve më sipër, kundrejt një afati 10 (*dhjetë*) ditë pune nga paraqitja e kërkesës së Partnerit Publik.

9.4 AIC / SPV ka detyrimin të mbajë të informuar Partnerin Publik BD për çdo rrethanë që mund të ketë ndikim në ecurinë e ndërtimit të pjesës takuese / objektit ndërtimor, sipas përcaktimeve në këtë Marrëveshje.

9.5 AIC / SPV ka detyrimin të vërë në dispozicion të Partnerëve Publik, objektin sipas projektit “Rijetëzimi i stadiumit Niko Dovana, Durrës”, i cili do të zbatohet nga Partneri Privat.

9.6 AIC / SPV ka të drejtën të vijojë me procedurat e nevojshme dhe marrjen e masave me qëllim realizimin e projektit arkitektonik apo të projekteve të lidhura me të edhe në rastin kur Partneri Publik nuk shprehet brenda afatit të përcaktuar sipas parashikimeve të kësaj marrëveshje.

9.7 Nëse AIC vendos të krijojë SPV - në me qëllim realizimin e projektit, të gjitha të drejtat dhe detyrimet që ka AIC në këtë Marrëveshje, do të transferohen tek SPV duke filluar që nga data e regjistrimit të SPV në Qendrën Kombëtare të Biznesit. Pas regjistrimit të SPV - së në Qendrën Kombëtare të Biznesit të gjitha detyrimet sipas kësaj marrëveshje do të jenë në ngarkim të / dhe për zbatimin e tyre do të jetë përgjegjëse SPV – ja. Çdo marrëdhënie kontraktore e mundshme mes AIC/SPV dhe partnerëve, aktet e brendshme të SPV-së, kontratat e sipërmarrjes do të rregullohen në mënyrë të pavarur nga kjo Marrëveshje.

9.8 AIC përfiton nga projekti pjesën e saj takuese e cila përcaktohet në Marrëveshjen e pjesëve takuese.

NENI 10

Marrja në dorëzim e Pjesës Takuese / Objektit Ndërtimor

10.1 Partneri Publik BD, jo më vonë se 30 (*tridhjetë*) ditë pune nga dita e marrjes së njohimit me shkrim nga AIC / SPV, do të fillojë procesin e marrjes në dorëzim të pjesës takuese/objektit në pronën për zhvillim publik. Nëse, me përfundimin e këtij afati, Partneri Publik nuk paraqitet



për marrjen në dorëzim, atëherë AIC, jo më vonë se 5 (pesë) ditë pune nga përfundimi i afatit 30 (tridhjetë) ditë pune, e njofton përsëri, duke i lënë një afat tjetër 30 (tridhjetë) ditë pune.

10.2 Në rast se Partneri Publik BD nuk përmbush detyrimin e përcaktuar në pikën 9.1 të këtij neni, me përfundimin e afateve sa më sipër, pjesa takuese / objekti ndërtimor në pronën për zhvillim publik, konsiderohet i dorëzuar (*marrja në dorëzim në heshtje*) dhe AIC / SPV i dërgon njoftim shkresor Partnerit Publik mbi përfundimin e dorëzimit të pjesës takuese / objektit ndërtimor të pronës për zhvillim publik.

10.3 Për dorëzimin e pjesës takuese / objektit të pronës për zhvillim publik, mbahet procesverbal në prani të Palëve Publike, ku do të përcaktohen të gjitha njësitë e dorëzuara. Procesverbali i marrjes në dorëzim në këtë rast do të shoqërohet me deklarin nga Partnerët Publik për përfundimin/mbylljen e punimeve të ndërtimit në përputhje me projektin e plote teknik të realizimit, aktet e kolaudimit dhe certifikatën e përdormit dhe kushtet e kësaj Marrëveshje (*marrja në dorëzim me veprime përmbyllëse*).

10.4 Në datën e nënshkrimit të procesverbalit apo të dërgimit të shkresës së njoftimit për përfundimin e dorëzimit të pjesës takuese / objektit ndërtimor të pronës për zhvillim publik, përfundojnë të gjitha përgjegjësitë dhe detyrimet e AIC / SPV kundrejt Partnerit Publik .

NENI 11

Regjistrimi i Pjesës takuese / Objektit ndërtimor

11.1 Pas depozitimit të certifikatës së përdorimit në Agjencinë Shtetërore të Kadastrës nga autoritetet publike përgjegjëse dhe përfundimit të procesit të dorëzimit të pjesës takuese / objektit ndërtimor në heshtje apo me veprime përmbyllëse tek Partneri Publik BD, AIC / SPV vijon me Agjencinë Shtetërore të Kadastrës për regjistrimin e ndërtimit të ri, sipas termave të kësaj Marrëveshje dhe parashikimeve ligjore.

11.2 Objekti i ndërtuar me destinacion publik, regjistrohet në emër të Bashkisë Durrës sipas pjesëve takuese / objektit ndërtimor të marrë në dorëzim.

11.3 Objekti i ndërtuar me destinacion privat regjistrohet në emër të partnerit privat sipas termave të Marrëveshjes me AIC.

11.4 AIC regjistron pjesën e saj takuese.

NENI 12

Monitorimi i punimeve dhe konstatimi i të metave

12.1 Partneri Publik ka të drejtë të informohet dhe monitorojë gjatë gjithë fazës së ndërtimit të pjesës takuese / objekti ndërtimor në pronën për zhvillim, me kusht që, gjithsesi, ky monitorim të mos shkaktojë ndonjë pengesë të paarsyeshme, të ndërhyjë në progresin e ndërtimit, të ndërpresë dhe/ose pezullojë ndërtimin apo të pengojë në çdo lloj mënyre realizimin e projektit të investimit.

12.2 Në rast se gjatë monitorimit konstatohen të meta thelbësore në ndërtimin e objektit në pronën për zhvillim publik, sipas parashikimeve të kësaj Marrëveshje, Partneri Publik njofton menjëherë me shkrim AIC / SPV, duke i caktuar një afat të arsyeshëm për eliminimin e të metave dhe pasojave të tyre, prej jo më pak se 90 (nëntëdhjetë) ditë pune nga marrja e njoftimit.



NENI 13

Mospërbushja e detyrimeve

13.1 Në kuptim të kësaj Marrëveshje, mos përbushje e detyrimeve nga AIC / SPV do të konsiderohen ngjarjet si vijon, përveçse kur një ngjarje e tillë ka ndodhur si rrjedhojë e forcës madhore:

- a. AIC-ja / SPV-ja nuk përbush detyrimet sipas përcaktimeve të kësaj Marrëveshje;
- b. AIC-ja / SPV-ja pezullon vazhdimësinë e punimeve për një periudhë më të gjatë se 90 (nëntëdhjetë) ditë pune pa shkaqe të arsyeshme;

13.2 Në kuptim të kësaj Marrëveshje, mos përbushje e detyrimeve nga Partneri Publik BD, përveçse kur një ngjarje e tillë ka ndodhur si rrjedhojë e forcës madhore, do të konsiderohet rasti kur Partneri Publik BD nuk respekton përcaktimet e Nenit 5 të kësaj Marrëveshje.

13.3 Secila prej Palëve që mund të ndodhet përpara njërit prej parashikimeve të mos përbushjes si më sipër, do të njoftojë palën tjetër në lidhje me shkakun e mos përbushjes dhe kohën që do t'i duhet për të ndrequr atë.

NENI 14

Forca Madhore

14.1 Për qëllim të kësaj Marrëveshje, **forcë madhore** do të konsiderohet një gjendje e jashtëzakonshme jashtë vullnetit të Palëve, si luftë, pandemi, fatkeqësi natyrore, tërmete, stuhi, përmbytje, konflikte gjyqësor për pretendime pronësie nga persona të tretë, apo çdo fenomen tjetër me natyrë ligjore-institucionale, i paparashikueshëm në momentin e nënshkrimit të kësaj Marrëveshje.

14.2 Pala e prekur justifikohet për mos përbushjen e detyrimeve dhe nuk interpretohet se është në shkelje të detyrimeve të parashikuara në këtë Marrëveshje, për sa kohë dhe në masën që, një mos përbushje e tillë vjen për shkak të ngjarjes së Forcës Madhore gjatë të cilës detyrimet e Palës së Prekur janë të pezulluara.

14.3 Pala që gjendet në situatë të Forcës Madhore, duhet të njoftojë Palën tjetër me shkrim brenda një afati maksimal prej 7 (shtatë) ditë pune nga konstatimi i Forcës Madhore.

NENI 15

Zgjidhja e Mosmarrëveshjeve

15.1 Palët do të bëjnë çdo përpjekje për të zgjidhur mosmarrëveshjet që mund të lindin nga kjo Marrëveshje në mënyrë paqësore, me bisedime të drejtpërdrejta dhe me dakordim të përbashkët.

15.2 Në rast se palët nuk janë në gjendje për të zgjidhur një mosmarrëveshje me mirëkuptim, atëherë secila nga Palët ka të drejtë të kërkojë që mosmarrëveshja të zgjidhet përfundimisht nga Gjykata Administrative e Shkallës së Parë Tiranë.



NENI 16

Marrëveshja dhe interpretimi i saj në tërësi

16.1. Palët bien dakord me vullnetin e tyre të lirë dhe të plotë, se të gjitha termat dhe dispozitat e kësaj marrëveshjeje janë thelbësore dhe të domosdoshme. Secila palë e marrëveshjes premtan dhe garanton palën tjetër për plotësimin me mirëbesim të të gjithë detyrimeve të tyre në përputhje me të gjitha termat dhe dispozitat e marrëveshjes.

Në rastet kur ka mospërputhje ndërmjet dispozitave në këtë Marrëveshje dhe në Aneksat e saj, mbizotërojnë dispozitat e parashikuara në Marrëveshje.

16.2 Asnjë dispozitë e kësaj Marrëveshje nuk mund të ndryshohet, apo të fshihet, me përjashtim të rastit kur ka një instrument të shkruar dhe të nënshkruar nga palët, kundrejt të cilit bëhet i njohur zbatimi i ndryshimit ose fshirja. Asnjë vonesë në ushtrimin e të drejtave të saj, nuk do të quhet si dorëheqje dhe nuk do të paragjykohej si e tillë.

16.3. Palët konsultohen me njëra-tjetrën për të zgjidhur çdo mosmarrëveshje lidhur me interpretimin dhe zbatimin e kësaj Marrëveshjeje.

NENI 17

Pavlefshmëria

17.1 Pavlefshmëria e ndonjë dispozite të kësaj Marrëveshje, e konstatuar ose e deklaruar në përputhje me procedurat përkatëse ligjore, nuk cenon vlefshmërinë tërësore të Marrëveshjes. Palët marrin masa të zgjidhin me mirëkuptim ndreqjen e kësaj dispozite në mënyrë që ajo të mos jetë e pavlefshme dhe në rast se nuk mund të arrihet një mirëkuptim i tillë palët marrin masa për zëvendësimin e dispozitës së pavlefshme me një dispozitë që i përgjigjet qëllimit tërësor të kësaj Marrëveshje.

NENI 18

Njoftimet e Palëve

18.1 Çdo komunikim apo njoftim midis palëve do të kryhet me shkrim, e dorëzuar dorazi apo nëpërmjet postës së regjistruar.

18.2 Partneri Publik do të njoftohet në adresën/at e tij dhe AIC do të njoftohet në selinë e shoqërisë. Nëse njëra nga palët ndryshon adresën, duhet të njoftojë palën tjetër për këtë qëllim.

Për AIC:

“Korporata e Investimeve Shqiptare” SHA

Adresa: Rr. “Ibrahim Rugova 5”, Sky Toëer 7/1, Tiranë - Shqipëri

Drejtor Ekzekutiv: Znj. Elira KOKONA

E-mail: info@aicorporation.al

Për Partnerin Publik:

Ministria e Arsimit dhe Sportit

Adresa: “Rruga e Durrësit”, Nr.23, Tiranë

Drejtor i Drejtorisë së Zhvillimit të Sportit Elitar, Z. Kejdi Tomorri

E – mail kejdi.tomorri@arsimi.gov.al



Komiteti Olimpik Kombëtar Shqiptar

Adresa: Rruga "Liman Kaba", 1060, Tiranë

E – mail _____

Bashkia Durrës

Adresa: Sheshi "Iliria", 2000 Durrës

E – mail _____

Federata Shqiptare e Futbollit

Adresa: Rr "Liman Kaba", Nd. 5, Njësia Administrative Nr. 5, Tiranë

Drejtor Administrativ, Z. Aldi Topciu

E-mail: atopciu@fshf.al

NENI 19

Ndryshime dhe Shtesa të Marrëveshjes

19.1 Ndryshime dhe shtesa të kësaj Marrëveshje janë të vlefshme vetëm nëse ato bëhen në formë të shkruar dhe nënshkruhen nga të gjitha Palët.

NENI 20

Ligji i zbatueshëm

20.1 Kjo Marrëveshje do të rregullohet dhe interpretohet sipas legjislacionit shqiptar në fuqi, në datën e nënshkrimit të saj.

NENI 21

Afati

21.1 Kjo Marrëveshje hyn në fuqi në datën e nënshkrimit nga palët dhe është e vlefshme deri në datën dorëzimit të pjesën takuese / objektin në favor të Partnerit Publik BD, sipas termave dhe kushteve të përcaktuara në të.

NENI 22

Anekset

22.1 Dokumentet në vijim, listuar në këtë nen, do të konsiderohen se formojnë dhe do të lexohen dhe interpretohen si pjesë e Marrëveshjes:

- a. Aneksi Nr. 1 – Pronat në dispozicion të projektit
- b. Aneksi Nr. 2 – Koncept Ideja e Projektit Arkitekturor
- c. Aneksi Nr. 3 – Koncepti i Projektit të investimit "Rijetëzimi i Stadiumit "Niko Dovana"

22.2 Çdo ndryshim i Anekseve të kësaj Marrëveshje, nuk përbën ndryshim të Marrëveshjes dhe nuk ka nevojë për miratime të mëtejshme apo amendime të marrëveshjes, nëse këto ndryshime kryhen në përputhje me parashikimet përkatëse të kësaj Marrëveshje.



PALËT:

Korporata e Investimeve Shqiptare - AIC

përfaqësuar nga
Drejtor Ekzekutiv
Znj. Elira KOKONA

Bashkia Durrës

përfaqësuar nga

Ministria e Arsimit dhe Sportit

përfaqësuar nga

Komiteti Olimpik Kombëtar Shqiptar

përfaqësuar nga

Presidenti

Z. Fidel Ylli

Federata Shqiptare e Futbollit

përfaqësuar nga

Sekretari i Përgjithshëm

Z. Ilir Shulku



ANEKSI NR. 1 - PRONAT NË DISPOZICION TË PROJEKTIT**A. Pronat në pronësi të Korporatës****Prona 1**

Certifikata e Regjistrimit të Pronësisë Pasurisë 1/29			
Pronari/Administruesi	Korporata e Investimeve Shqiptare		
Nr. i pasurisë	1/29		
Kodi Unik	8513024190		
Zona Kadastrale	8513		
Lloji i pasurisë	Shesh		
Sipërfaqja e pasurisë (m²)	Totali: 504.76	Truall: 504.76	Ndërtesë: 200.72
Kartela e Pasurisë			
Akti i Fitimit Të Pronësisë	Vendimi nr. 345, datë 19.06.2025 i Këshillit të Ministrave “Për transferimin te Korporata e Investimeve Shqiptare të pronave shtetërore për realizimin e Projektit të investimit “Rijetëzimi i Stadiumit “Niko Dovana”		
Harta Treguese e Pasurisë			
Indeksi i Hartës	DR-F,G-4,5		
Dokumentacioni Tekniko Hartografik			
Hartë Treguese e Pasurisë	Po		
Plan Rilevimi	Jo		
Planimetri Ndërtese	Jo		
Informacione të tjera:			



Prona 2

Certifikata e Regjistrimit të Pronësisë Pasurisë 1/160			
Pronari/Administruesi	Korporata e Investimeve Shqiptare		
Nr. i pasurisë	1/160		
Kodi Unik	8513024240		
Zona Kadastrale	8513		
Lloji i pasurisë	Rrugë		
Sipërfaqja e pasurisë (m ²)	Totali: 1201.75	Truall: 0	Ndërtesë: 0
Kartela e Pasurisë			
Akti i Fitimit Të Pronësisë	Vendimi nr. 345, datë 19.06.2025 i Këshillit të Ministrave "Për transferimin të Korporata e Investimeve Shqiptare të pronave shtetërore për realizimin e Projektit të investimit "Rijetëzimi i Stadiumit "Niko Dovana"		
Harta Treguese e Pasurisë			
Indeksi i Hartës	DR-F,G-4,5		
Dokumentacioni Tekniko Hartografik			
Hartë Treguese e Pasurisë	Po		
Plan Rilevimi	Jo		
Planimetri Ndërtese	Jo		
Informacione të tjera:			



B. Pronat me funksion publik për të cilat Korporata vepron si zhvillues

Prona 1

Certifikata e Regjistrimit të Pronësisë Pasurisë 1/165			
Pronari/Administruesi	Shtet		
Nr. i pasurisë	1/165		
Kodi Unik	8513024245		
Zona Kadastrale	8513		
Lloji i pasurisë	Rrugë		
Sipërfaqja e pasurisë (m ²)	Totali: 226.15	Truall: 0	Ndërtesë: 0
Kartela e Pasurisë			
Akti i Fitimit Të Pronësisë			
Harta Treguese e Pasurisë			
Indeksi i Hartës	DR-F,G-4,5		
Dokumentacioni Tekniko Hartografik			
Hartë Treguese e Pasurisë	Po		
Plan Rilevimi	Jo		
Planimetri Ndërtese	Jo		
Informacione të tjera:			



Prona 2

Certifikata e Regjistrimit të Pronësisë Pasurisë 1/28			
Pronari/Administruesi	Shtet		
Nr. i pasurisë	1/28		
Kodi Unik	8513024189		
Zona Kadastrale	8513		
Lloji i pasurisë	Trotuare		
Sipërfaqja e pasurisë (m ²)	Totali: 834.16	Truall: 0	Ndërtesë:0
Kartela e Pasurisë			
Akti i Fitimit Të Pronësisë			
Harta Treguese e Pasurisë			
Indeksi i Hartës	DR-F,G-4,5		
Dokumentacioni Tekniko Hartografik			
Hartë Treguese e Pasurisë	Po		
Plan Rilevimi	Jo		
Planimetri Ndërtese	Jo		
Informacione të tjera:			



Prona 3

Certifikata e Regjistrimit të Pronësisë Pasurisë 1/30			
Pronari/Administruesi	Shtet		
Nr. i pasurisë	1/30		
Kodi Unik	8513024191		
Zona Kadastrale	8513		
Lloji i pasurisë	Trotuare		
Sipërfaqja e pasurisë (m ²)	Totali: 1601.18	Truall: 0	Ndërtesë: 0
Kartela e Pasurisë			
Akti i Fitimit Të Pronësisë			
Harta Treguese e Pasurisë			
Indeksi i Hartës	DR-F,G-4,5		
Dokumentacioni Tekniko Hartografik			
Hartë Treguese e Pasurisë	Po		
Plan Rilevimi	Jo		
Planimetri Ndërtese	Jo		
Informacione të tjera:			



Prona 4

Certifikata e Regjistrimit të Pronësisë Pasurisë 1/163			
Pronari/Administruesi	Shtet		
Nr. i pasurisë	1/163		
Kodi Unik	8513024243		
Zona Kadastrale	8513		
Lloji i pasurisë	Rrugë		
Sipërfaqja e pasurisë (m ²)	Totali: 189.51	Truall: 0	Ndërtesë: 0
Kartela e Pasurisë			
Akti i Fitimit Të Pronësisë			
Harta Treguese e Pasurisë			
Indeksi i Hartës	DR-F,G-4,5		
Dokumentacioni Tekniko Hartografik			
Hartë Treguese e Pasurisë	Po		
Plan Rilevimi	Jo		
Planimetri Ndërtese	Jo		
Informacione të tjera:			



Prona 5

Certifikata e Regjistrimit të Pronësisë Pasurisë 1/162			
Pronari/Administruesi	Bashkia Durrës		
Nr. i pasurisë	1/162		
Kodi Unik	8513024242		
Zona Kadastrale	8513		
Lloji i pasurisë	Terren sportiv		
Sipërfaqja e pasurisë (m²)	Totali: 2946.04	Truall: 2946.04	Ndërtesë: 0
Kartela e Pasurisë			
Akti i Fitimit Të Pronësisë	VKM nr. 536, datë 01.05.2008, i ndryshuar		
Harta Treguese e Pasurisë			
Indeksi i Hartës	DR-F-G-4.5		
Dokumentacioni Tekniko Hartografik			
Hartë Treguese e Pasurisë	Po		
Plan Rilevimi	Jo		
Planimetri Ndërtese	Jo		
Informacione të tjera:			



Prona 6

Certifikata e Regjistrimit të Pronësisë Pasurisë 1/161			
Pronari/Administruesi	Shtet		
Nr. i pasurisë	1/161		
Kodi Unik	8513024241		
Zona Kadastrale	8513		
Lloji i pasurisë	Rrugë		
Sipërfaqja e pasurisë (m ²)	Totali: 556.59	Truall: 0	Ndërtesë: 0
Kartela e Pasurisë			
Akti i Fitimit Të Pronësisë			
Harta Treguese e Pasurisë			
Indeksi i Hartës	DR-F,G-4,5		
Dokumentacioni Tekniko Hartografik			
Hartë Treguese e Pasurisë	Po		
Plan Rilevimi	Jo		
Planimetri Ndërtese	Jo		
Informacione të tjera:			



Prona 7

Certifikata e Regjistrimit të Pronësisë Pasurisë 1/167			
Pronari/Administruesi	Shtet		
Nr. i pasurisë	1/167		
Kodi Unik	8513024247		
Zona Kadastrale	8513		
Lloji i pasurisë	Trotuare		
Sipërfaqja e pasurisë (m ²)	Totali: 706	Truall: 0	Ndërtesë:0
Kartela e Pasurisë			
Akti i Fitimit Të Pronësisë			
Harta Treguese e Pasurisë			
Indeksi i Hartës	DR-F,G-4,5		
Dokumentacioni Tekniko Hartografik			
Hartë Treguese e Pasurisë	Po		
Plan Rilevimi	Jo		
Planimetri Ndërtese	Jo		
Informacione të tjera:			



Prona 8

Certifikata e Regjistrimit të Pronësisë Pasurisë 1/121			
Pronari/Administruesi	Shtet		
Nr. i pasurisë	1/121		
Kodi Unik	8513024226		
Zona Kadastrale	8513		
Lloji i pasurisë	Trotuare		
Sipërfaqja e pasurisë (m ²)	Totali: 1477.97	Truall: 0	Ndërtesë:0
Kartela e Pasurisë			
Akti i Fitimit Të Pronësisë			
Harta Treguese e Pasurisë			
Indeksi i Hartës	DR-F,G-4,5		
Dokumentacioni Tekniko Hartografik			
Hartë Treguese e Pasurisë	Po		
Plan Rilevimi	Jo		
Planimetri Ndërtese	Jo		
Informacione të tjera:			



Prona 9

Certifikata e Regjistrimit të Pronësisë Pasurisë 1/168			
Pronari/Administruesi	Bashkia Durrës		
Nr. i pasurisë	1/168		
Kodi Unik	8513024248		
Zona Kadastrale	8513		
Lloji i pasurisë	Truall		
Sipërfaqja e pasurisë (m²)	Totali: 7518.84	Truall: 7518.84	Ndërtesë:0
Kartela e Pasurisë			
Akti i Fitimit Të Pronësisë	VKM nr. 536, datë 01.05.2008, i ndryshuar		
Harta Treguese e Pasurisë			
Indeksi i Hartës	DR-F.G-4.5		
Dokumentacioni Tekniko Hartografik			
Hartë Treguese e Pasurisë	Po		
Plan Rilevimi	Jo		
Planimetri Ndërtese	Jo		
Informacione të tjera:			



Prona 10

Certifikata e Regjistrimit të Pronësisë Pasurisë 1/159			
Pronari/Administruesi	Bashkia Durrës		
Nr. i pasurisë	1/159		
Kodi Unik	8513024239		
Zona Kadastrale	8513		
Lloji i pasurisë	Terren Sportiv		
Sipërfaqja e pasurisë (m ²)	Totali: 7105.83	Truall: 7105.83	Ndërtesë:0
Kartela e Pasurisë			
Akti i Fitimit Të Pronësisë	VKM nr. 536, datë 01.05.2008, i ndryshuar		
Harta Treguese e Pasurisë			
Indeksi i Hartës	DR-F.G-4.5		
Dokumentacioni Tekniko Hartografik			
Hartë Treguese e Pasurisë	Po		
Plan Rilevimi	Jo		
Planimetri Ndërtese	Jo		
Informacione të tjera:			



Prona 11

Certifikata e Regjistrimit të Pronësisë Pasurisë 1/101			
Pronari/Administruesi	Shtet		
Nr. i pasurisë	1/101		
Kodi Unik	8513024216		
Zona Kadastrale	8513		
Lloji i pasurisë	Rrugë		
Sipërfaqja e pasurisë (m ²)	Totali: 2116.03	Truall: 0	Ndërtesë:0
Kartela e Pasurisë			
Akti i Fitimit Të Pronësisë			
Harta Treguese e Pasurisë			
Indeksi i Hartës	DR-F,G-4,5		
Dokumentacioni Tekniko Hartografik			
Hartë Treguese e Pasurisë	Po		
Plan Rilevimi	Jo		
Planimetri Ndërtese	Jo		
Informacione të tjera:			



Prona 12

Certifikata e Regjistrimit të Pronësisë Pasurisë 1/31			
Pronari/Administruesi	Bashkia Durrës		
Nr. i pasurisë	1/31		
Kodi Unik	8513024192		
Zona Kadastrale	8513		
Lloji i pasurisë	Truall		
Sipërfaqja e pasurisë (m ²)	Totali: 609.42	Truall: 609.42	Ndërtesë:0
Kartela e Pasurisë			
Akti i Fitimit Të Pronësisë	VKM Nr. 536, date 01.05.2008, i ndryshuar		
Harta Treguese e Pasurisë			
Indeksi i Hartës	DR-F-G-4.5		
Dokumentacioni Tekniko Hartografik			
Hartë Treguese e Pasurisë	Po		
Plan Rilevimi	Jo		
Planimetri Ndërtese	Jo		
Informacione të tjera:			



Prona 13

Certifikata e Regjistrimit të Pronësisë Pasurisë 1/33			
Pronari/Administruesi	Bashkia Durrës		
Nr. i pasurisë	1/33		
Kodi Unik	8513024194		
Zona Kadastrale	8513		
Lloji i pasurisë	Shesh		
Sipërfaqja e pasurisë (m ²)	Totali: 2125.51	Truall: 2125.51	Ndërtesë:0
Kartela e Pasurisë			
Akti i Fitimit Të Pronësisë	VKM Nr. 536, date 01.05.2008, i ndryshuar		
Harta Treguese e Pasurisë			
Indeksi i Hartës	DR-FG-4.5		
Dokumentacioni Tekniko Hartografik			
Hartë Treguese e Pasurisë	Po		
Plan Rilevimi	Jo		
Planimetri Ndërtese	Jo		
Informacione të tjera:			



Prona 14

Certifikata e Regjistrimit të Pronësisë Pasurisë 1/32			
Pronari/Administruesi	Bashkia Durrës		
Nr. i pasurisë	1/32		
Kodi Unik	8513024193		
Zona Kadastrale	8513		
Lloji i pasurisë	Terren Sportiv		
Sipërfaqja e pasurisë (m ²)	Totali: 24827.4	Truall: 24827.4	Ndërtesë:0
Kartela e Pasurisë			
Akti i Fitimit Të Pronësisë	VKM Nr. 536, date 01.05.2008, i ndryshuar		
Harta Treguese e Pasurisë			
Indeksi i Hartës	DR-F-.G-4.5		
Dokumentacioni Tekniko Hartografik			
Hartë Treguese e Pasurisë	Po		
Plan Rilevimi	Jo		
Planimetri Ndërtese	Jo		
Informacione të tjera:			



Prona 15

Certifikata e Regjistrimit të Pronësisë Pasurisë 1/27			
Pronari/Administruesi	Bashkia Durrës		
Nr. i pasurisë	1/27		
Kodi Unik	8513024188		
Zona Kadastrale	8513		
Lloji i pasurisë	Shesh		
Sipërfaqja e pasurisë (m²)	Totali: 19367.4	Truall: 19367.4	Ndërtesë:0
Kartela e Pasurisë			
Akti i Fitimit Të Pronësisë	VKM Nr. 536, date 01.05.2008, i ndryshuar		
Harta Treguese e Pasurisë			
Indeksi i Hartës	dr-f.g-4.5		
Dokumentacioni Tekniko Hartografik			
Hartë Treguese e Pasurisë	Po		
Plan Rilevimi	Jo		
Planimetri Ndërtese	Jo		
Informacione të tjera:			



Prona 16

Certifikata e Regjistrimit të Pronësisë Pasurisë 1/100			
Pronari/Administruesi	Shtet		
Nr. i pasurisë	1/100		
Kodi Unik	8513024215		
Zona Kadastrale	8513		
Lloji i pasurisë	Trotuare		
Sipërfaqja e pasurisë (m ²)	Totali: 1503.49	Truall: 0	Ndërtesë:0
Kartela e Pasurisë			
Akti i Fitimit Të Pronësisë			
Harta Treguese e Pasurisë			
Indeksi i Hartës	DR-F,G-4,5		
Dokumentacioni Tekniko Hartografik			
Hartë Treguese e Pasurisë	Po		
Plan Rilevimi	Jo		
Planimetri Ndërtese	Jo		
Informacione të tjera:			



Prona 17

Certifikata e Regjistrimit të Pronësisë Pasurisë 1/34			
Pronari/Administruesi	Bashkia Durrës		
Nr. i pasurisë	1/34		
Kodi Unik	8513024195		
Zona Kadastrale	8513		
Lloji i pasurisë	Shesh		
Sipërfaqja e pasurisë (m ²)	Totali: 1703.31	Truall: 1703.31	Ndërtesë:0
Kartela e Pasurisë			
Akti i Fitimit Të Pronësisë	VKM nr. 536, datë 01.05.2008, i ndryshuar		
Harta Treguese e Pasurisë			
Indeksi i Hartës	DR-F.G-4.5		
Dokumentacioni Tekniko Hartografik			
Hartë Treguese e Pasurisë	Po		
Plan Rilevimi	Jo		
Planimetri Ndërtese	Jo		
Informacione të tjera:			



ANEKSI 2 -KONCEPT IDEJA E PROJEKTIT ARKITEKTUROR



ANEKSI NR. 3 – KONCEPTI I PROJEKTIT TË INVESTIMIT
“RIJETËZIMI I STADIUMIT “NIKO DOVANA”



ALBANIAN
INVESTMENT
CORPORATION

DIVIZIONI I ZHVILLIMIT TE PROJEKTEVE DHE KONKURRUESHMËRISË

Qershor 2025





1. Përmbajtja

ANEKSI NR. 3 – KONCEPTI I PROJEKTIT TË INVESTIMIT	1
“RIJETËZIMI I STADIUMIT “NIKO DOVANA”	1
1. NËNPROJEKTI I INVESTIMIT	4
1. Përmbledhje ekzekutive	4
2. Projekti i Investimit.....	5
3. Titulli i Nënprojektit	5
4. Qëllimi i Nënprojektit	5
5. Përshkrimi i Nënprojektit.....	5
6. Modele nga vende të tjera	6
7. Kuadri ligjor dhe rregullator	7
8. Pronat e përfshira në Nënprojekt	7
9. Instrumenti i përdorimit të pronave të përfshira në Nënprojekt	8
10. Lloji i procedurës konkurruese	8
11. Interesi publik në Nënprojekt.....	8
12. Analiza paraprake e përfitueshmërisë së Nënprojektit	8
13. Strategjia e menaxhimit të Nënprojektit	9
14. Vlerësimi i Riskut	9
15. Kostoja dhe Financimi i Nënprojektit.....	10
16. Afatet dhe fazat e Nënprojektit	10
17. Përfundimi i Nënprojektit	10
2. ANEKSET	11
Aneksi 1	11



1. NËNPROJEKTI I INVESTIMIT

1. Përmbledhje ekzekutive

Sportet kanë qenë gjithmonë në zemrën e kulturës dhe traditës së qyteteve shqiptare, duke shërbyer si një urë lidhëse për komunitetin, e cila bashkon grupe të ndryshme demografike nën entuziazmin dhe emocionet e forta kolektive të eventeve sportive.

Ky projekt investimi synon të transformojë stadiumin "Niko Doavana" në Durrës dhe zonën urbane përreth tij, duke e kthyer në një qendër multi-funksionale për të rritur efikasitetin funksional dhe për të kontribuar në vlerë të shtuar në jetën sociale dhe në ekonominë të qytetit të Durrësit.

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 Durrës), 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.

Bashkia Durrës me shkresën nr. 2874, datë 26.02.2025, ka përcjellë pranë Korporatës informacion në lidhje me këtë projekt, mbi pronat te cilat janë në pronësi të bashkisë të parashikuara për këtë projekt, si dhe projektin arkitektonik që do të zbatohet në këtë zonë.

Nga verifikimi i bërë nga Korporata janë evidentuar të gjitha pronat që Bashkia Durrës na ka vënë në dispozicion ku janë konstatuar pronat shtet dhe ato të Bashkisë Durrës mbi te cilat do të ndërtohet "Stadiumit 'Niko Dovana'.

Gjate evidentimit të kartelave dhe hartave fizike të vëna në dispozicion nga Bashkia Durrës janë evidentuar te gjitha parcelat me nje sipërfaqe totale prej 81,660 m², të përbëra nga terrene spotive me sipërfaqe 34,880 m², sheshe 23,700 m², truall 8,130 m², rruge 11,100 m² dhe trotuare 3,850 m².

Në këtë sipërfaqe totale prej 81660 m² do të te shtrihet projekti fitues i hartuar nga studio 51N4E i cili ka percaktuar dhe planin e zhvillimit te ketij projekti, i cili perbehet nga 5 zona.

Këto faza janë të organizuara sipas fushave të ndryshme të zhvillimit duke ndjekur një hierarki sipas rëndësisë së secilit projekt si vijon:

1. Zona e parë e zhvillimit do të jetë objekti i stadiumit dhe shërbimet bazë tregtare që lidhen me të 36,456.6 m² (zhvillim publik)
2. Zona e dytë e zhvilluar do të jetë një zonë multifunksionale me karakter publik në të cilën do të ketë një qendër konferencash, zyra, një bibliotekë, një qendër kulturore dhe sportive dhe një pishinë publike 32,715 m² (zhvillim publik)
3. Zona e tretë e zhvilluar do të jetë një zonë multifunksionale e fokusuar në ambjete zyresh dhe prodhimi, hapësira tregtare dhe argëtimi 28,598 m² (zhvillim multifunksional)
4. Zona e katërt e zhvilluar do të fokusohet në banim dhe ambjete arsimore 18,597m² (zhvillim multifunksional)
5. Zona e pestë ndërtesa e fundit është hoteli i farit, një godinë "llambe" e vendosur në sheshin e ri dhe aksesit kryesor është nga Jugu 11,562 m² (zhvillim hospitality)



Sipërfaqja për zhvillim sipas kategorive është si vijon:

1. Zhvillim publik 69,171.6 m² ne nje gjurme prej 24,000 m²
2. Zhvillim multifunksional 47,195m² ne nje gjurme prej 10,000 m²
3. Zhvillim hospitality 11,562 m² ne nje gjurme prej 1,500 m²
4. Totali i parashikuar per zhvillim 127,928.6 m²

2. Projekti i Investimit

Projekti “Zhvillimi dhe Menaxhimi i pronave Shtetërore” synon zhvillimin dhe transformimin e pronave dhe godinave shtetërore në Shqipëri, me fokus në qytetet kryesore ku tregu i pasurive të paluajtshme dhe përqendrimi i godinave shtetërore është më i lartë. Korporata e Investimeve Shqiptare (Korporata), në bashkëpunim me institucionet publike dhe partnerë privatë, zbatojnë këtë projekt përmes procedurave konkurruese ndërkombëtare për përzgjedhjen e investitorëve.

Projekti përbëhet nga nënprojekte të dedikuara për ndërtimin dhe menaxhimin e pronave shtetërore, bazuar në marrëveshjet specifike midis Korporatës dhe institucioneve publike. Fituesi i përzgjedhjes është ai që ofron projektin më funksional, bashkëkohor dhe me vlerën më të lartë për partnerin publik dhe Korporatës.

Nënprojekti “Rijetëzimi i Stadiumit Niko Dovana” është pjesë e këtij projekti.

3. Titulli i Nënprojektit

Nënprojekti titullohet “Rijetëzimi i Stadiumit Niko Dovana”.

4. Qëllimi i Nënprojektit

Qëllimi kryesor i këtij nënprojekti është modernizimi dhe përmirësimi i Stadiumit “Niko Dovana” Durrës duke e kthyer atë në një infrastrukturë bashkëkohore që përmbush standardet ndërkombëtare të sportit dhe rekreacionit. Projekti synon të krijojë një hapësirë multifunksionale që do të shërbejë për aktivitete sportive, kulturore dhe komunitare, duke kontribuar në zhvillimin urban dhe ekonomik të zonës.

5. Përshkrimi i Nënprojektit

Nënprojekti përfshin rindërtimin dhe transformimin e stadiumit “Niko Dovana” Durrës në një arenë moderne me kapacitet të përmirësuar, hapësira shërbimesh dhe zona rekreative. Përveç ndërtimit të tribunave të reja dhe ambienteve të dedikuara për sportistët, mediat dhe publikun, projekti parashikon krijimin e një infrastrukture mbështetëse që përmirëson përvojën e përdoruesve.

Më datën 5 maj 2023 është zhvilluar konkursi ndërkombëtar për përzgjedhjen e projekt idesë për zbatimin e realizimit të projektit të Zonës Multifunksionale përreth kompleksit të Stadiumit “Niko Dovana” në Durrës, përfshirë edhe stadiumin. Projekti i studios belge të arkitekturës 5DN4E, është shpallur fitues për ndërtimin e stadiumit të ri në Durrës. Sipas kësaj koncept ideje, projekti është hartuar në disa faza. Këto faza janë të organizuara sipas fushave të ndryshme të zhvillimit duke ndjekur një hierarki sipas rëndësisë së secilit projekt. Zona e parë e zhvillimit do



të jetë objekti i stadiumit dhe shërbimet bazë tregtare që lidhen me të (Zhvillimi A - 36,456 m²). Zona e dytë e zhvilluar do të jetë një zonë multifunksionale me karakter publik në të cilën do të ketë një qendër konferencash, zyra, një bibliotekë, një qendër kulturore dhe sportive dhe një pishinë publike (Zhvillimi B - 32,715 m²). Zona e tretë e zhvilluar do të jetë një zonë multifunksionale e fokusuar në ambjete zyrash dhe prodhimi, hapësira tregtare dhe argëtimi (Zhvillimi C - 28,598 m²). Zona e katërt e zhvilluar do të fokusohet në banim dhe ambjete arsimore (Zhvillimi D - 18,597 m²) (ilustruar në aneksin 1).

Studioja në materialin e përgatitur i ka ndarë zhvillimet dhe analizat e saj në pikat e mëposhtme:

- Performanca Teknike: Një përshtatje e vëllimit të ndërtesës sipas rrjetave efikase të sistemit nga parkimi nëntokësor (menaxhimi i konfliktit me nivelin e ujit) në nivelet e sipërme fleksibël.
- Modeli Ekonomik: Rritja e kapaciteteve të ndërtimit duke siguruar fizibilitetin financiar të të gjithë operacionit.
- Roli Urban: Çdo ndërtesë ofron një rol të përditësuar në bashkëjetesën e saj me hapësirën publike, duke theksuar një sekuencë pragjesh në nivelin e tokës dhe duke lejuar një vazhdimësi të rrjedhshme ndërmjet ndërtesave, kopshteve dhe shesheve.
- Kapacitetet programore: Një propozim i rishikuar, duke integruar kërkesat nga aktorë dhe aktorë të ndryshëm (FSHZH, Bashkia Durrës, Federata Shqiptare e Futbollit dhe KF Teuta).

6. Modele nga vende të tjera

Projekti i investimit të zhvillimit të pronave shtetërore bazohet dhe në praktika ndërkombëtare të vendeve të tjera, të cilat kanë lançuar programe strategjike për zhvillimin e infrastrukturave sportive, përmirësimin strukturor të pronave shetërore (në kuadër të iniciativave për Agjendën e Gjellbër etj.).

Në të gjithë botën, vendet kanë zhvilluar strategji të ngjashme për menaxhimin dhe zhvillimin e hapësirave sportive për të nxitur rritjen zhvillimin e sportit, kulturës dhe përmirësimin e jetës sociale dhe ekonomike të vendit.

Në Gjermani: a) *Munich Olympic Village*, fillimisht i ndërtuar për Lojërat Olimpike të vitit 1972, fshati u ripërdor nga grupet e privuara nga shoqëria dhe më vonë iu shit klasave të mesme dhe të pafavorizuara, duke shfaqur një PPP të suksesshme në rizhvillimin e infrastrukturës sportive. b) *Allianz Arena*, një stadium ikonik futbollit, shtëpia e FC Bayern Munich, që u ndërtua përmes një PPP-je. Projekti përfshinte një partneritet midis qytetit të Mynihut dhe investitorëve privatë, duke siguruar zhvillimin dhe funksionimin e stadiumit. *Allianz Arena* është një shembull kryesor se si PPP-të mund të ofrojnë objekte sportive të klasit botëror duke ndarë rreziqet dhe përfitimet financiare midis partnerëve publikë dhe privatë.

Në Francë: *Stade Pierre-Mauroy*, një stadium me shumë përdorime, i cili priti disa ndeshje gjatë UEFA Euro 2016, u zhvillua nëpërmjet një PPP që përfshin qeverinë franceze dhe konsorciume private. Objekti është projektuar si për ngjarje sportive ashtu edhe për argëtim, duke dëshmuar vlerën e komunitetit që PPP-të mund të sjellin në projektet e infrastrukturës sportive.

Në Suedi: *Friends Arena*. Stadiumi kombëtar i Suedisë që është ndërtuar përmes një PPP ndërmjet qeverisë suedeze dhe kompanive private. Arena pret një sërë ngjarjesh sportive, koncerte dhe aktivitete të tjera në shkallë të gjerë. Bashkëpunimi siguroi objektet më të avancuara të arenës dhe menaxhimin e saj të vazhdueshëm nga një ent privat duke mbetur një aset publik.

Në Irlandë: *Aviva Stadium*, i zhvilluar si një PPP midis qeverisë irlandeze, Unionit të Futbollit të Rugbit Irlandez (IRFU) dhe Shoqatës së Futbollit të Irlandës (FAI), ky stadium shërben si një vend për regbi dhe futboll. Modeli PPP lehtësoi ndarjen e kostove të ndërtimit dhe operacionit, duke bërë atë një projekt të qëndrueshëm të infrastrukturës sportive.



Në Shtetet e Bashkuara të Amerikës: *Central Park Conservancy and Bryant Park Restoration Corporation*. Këto projekte i shndërruan detyrimet publike në asete të vlefshme sociale nëpërmjet PPP-ve. Parqet u rehabilituan dhe menaxhuan nga organizata jofitimprurëse të financuara nga privatët, duke rritur ndjeshëm vlerën e zonave përreth.

Në Mbretërinë e Bashkuar: *Olympic Park, London*. Zhvillimi i Parkut Olimpik të Mbretëreshës Elizabeth për Lojërat Olimpike të Londrës 2012 përbente një PPP të rëndësishme. Parku përfshin objekte të ndryshme sportive, si Stadiumi i Londrës dhe Qendra Ujore. Pas lojërave, këto objekte u ripërdorën për përdorim publik dhe u menaxhuan përmes bashkëpunimeve me subjektet private për të siguruar qëndrueshmërinë e tyre dhe përfitimin e komunitetit.

7. Kuadri ligjor dhe rregullator

Korporata e Investimeve Shqiptare nëpërmjet shkresës nr.29 prot., datë 19.02.2024i është drejtuar Bashkisë Durrës me një kërkesë për bashkëpunim në kuadër të projektit të investimit “Zhvillimi dhe Menaxhimi i pronave shtetërore”. Bashkia Durrës nëpërmjet shkresës nr. 2874 prot., datë 26.02.2025, ka shprehur interesin për bashkëpunim me AIC-në për rijetëzimin e Stadiumit “Niko Dovana”. Më datën 5 maj 2023 nga Agjencia Kombëtare e Planifikimit të Territorit është zhvilluar konkursi ndërkombëtar për përzgjedhjen e projekt idesë për zbatimin e realizimit të projektit të Zonës Multifunkionale përreth kompleksit të Stadiumit “Niko Dovana” në Durrës, përfshirë edhe stadiumin. Projekti i studios belge të arkitekturës 5IN4E, është shpallur fitues për ndërtimin e stadiumit të ri në Durrës.

8. Pronat e përfshira në Nënprojekt

Për realizimin e këtij projekti, Bashkia Durrës me anë të shkresës Nr. 2874, datë 26.02.2025, protokolluar pranë AIC me Nr. 155, datë 03.03.2025, ka shprehur interesin dhe ka propozuar që të vlerësohet nga AIC mundësia e financimit për zbatimin e realizimit të projektit të Zonës Multi funksionale përreth Stadiumit “Niko Dovana” Durrës. Gjithashtu, ka konfirmuar se Bashkia Durrës është pronare e pasurive:

- “Shesh” me numër pasurie: 1/27, ZK 8513, me sipërfaqe 19367.4 m²,
- “Truall” me numër pasurie: 1/31, ZK 8513, me sipërfaqe 609.42 m²,
- “Shesh” me numër pasurie: 1/33, ZK 8513, me sipërfaqe 2125.51 m²,
- “Truall” me numër pasurie: 1/168, ZK 8513, me sipërfaqe 7518.84 m²,
- “Terren Sportiv” me numër pasurie: 1/162, ZK 8513, me sipërfaqe 2946.04 m²,
- “Terren Sportiv” me numër pasurie: 1/159, ZK 8513, me sipërfaqe 7105.83 m²,
- “Shesh” me numër pasurie: 1/34, ZK 8513, me sipërfaqe 1703.31 m²,
- “Terren Sportiv” me numër pasurie: 1/32, ZK 8513, me sipërfaqe 24827.4 m².

Në vijim të procedurave të mëtejshme dhe në zbatim të nenit 54 pika e, të ligjit 139/2015 “Për vetëqeverisjen vendore”, i ndryshuar, Këshilli Bashkiak Durrës me vendimin nr. 125, datë 27.07.2023, ka dhënë miratimin për vënien në dispozicion të projektit, pronat e listuara më sipër, me kushtin që pas përfundimit të projektit, pasuritë e sipërcituara dhe investimi që do të kryhet, të jenë në pronësi të Bashkisë Durrës.

Gjithashtu, bashkangjitur kësaj shkrese është dorëzuar dhe projekti arkitekturor i cili përfshin të gjitha specifikimet arkitekturore të projektit si dhe të pronave të cilat zyra arkitekturore i ka identifikuar si prona SHTET të cilat janë pjesë e projektit “Rijetëzimi i Stadiumit “Niko Dovana” dhe janë pjesë e planit të zhvillimit. Këto prona janë si më poshtë:



- "Shesh" me numër pasurie: 1/29, ZK 8513, me sipërfaqe 504.76 m² dhe ndërtesë 200.72 m²,
- "Trotuare" me numër pasurie: 1/100, ZK 8513, me sipërfaqe 503 m²,
- "Rruge" me numër pasurie: 1/101, ZK 8513, me sipërfaqe 2116.03 m²,
- "Rruge" me numër pasurie: 1/160, ZK 8513, me sipërfaqe 1201.75 m²,
- "Rruge" me numër pasurie: 1/161, ZK 8513, me sipërfaqe 556.59 m²
- "Rruge" me numër pasurie: 1/163, ZK 8513, me sipërfaqe 189.51 m²
- "Rruge" me numër pasurie: 1/165, ZK 8513, me sipërfaqe 266.15 m²
- "Trotuare" me numër pasurie: 1/167, ZK 8513, me sipërfaqe 706.41 m²,
- "Trotuare" me numër pasurie: 1/30, ZK 8513, me sipërfaqe 1601.81 m²,
- "Trotuare" me numër pasurie: 1/28, ZK 8513, me sipërfaqe 834.16 m²

9. Instrumenti i përdorimit të pronave të përfshira në Nënprojekt

Bazuar në hartimin e projektit "Zhvillimi dhe Menaxhimi i Pronave Shtetërore", si dhe nën projektet e tij të cilat janë konceptuar me instrumentin e sipërmarrjes si mekanizmin kryesor për zhvillimin e pronave shtetërore, parashikohet se dhe nënprojekti "Rijetëzimi i Stadiumit Niko Dovana" do të përdorë këtë instrument. Ky instrument është zgjedhur pasi ofron vlerën më të lartë zhvillimore për pronën, duke mundësuar optimizimin e saj për përdorim publik dhe privat në mënyrë efikase dhe të qëndrueshme.

10. Lloji i procedurës konkurruese

Procedura konkurruese do të jetë Procedura Konkurruese me Zarf, e cila do të zhvillohet në përputhje me përcaktimet në Rregulloren e Procedurave Konkurruese të Korporatës. Ky proces synon të sigurojë një përzgjedhje transparente dhe të drejtë të partnerit privat, duke garantuar që të gjitha të interesuarit të kenë mundësi të barabarta për të marrë pjesë. Në këtë kuadër, aplikimet/ofertat e paraqitura nga subjektet konkurruese do të vlerësohen bazuar në kritere të qarta dhe objektive, të përcaktuara paraprakisht në dokumentacionin e konkurrimit, me qëllim përzgjedhjen e partnerit më të përshtatshëm për realizimin e projektit në përputhje me objektivat strategjike dhe kërkesat teknike të përcaktuara nga Korporata.

11. Interesi publik në Nënprojekt

Sipas parashikimeve të VKM nr. 137/2024, çdo projekt investimi duhet të përmbushë një interes publik, duke siguruar që përdorimi dhe zhvillimi i pronave shtetërore të kontribuojë në mirëqenien e përgjithshme, zhvillimin ekonomik dhe përmirësimin e infrastrukturës urbane.

Nënprojekti ka një rëndësi të madhe publike, pasi siguron krijimin e një infrastrukture moderne sportive që do të përdoret nga klube të futbollit, komuniteti lokal dhe institucionet sportive, duke i shërbyer jo vetëm qytetit të Durrësit, por të gjithë komuniteteve të futbollit. Projekti do të përmirësojë cilësinë e jetës në zonë, do të rrisë aksesin në hapësira sportive dhe rekreative dhe do të krijojë mundësi të reja punësimi dhe zhvillimi ekonomik.

12. Analiza paraprake e përfitueshmërisë së Nënprojektit

Në konceptin e gjerë të AIC dhe bazuar në qellimin dhe misionin e saj, çdo projekt ideohet dhe konceptohet duke menduar sesi ky projekt do të sigurojë **vlerë të shtuar për pronat publike**, një



të mirë publike dhe një të mirë për AIC, duke mundësuar **shfrytëzim më efikas të pronave, rritjen e të ardhurave nga menaxhimi dhe zhvillimi** si dhe **forcimin e rolit të AIC si aktor kyç në administrimin e pasurive shtetërore**. Ky model në të cilin bazohet AIC krijon **një ekuilibër mes interesit publik dhe përfitimit institucional**, duke garantuar **zhvillim të qëndrueshëm dhe rritje ekonomike afatgjatë**. Gjithashtu, një faktor kyç në këtë projekt është dhe Partneri Privat, i cili do të financojë ndërtimin e të gjithë zonës multifunktionale duke përfshirë ndërtimin e stadiumit sipas idesë arkitekturore të studios belge që ka fituar konkursin e zhvilluar nga AKPT dhe FSHZH.

Në kuadër të partneritetit mes AIC, partnerit publik dhe atij privat, partneri privat do të financojë ndërtimin e stadiumit të ri, ndërkohë që në këmbim do të përfitojë të drejtën për zhvillimin e hapësirave për sipërmarrje brenda zonës së projektit apo në prona të tjera shtetërore të cilat do të vihen në dispozicion të realizimit të projektit nëpërmjet vendimit përkatës të KM. Kjo hapësirë do të mund të shfrytëzohet për ndërtime me funksione tregtare, shërbime apo hapësira biznesi, duke krijuar një model të qëndrueshëm investimi që sjell përfitime afatgjata për të gjitha palët.

Sipas dokumentacionit të dorëzuar nga Bashkia Durrës dhe të gjitha dokumenteve teknike shoqëruese të projektit që ka fituar konkursin, ku specifikisht janë përfshirë dhe kostot e detajuara të ndërtimit, si dhe një analizë financiare për ndërtimin e stadiumit, sipas ekspertëve që kanë përgatitur analizën financiare, rezulton se ndërtesat e propozuara për këtë projekt janë të realizueshme për ndërtim dhe projekti është plotësisht i arsyeshëm për sa i përket zgjedhjeve ekonomike.

Në vazhdimësi dhe në fazat e mëvoshme të këtij projekti, AIC bazuar në projekt idenë arkitekturore, si dhe kostot e sjella nga studioja e projektimit do të kryejë analizat e saj financiare për të parë përfitueshmërinë e paleve në këtë projekt sipas modelit të saj të zhvillimit të projektit, si dhe duke konsideruar përqindjen e saj të fitimit nga ky projekt sipas vlerave të negociuara me Bashkinë Durrës dhe pjesë e marrëveshjes përkatëse me këtë partner publik. Këto analiza do të jenë pjesë e studimit të parafizibilitetit.

13. Strategjia e menaxhimit të Nënprojektit

Nënprojekti “Rijetëzimi i Stadiumit Niko Dovana” si pjesë e Projektit “Menaxhimi i pronave shtetërore” në këtë fazë mendohet të menaxhohet nga SPV e planifikuar për tu krijuar nga Korporata për këtë qëllim apo nga SPV e projekteve të Real Estate sipas disponimit të Këshillit Mbikqyrës.

14. Vlerësimi i Riskut

Nënprojekti “Rijetëzimi i Stadiumit Niko Dovana” mund të përballë me disa sfida kryesore, të cilat kërkojnë masa të përshtatshme për t'u minimizuar. Edhe pse projekti është në faza mjaft fillestare të analizës së tij, mendohet dhe parashikohet se disa risqe të përgjithshme që mund të ndjekin projektin në fazat e zhvillimit të tij janë paraqitur në vijim.

Vonesat në procesin e zhvillimit, të cilat mund të ndodhin për shkak të pengesave burokratike, vonesave në miratimin e dokumentacionit dhe mungesës së koordinimit mes aktorëve publikë dhe privatë. Për të shmangur këto probleme, projekti mund të marrë si masë që të zbatojë një planifikim të qartë të afateve dhe një mekanizëm monitorimi të vazhdueshëm.

Një tjetër sfidë e mundshme është aspekti ligjor, ku qartësia e titujve të pronësisë, procedurat administrative dhe ndryshimet në kuadrin rregullator mund të ndikojnë në ecurinë e projektit. Për të garantuar një zhvillim të qëndrueshëm, duhet të sigurohet një kornizë e qartë ligjore për harmonizimin dhe rishikimin e dokumentacionit në çdo fazë të projektit.



Gjithashtu, ekziston risku i mungesës së interesit nga investitorët privatë, i cili mund të vijë si pasojë e kostove të larta të zhvillimit, pasigurive ekonomike ose kufizimeve rregullatore. Për të tërhequr kapitalin privat, projekti do të zbatojë një procedurë transparente dhe konkurruese për përzgjedhjen e investitorëve, duke krijuar kushte të favorshme dhe një mjedis të qartë investimi.

Ky vlerësim i riskut mund të rishikohet si dhe specifikohet sipas fazave dhe hapave që do të ndjekë projekti, në studimin e parafizibilitetit, si dhe në studimin e fizibilitetit pasi është parë dhe ecuria e projektit deri në atë pikë.

15. Kostoja dhe Financimi i Nënprojektit

Nënprojekti do të realizohet si bashkëpunim mes AIC, partnerit publik dhe atij privat, ku investitori privat do të marrë përsipër të gjitha kostot e ndërtimit dhe zhvillimit, ndërsa Institucioni Publik do të përfitojë infrastrukturën pa një kosto të drejtpërdrejtë. AIC do të jetë përgjegjëse për menaxhimin dhe koordinimin e procesit të zhvillimit, duke siguruar që projekti të zbatohet sipas standardeve të përcaktuara dhe objektivave strategjike. Kostoja e investimit do të vlerësohet në detaje në fazën e mëvonshme të projektit, bazuar në studimin e parafizibilitetit dhe analizën financiare.

16. Afatet dhe fazat e Nënprojektit

Korporata e Investimeve Shqiptare ka iniciuar korrespondencën nëpërmjet shkresës nr.29 prot., datë 19.02.2024 nëpërmjet së cilës i është drejtuar Bashkisë Durrës me një kërkesë për bashkëpunim në kuadër të projektit të investimit “Zhvillimi dhe Menaxhimi i Godinave shtetërore”. Bashkia Durrës nëpërmjet shkresës nr. 2874 prot., datë 26.02.2025, ka shprehur interesin për bashkëpunim me AIC-në për rijetëzimin e Stadiumit Niko Dovana.

Më pas fazat vazhdojnë me:

- Autorizimi nga Këshilli Mbikqyrës
- Konsolidimi i pronave të përfshira në projekt
- Hartimi dhe Miratimi i VKM për kalimin e pronave
- Marrëveshja me Partnerët Publikë
- Zhvillimi i Porcedurës Konkurruese për përzgjedhjen e Partnerit Privat
- Përzgjedhja e Partnerit Privat dhe Zhvillimi i Negociatave
- Përgatitja e Planit të Biznesit dhe miratimi i tij nga Këshilli Mbikqyrës
- Firmosja e Kontratës me Partnerin Privat

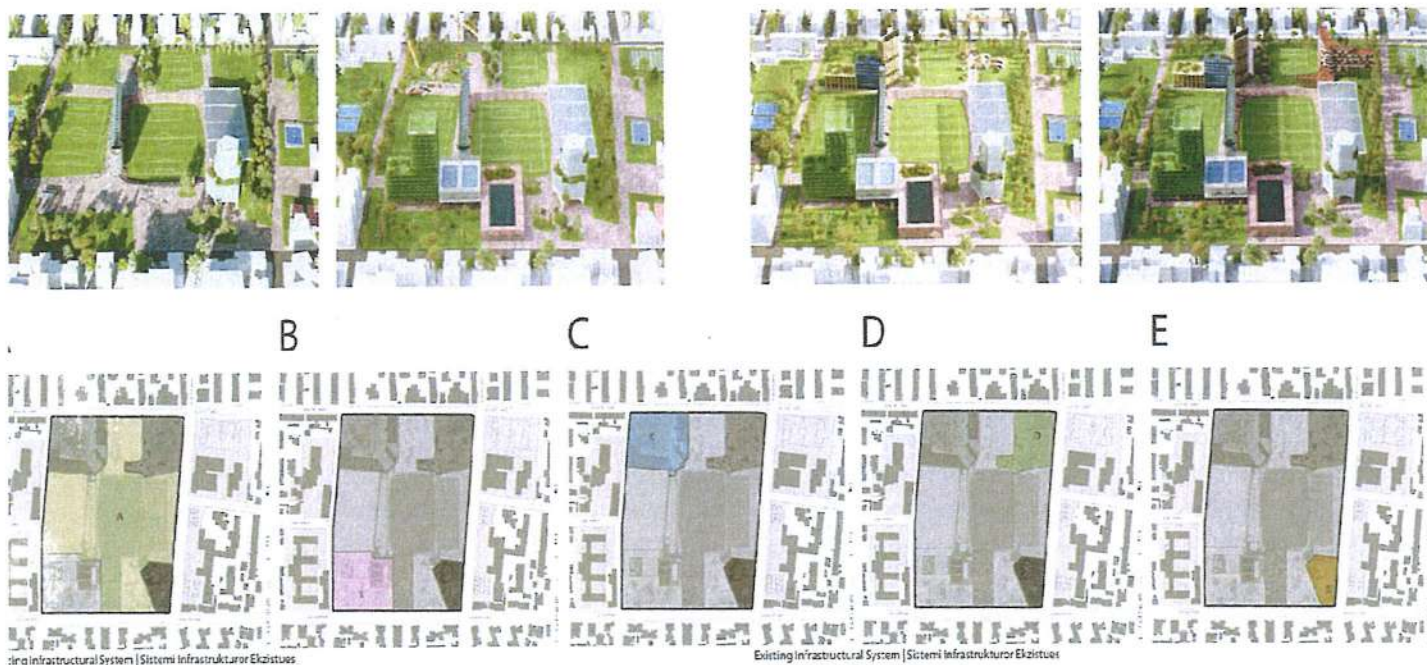
17. Përfundimi i Nënprojektit

Nënprojekti “Rijetëzimi i Stadiumit Niko Dovana” përfundon me dorëzimin e plotë të objekteve të përfshira në projekt dhe sigurimin nga të gjitha palët të të mirave përkatëse.



2. ANEKSET

Aneksi 1





REPUBLIKA E SHQIPËRISË
PREFEKTI I QARKUT Durrës

Nr. 447/1 prot.

Durrës, më 03.07.2025

Lënda: Verifikim i ligjshmërisë së aktit

KËSHILLIT BASHKIAK
DURRËS

KRYETARIT TË BASHKISË
DURRËS



Verifikova ligjshmërinë e Vendimit të Këshillit Bashkiak Durrës Nr.35 datë 03.07.2025 ,” Për miratimin e disa ndryshimeve në vendimin nr. 125, datë 27.07.2023 të këshillit bashkiak për miratimin për vënien në dispozicion të projektit, sipas VKM-së nr. 17, datë 18.01.2023, për zhvillimin e pronës me nr. pasurie 1/27, zona kadastrale 8513, e llojit “shesh”, me sip.19367.4 m2 ; të pronës me nr. pasurie 1/31, zona kadastrale 8513, e llojit “truall”, me sip.609.42 m2 ; të pronës me nr. pasurie 1/33, zona kadastrale 8513, e llojit “shesh”, me sip. 2125.51 m2 ; të pronës me nr. pasurie 1/168, zona kadastrale 8513, e llojit “truall”, me sip. 7518.84 m2 ; të pronës me nr. pasurie 1/162, zona kadastrale 8513, e llojit “teren sportiv”, me sip. 2946.04 m2 ; të pronës me nr. pasurie 1/159, zona kadastrale 8513, e llojit “teren sportiv”, me sip. 7105.83 m2 ; të pronës me nr. pasurie 1/34, zona kadastrale 8513, e llojit “shesh”, me sip. 1703.31 m2 ; të pronës me nr. pasurie 1/32, zona kadastrale 8513, e llojit “teren sportiv”, me sip. 24827.4 m2 ; në pronësi të bashkisë Durrës dhe miratimin e marrëveshjes për zhvillimin e projektit të zonës multifunksionale përreth kompleksit të stadiumit “Niko Dovana” në Durrës, përfshirë stadiumin, e lidhur midis Ministrisë së Arsimit dhe Sportit, Bashkisë Durrës, Agjencisë së Planifikimit të Territorit (AKPT) dhe Fondit Shqiptar të Zhvillimit (FSHZH).

E gjej atë të bazuar në ligj dhe në bazë të kompetencave që me jep Ligji Nr.107/2016 “Për Prefektin e Qarkut” i ndryshuar, e konfirmoj bazueshmërinë ligjore të tij.

Duke ju falenderuar për bashkëpunimin.

PREFEKTI
EMILJAN JANI

