



REPUBLIKA E SHQIPËRISË

BASHKIA VLORË

KRYETARI

Nr. 13381 prot.

Vlorë, më 11.08 2025

PROJEKT-VENDIM

Nr. ____ Datë ____ 2025

PËR PROJEKTVENDIMIN "PËR MIRATIMIN E PROJEKT-MARRËVESHJES SË BASHKËPUNIMIT PËR ZBATIMIN E PROJEKTIT TË INVESTIMIT "PËR ZHVILLIMIN DHE MENAXHIMIN E PRONËS SHTETËRORE, NËNPROJEKTI "RIJETËZIMI I KOMPLEKSIT SPORTIV "FLAMURTARI", VLORË, STADIUMIT, PALLATIT TË SPORTIT DHE ZONËS URBANE PËRRETH, DHE DHËNIA E AUTORIZIMIT KRYETARIT TË BASHKISË PËR NËNSHKRIMIN E MARRËVESHJES"

Në mbështetje të Ligjit Nr. 139/2015, "Për Vetëqeverisjen Vendore", të ndryshuar, Ligjit Nr.107/2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", të ndryshuar; Ligjit nr. 79/2017 "Për sportin", të ndryshuar, Ligjit nr.71/2019 "Për korporatën e Investimeve Shqiptare", VKM-së nr. Nr. 137, datë 06.03.2024 "Për Përcaktimin e Kritereve dhe të Proçedurës për dhënien e pronës shtetërore me qira, enfiteozë, leasing, shitje, përdorim si kolateral dhe të përdorimit në forma të tjera nga ana e Korporatës së Investimeve Shqiptare", VKM-së nr. 17, datë 18.1.2023, "Për ngarkimin e Agjencisë Kombëtare të Planifikimit të Territorit, si organ qendror blerës, për realizimin e konkursit të projektimit për projektidete e rikonceptimit të komplekseve sportive të stadiumeve në qytetet e Durrësit, Korçës dhe Vlorës", VKM-së nr. 500, datë 14.8.2001, "Për inventarizimin e pronave të paluajtshme shtetërore dhe transferimin e pronave në njësitë e qeverisjes vendore" të ndryshuar; në VKM-në 458/2018 "Për transferimin në pronësi të bashkive të pronave të paluajtshme shtetërore që përdoren për kryerjen e veprimtarive sportive," në shkresën nr.2705 prot, datë 18.02.2025 të FSHZH, shkresës nr.2705/1prot, datë 27.02.2025 të Bashkisë Vlorë, shkresës nr. 10434 prot, datë 02.07.2024 të Korporatës Shqiptare të

Investimeve, Vendimit të Këshillit të Ministrave Nr. 428, datë 23.07.2025 “Për Transferimin të Korporatës së Investimeve Shqiptare të pronës shtetërore për realizimin e Projektit të Investimit “Rijetëzimi i kompleksit sportiv “Flamurtari” Vlorë, pallatit të sportit dhe zonës urbane përreth”, si edhe në relacionin bashkëlidhur këtij projekt-vendimi,

V E N D O S I:

1. Miratimin e projekt-marrëveshjes së bashkëpunimit për zbatimin e projektit të investimit “Për zhvillimin dhe menaxhimin e pronës shtetërore”, nënprojekti “Rijetëzimi i kompleksit sportiv “Flamurtari”, Vlorë, Stadiumit, pallatit të Sportit dhe Zonës Urbane përreth, sipas tekstit bashkëlidhur këtij projekt-vendimi që është pjesë përbërëse e tij.
2. Dhënien e autorizimit Kryetarit të Bashkisë për nënshkrimin e marrëveshjes me Koorporatën e Investimeve Shqiptare, Ministrisë së Arsimit dhe Sportit, Komitetit Olimpik Kombëtar Shqiptar, Federatës Shqiptare të Futbollit dhe Bashkisë Vlorë.
3. Ngarkohet Kryetari i Bashkisë dhe Administrata e Bashkisë për zbatimin e këtij vendimi.

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

KRYETAR

Ermal Dredha





REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA VLORE

Nr. 13381 prot.

Vlorë, më 11.08 2025

RELACION

PËR PROJEKTVENDIMIN “PËR MIRATIMIN E PROJEKT-MARRËVESHJES SË BASHKËPUNIMIT PËR ZBATIMIN E PROJEKTIT TË INVESTIMIT “PËR ZHVILLIMIN DHE MENAXHIMIN E PRONËS SHTETËRORE, NËNPROJEKTI “RIJETËZIMI I KOMPLEKSIT SPORTIV “FLAMURTARI”, VLORE, STADIUMIT, PALLATIT TË SPORTIT DHE ZONËS URBANE PËRRETH, DHE DHËNIA E AUTORIZIMIT KRYETARIT TË BASHKISË PËR NËNSHKRIMIN E MARRËVESHJES”

PARA KËSHILLIT TË BASHKISË

Të nderuar Këshilltarë,

Projektvendimi “Për miratimin e projekt-marrëveshjes për bashkëpunimin për zbatimin e projektit të investimit “Për zhvillimin dhe menaxhimin e pronës shtetërore, Nënprojekti “Rijetëzimi i Kompleksit Sportiv ‘Flamurtari’ Vlorë, Pallatit të Sportit dhe Zonës Urbane përreth” dhe dhënien e autorizimit Kryetarit të Bashkisë për nënshkrimin e marrëveshjes”, paraqitet për shqyrtim dhe miratim nga Këshilli Bashkiak Vlorë, si pjesë e procedurës së nisur për zhvillimin e stadiumit ‘Flamurtari’, Pallatit të Sportit dhe zonës urbane përreth.

Projektvendimi paraqitet për miratim edhe në zbatim të Vendimit nr. 428, datë 23.7.2025, të Këshillit të Ministrave, “Për transferimin të Korporatave të Investimeve Shqiptare të pronave shtetërore për realizimin e projektit të investimit ‘Rijetëzimi i Kompleksit Sportiv ‘Flamurtari’ Vlorë, stadiumit, pallatit të sportit dhe zonës urbane përreth”. Pjesë e këtij vendimi janë 3 pasuri në pronësi të Bashkisë Vlorë, në Zonën Kadastrale 8602, konkretisht:

- Pasuria Nr. 12/26, me sipërfaqe 19,486 m²,
- Pasuria Nr. 12/34, me sipërfaqe 10,721 m²,
- Pasuria Nr. 12/37, me sipërfaqe 3,485 m².

Këto pasuri janë të listuara në Shtojcën 2 të Vendimit nr. 428, datë 23.7.2025, të Këshillit të Ministrave, janë në pronësi të Bashkisë Vlorë dhe mbeten në pronësi të saj, pra nuk transferohen në pronësi të Korporata e Investimeve Shqiptare, ndryshe nga pasuritë shtetërore të listuara në Shtojcën 1 të këtij vendimi, pronësia e të cilave transferohet.

Vendimi Nr. 428, datë 23.7.2025, i Këshillit të Ministrave, në pikën 2, autorizon shoqërinë aksionare “Korporata e Investimeve Shqiptare”, të veprojë vetë ose nëpërmjet entit të krijuar prej saj, si zhvilluese e pronave të përcaktuara në Shtojcën 1 dhe 2, bazuar në Vendimin e Këshillit Bashkiak Vlorë nr. 78, datë 28.9.2023, i ndryshuar me vendimin Nr. 67, datë 21.7.2025. Pra, Këshilli Bashkiak është shprehur për përfshirjen e pronave në zhvillimin e integruar të zonës dhe si fazë e mëtejshme e procesit, miraton projekt-marrëveshjen e bashkëpunimit mes disa palëve. Projekt-marrëveshja përcakton fazat pasuese deri në regjistrimin e pronave të reja në pronësi të Bashkisë Vlorë.

Vendimi nr. 428/2025, i Këshillit të Ministrave, është publikuar në Fletoren Zyrtare më datë 24.7.2025 dhe është vënë në dispozicion si pjesë e materialeve të kësaj mbledhjeje.

Lidhur me projektvendimin, sqarojmë sa vijon:

1. Në pikën 1, përcaktohet miratimi i projekt-marrëveshjes bashkëlidhur vendimit dhe pjesë përbërëse e tij. Kopja e projekt-marrëveshjes dhe anekset janë vënë në dispozicion. Në mënyrë të përmbledhur:

a) Palë në marrëveshje janë: Korporata e Investimeve Shqiptare, Bashkia Vlorë, Ministria e Arsimit dhe Sportit, Federata Shqiptare e Futbollit dhe Komiteti Olimpik Kombëtar Shqiptar. Marrëveshja përcakton të drejtat dhe detyrimet për secilën palë, ndërsa MAS, FSHF dhe KOKSH përfshihen për garantimin e standardeve në objektet sportive që do të ndërtohen. Përfitues të pasurive të krijuara janë vetëm Korporata e Investimeve Shqiptare dhe Bashkia Vlorë.

b) Preambula përmban informacion kronologjik mbi proceset paraprake, përfshirë komunikimet dhe vendimet e Këshillit Bashkiak Vlorë.

c) Neni 1 përcakton objektin e marrëveshjes.

ç) Neni 2 jep përkufizimet.

d) Neni 3 përshkruan projektin e investimit dhe procedurën konkurruese për përzgjedhjen e partnerit privat.

dh) Neni 4 përcakton të drejtat dhe detyrimet e Bashkisë Vlorë, e cila nuk transferon pronësinë e pasurive dhe nuk ka angazhime financiare për dokumentacionin, lejen e ndërtimit apo punimet ndërtimore. Bashkia përfiton pjesën takuese pa kosto shtesë.

- e) Neni 5 parashikon rolin e MAS për iniciativat ligjore dhe garantimin e standardeve.
- f) Neni 6 përcakton të drejtat dhe detyrimet e KOKSH për mbikëqyrjen e zbatimit të standardeve për Pallatin e Sportit.
- ë) Neni 7 përcakton të drejtat dhe detyrimet e FSHF për mbikëqyrjen e standardeve të UEFA-s për stadiumin.
- g) Neni 8 përshkruan të drejtat dhe detyrimet e AIC/SPV, duke theksuar se SPV është entitet i krijuar 100% nga AIC për realizimin e projektit.
- gj) Neni 10 përcakton procedurën e marrjes në dorëzim të pjesës takuese/objektit ndërtimor, në përputhje edhe me Ligjin nr. 139/2015 “Për vetëqeverisjen vendore”.
- h) Nenet 12, 13 dhe 14 lidhen me fazën e ndërtimit dhe aplikimin e legjislacionit përkatës.
- i) Nenet 15-21 kanë përcaktime standarde mbi zgjidhjen e mosmarrëveshjeve, pavlefshmërinë, njoftimet, ndryshimet, ligjin e zbatueshëm dhe afatet.
- j) Neni 22 liston anekset e marrëveshjes që janë pjesë përbërëse e saj.

2. Në pikën 2, jepet autorizimi për Kryetarin e Bashkisë Vlorë për nënshkrimin e marrëveshjes.

3. Në pikën 3, ngarkohet Kryetari i Bashkisë Vlorë dhe Administrata e Bashkisë për zbatimin e vendimit, duke ndjekur procedurat dhe ecurinë e procesit me Korporatën e Investimeve Shqiptare.

Në fund përcaktohet hyrja në fuqi e vendimit, sipas procedurave të Ligjit Nr.129/2015.

Bazuar nga sa më sipër projektvendimi kalon për shqyrtim dhe kërkohet miratimi nga Këshilli Bashkiak Vlorë për të mundësuar vijimin e procesit.

Grupi i Punës
Alban Mësonjësi
Orest Deraç
Hiqmet Haxhaj
Kristofor Kolagji



VLORE + Flamurtari STADIUM

Preliminary Project Idea (PPI) Phase 2
Ideja paraprake e projektit (IPP) Faza 2



In-depth Analysis of Infrastructure and Buildings
Analiza e thelluar e infrastrukturës dhe ndërtësive

1. INFORMATION INFORMACION

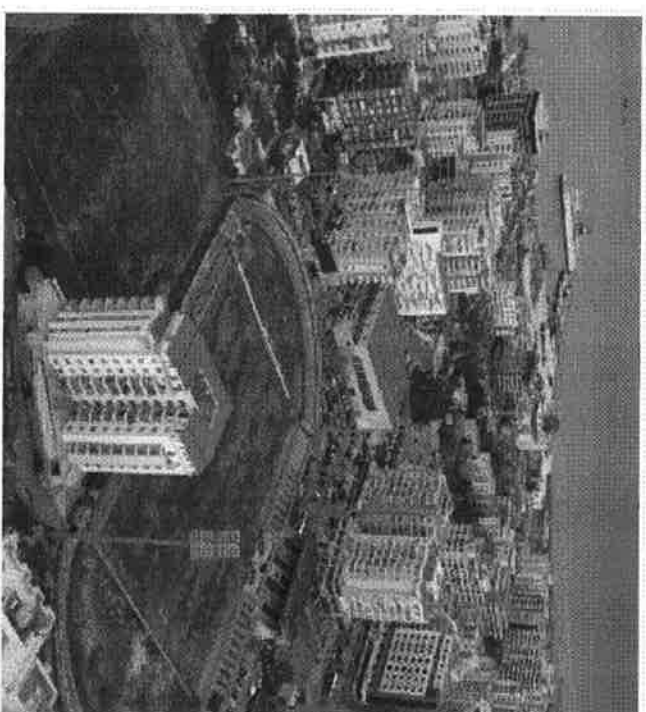


Map of Valona (Source: unknown)
Harta e Vlorës (Origina: Ipanphur)

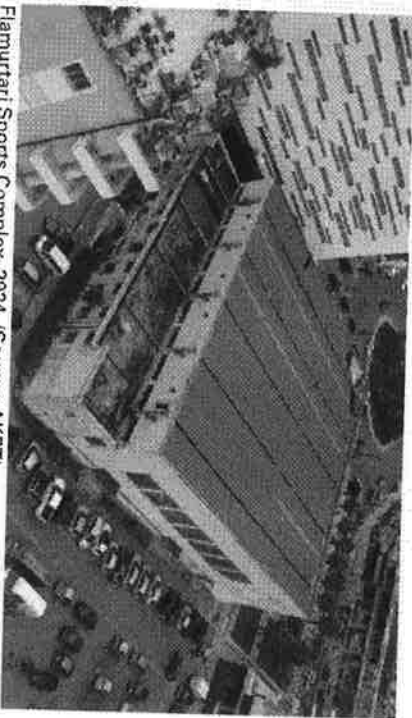




Flamurtari Stadium, facing north, 2024. (Source: AKP.T)
Stadiumi Flamurtari, drejt verit, 2024. (Origjinë: AKP.T)



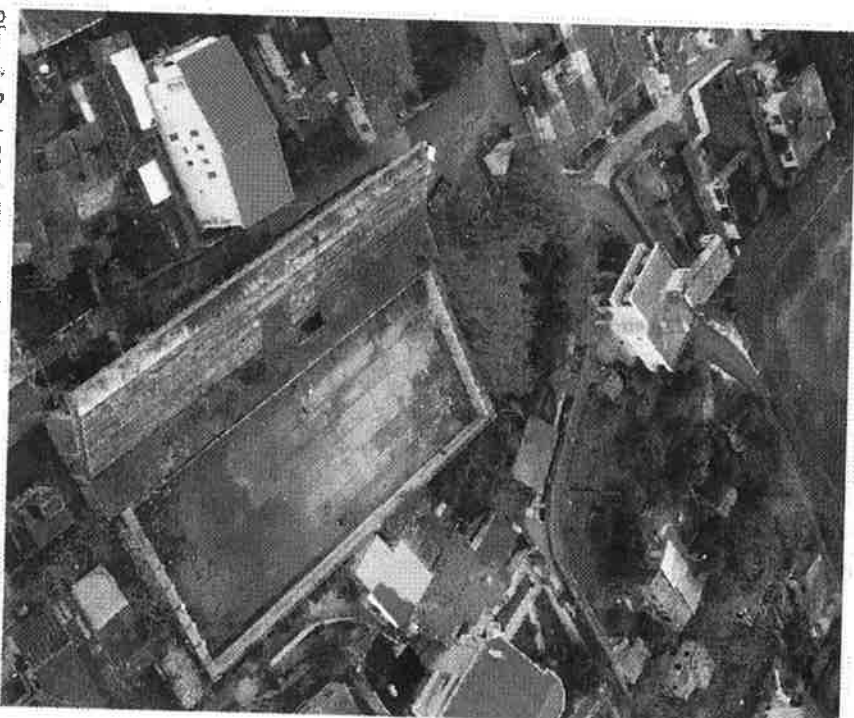
Flamurtari Stadium, facing southwest, 2024. (Source: AKP.T)
Stadiumi Flamurtari, drejt jugperëndimit, 2024.
(Origjinë: AKP.T)



Flammurari Sports Complex, 2024. (Source: AKPT)
Pallati i Sportit Flammurari, 2024. (Origjine: AKPT)



Flammurari Stadium Tribune, 2024. (Source: AKPT)
Stadiumi Flammurari tribuna, 2024. (Origjine: AKPT)



Olympic Pool, 2024. (Source: AKPT)
Peshinë olimpikel, 2024. (Origjine: AKPT)

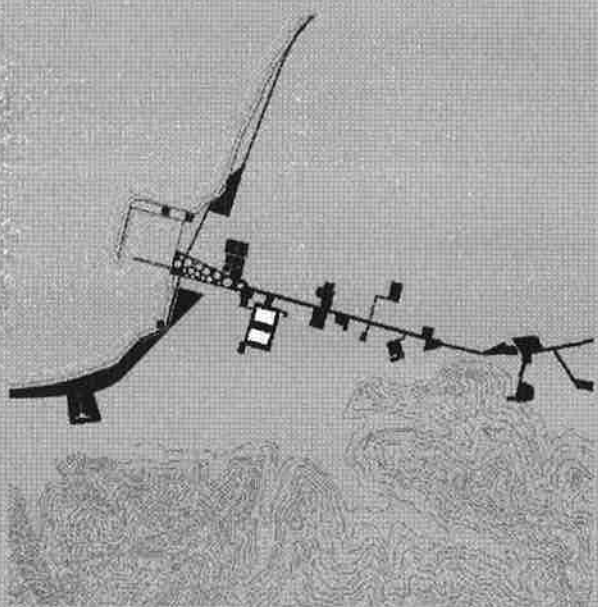


Intervention Zone, Vlorë, 2024.
Zona e ndërhyrjes, Vlorë, 2024.



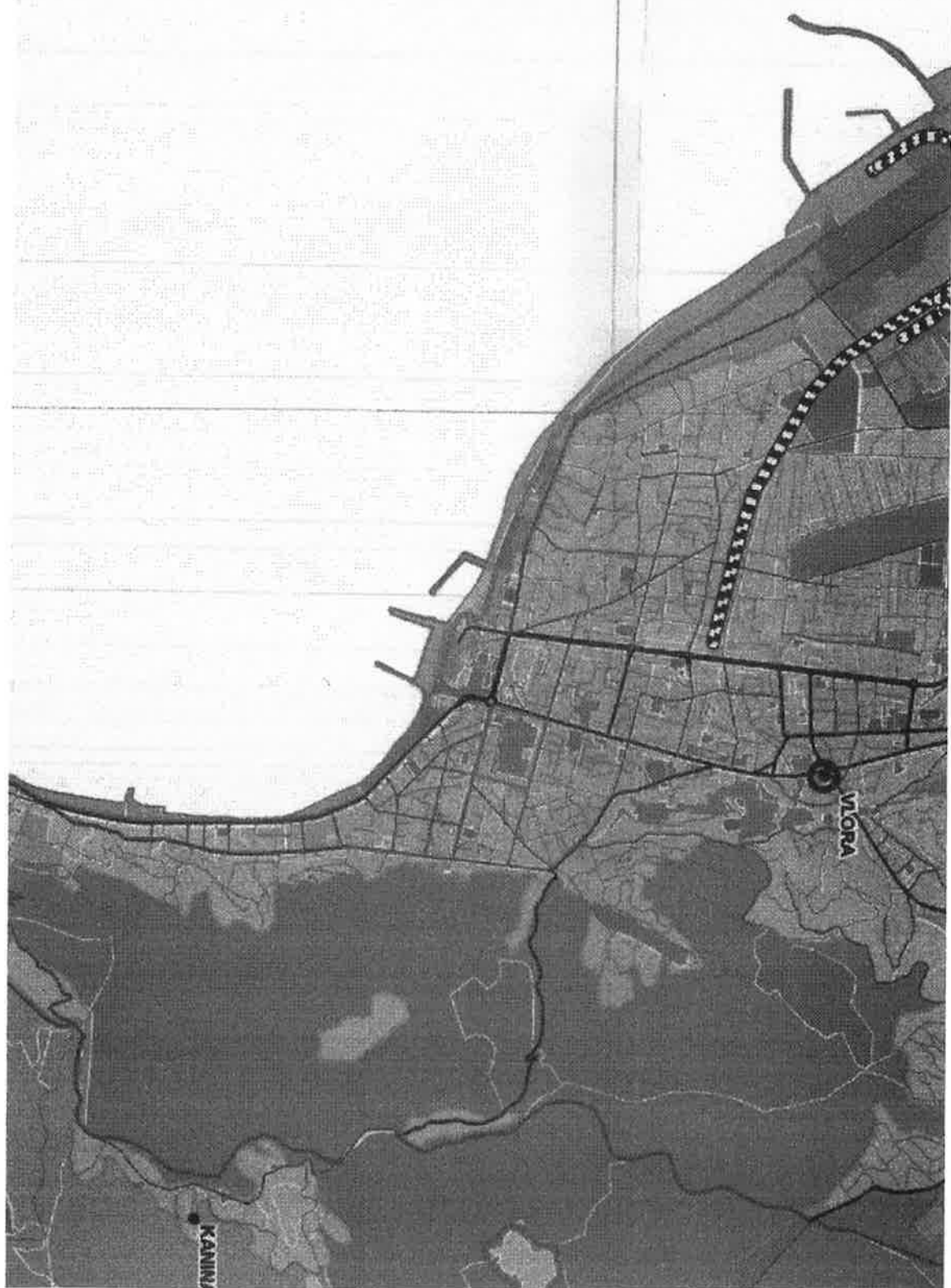
Extended intervention Zone, Vlorë, 2024.
Zgjeruar zona e ndërhyrjes, Vlorë, 2024.

2. URBAN PLAN PLANI URBANISTIK



An Urban Spine (Source: XDCG)
Nie arhitect urbanist: XDCG

LAND USE PËRDORIMI I TOKËS
Urban plan Plani urbanistik



LAND USE - PREVIOUS PËRDORIMI I TOKËS - PARACITUR Urban plan Plani urbanistik

LAND USE PËRDORIMI I TOKËS

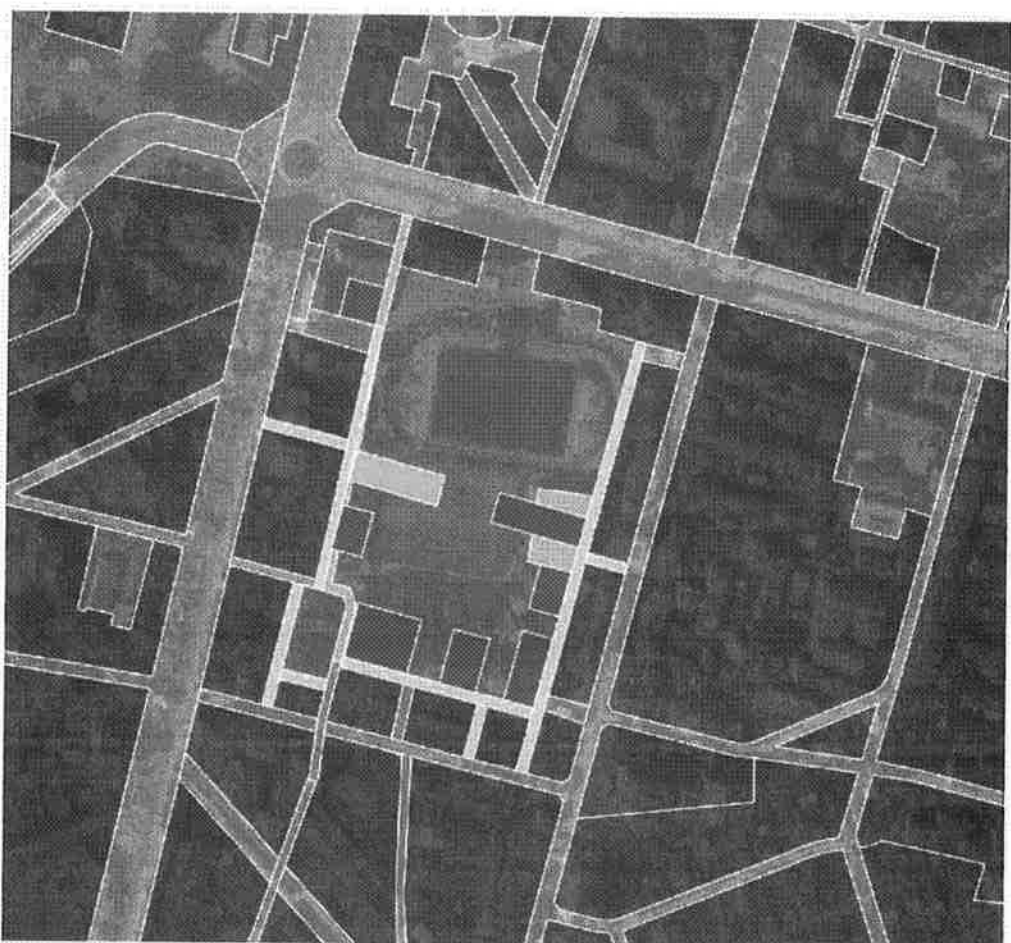
	A - Residential	Përdorimi Banim
	SHA - Social Activities + Entertainment	Përdorimi Aktivitete Shqiptare + Argëtimi
	AS - Educational	Përdorimi Arsimit
	IS - Institutional	Përdorimi Institucione
	SH - Health	Përdorimi Shëndetësi
	M - Monuments	Përdorimi Monumente
	S - Services	Përdorimi Shërbime
	IE - Economy and Industry	Përdorimi Ekonomi dhe Industri
	INT - Infrastructure	Përdorimi Infrastruktura
	B - Agriculture	Përdorimi Bujqësi
	N - Natural Land	Përdorimi Toka Natyrore
	U - Water	Përdorimi Ujëra
	V - Special Use	Përdorimi Veçanë
	ZU - Military	Përdorimi Zona Ushtrake



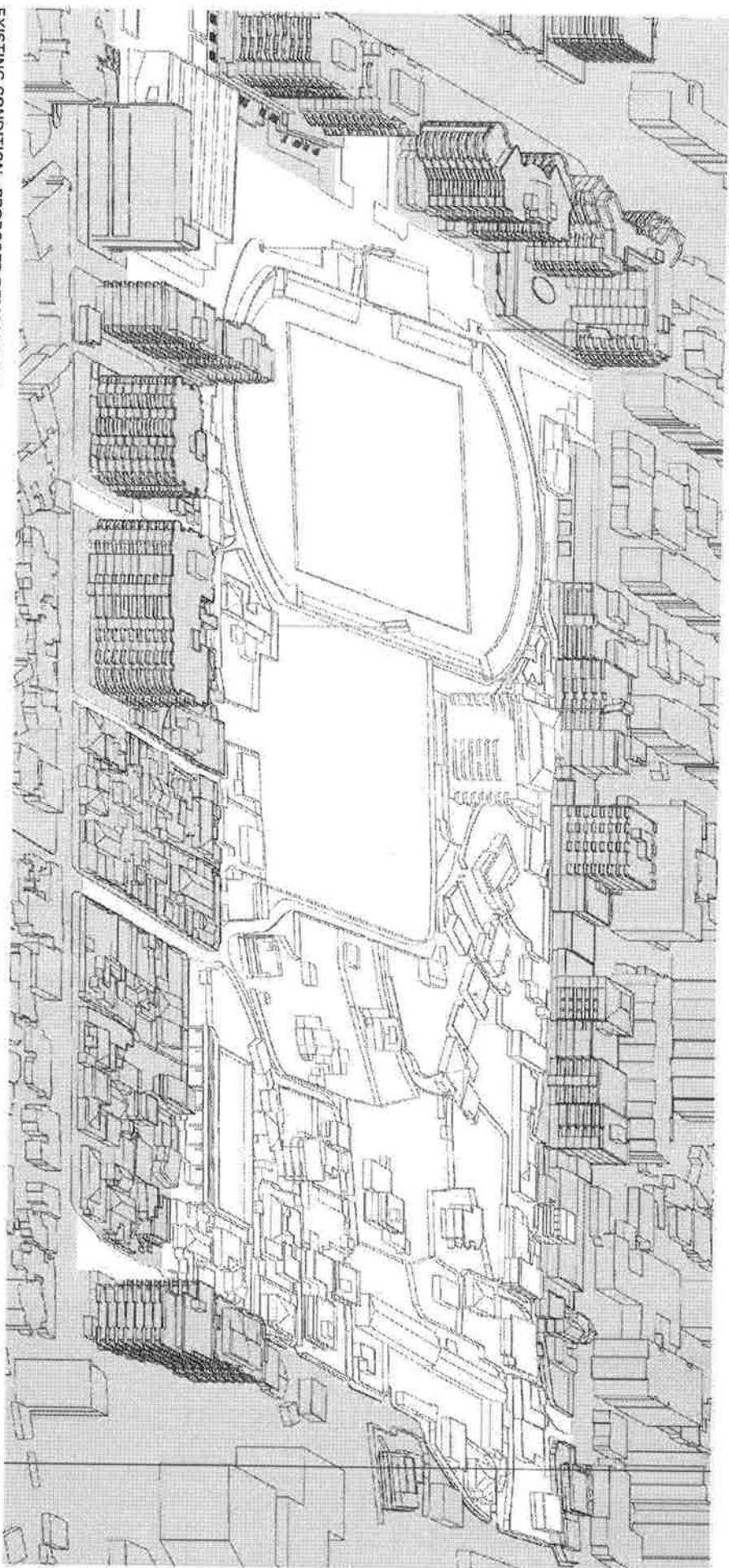
LAND USE - PROPOSED PËRDORIMI I TOKËS - I PROPOZUAR **Urban plan Plani urbanistik**

LAND USE **PËRDORIMI I TOKËS**

	A - Residential	Përdorimi Banim
	SHA - Social Activities + Entertainment	Përdorimi Aktivitete Shqetore + Argëtimi
	AS - Educational	Përdorimi Arsim
	IS - Institutional	Përdorimi Institucione
	SH - Health	Përdorimi Shëndetësi
	M - Monuments	Përdorimi Monumente
	S - Services	Përdorimi Shërbime
	IE - Economy and Industry	Përdorimi Ekonomi dhe Industri
	INT - Infrastructure	Përdorimi Infrastruktura
	B - Agriculture	Përdorimi Bujqësi
	N - Natural Land	Përdorimi Toka Natyrore
	U - Water	Përdorimi Ujëra
	V - Special Use	Përdorimi Veçantë
	ZU - Military	Përdorimi Zona Ushtarake

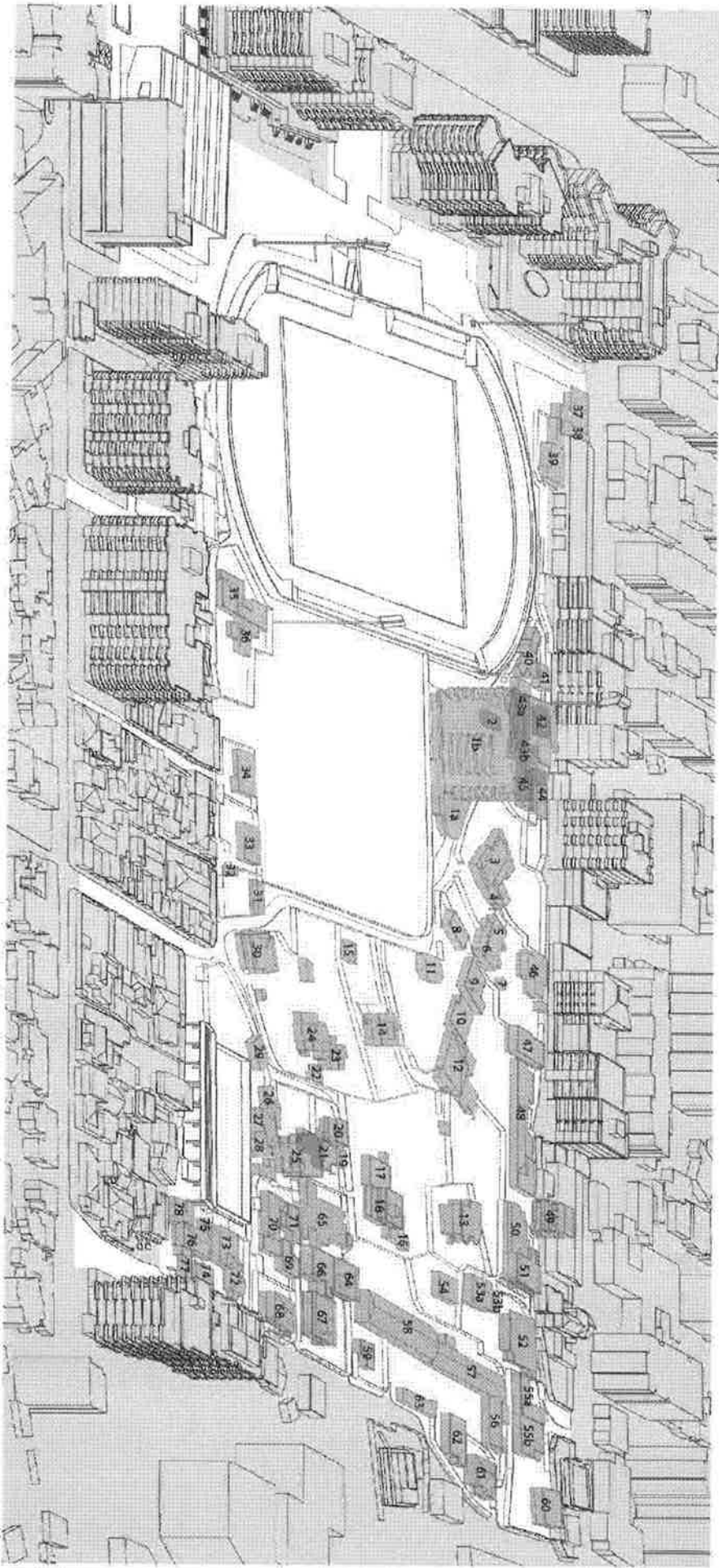


DRAFT URBAN PLAN DRAFT PLANI URBANISTIK
Urban plan Plani urbanistik



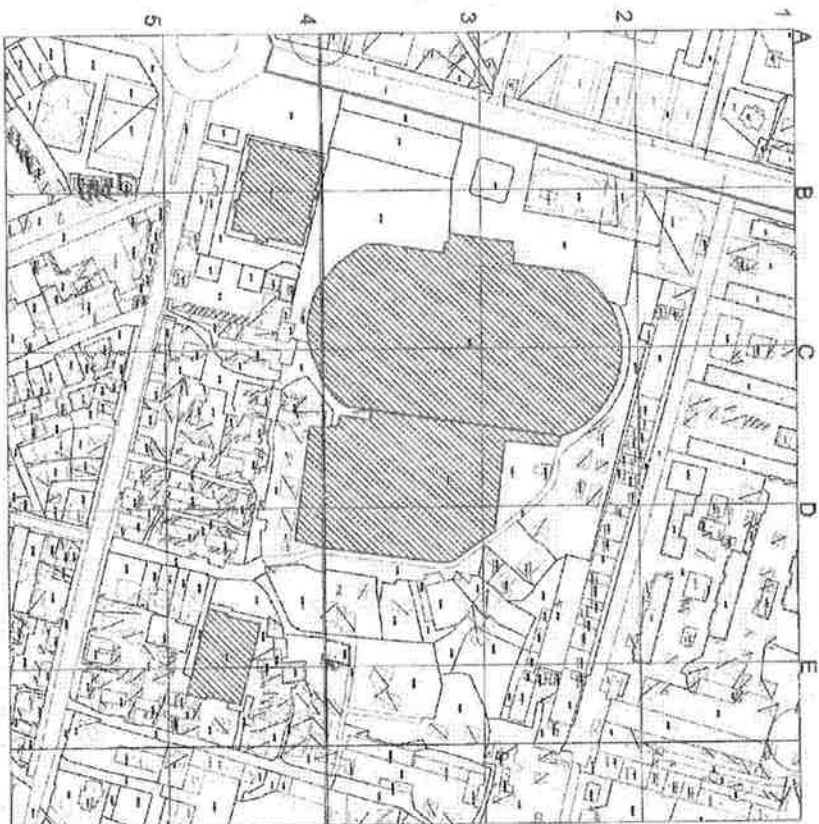
EXISTING CONDITION - PROPOSED DEMOLITIONS
GJENDJA EKZISTUESE - PRISHJET E PROPOZUARA

DRAFT URBAN PLAN DRAFT PLANI URBANISTIK
Urban plan Plani urbanistik

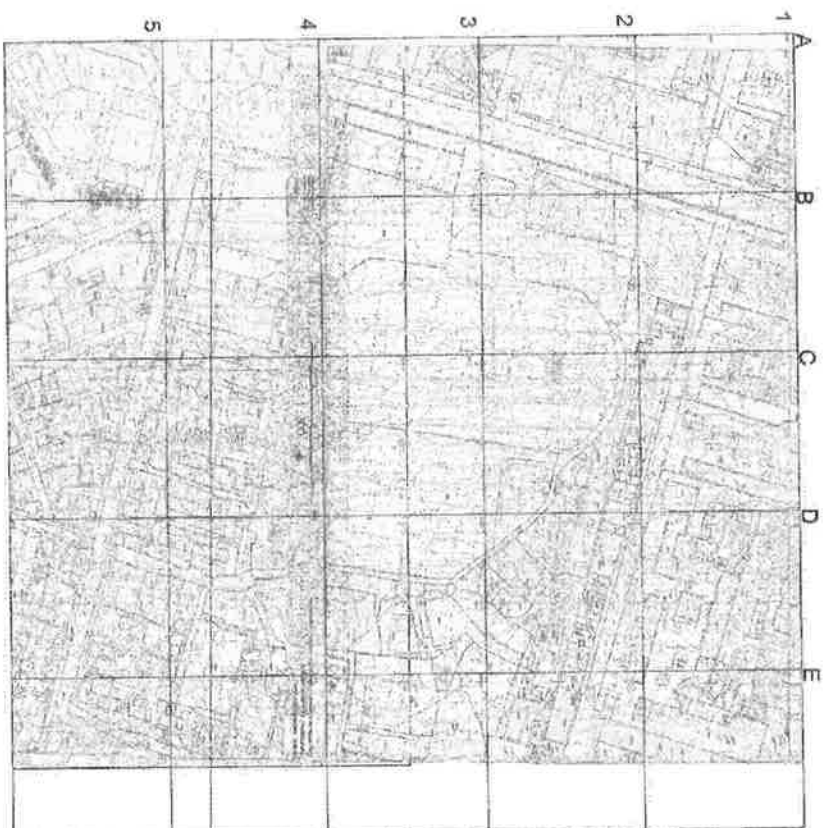


EXPROPRIATIONS
GUENDJA EKZISTUESE

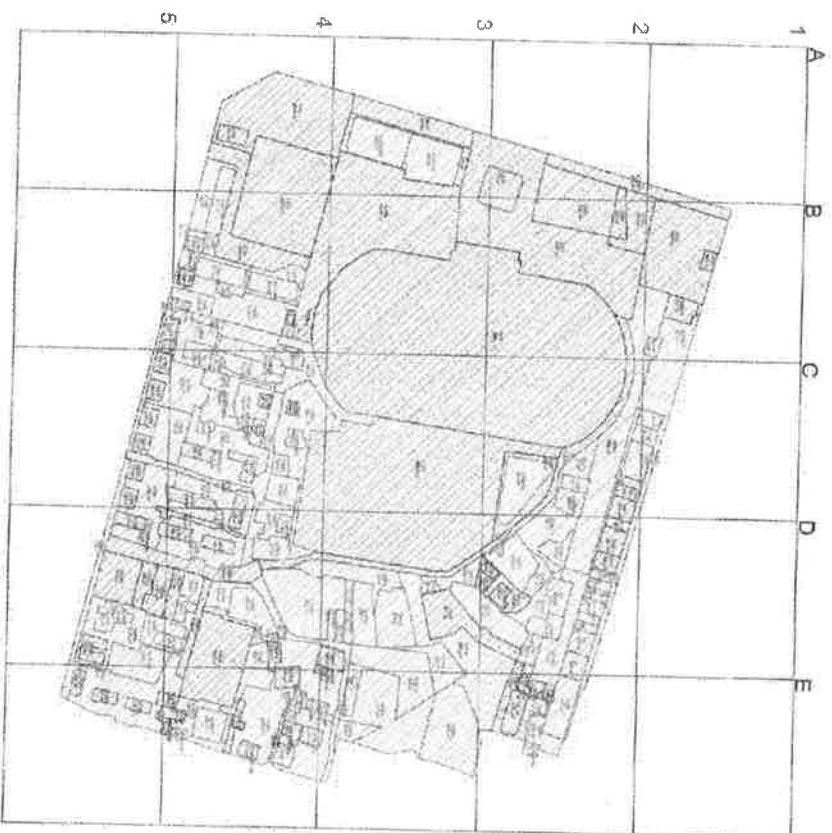
PROPERTIES RECEIVED - CAD
PASURITË E MARRA - CAD



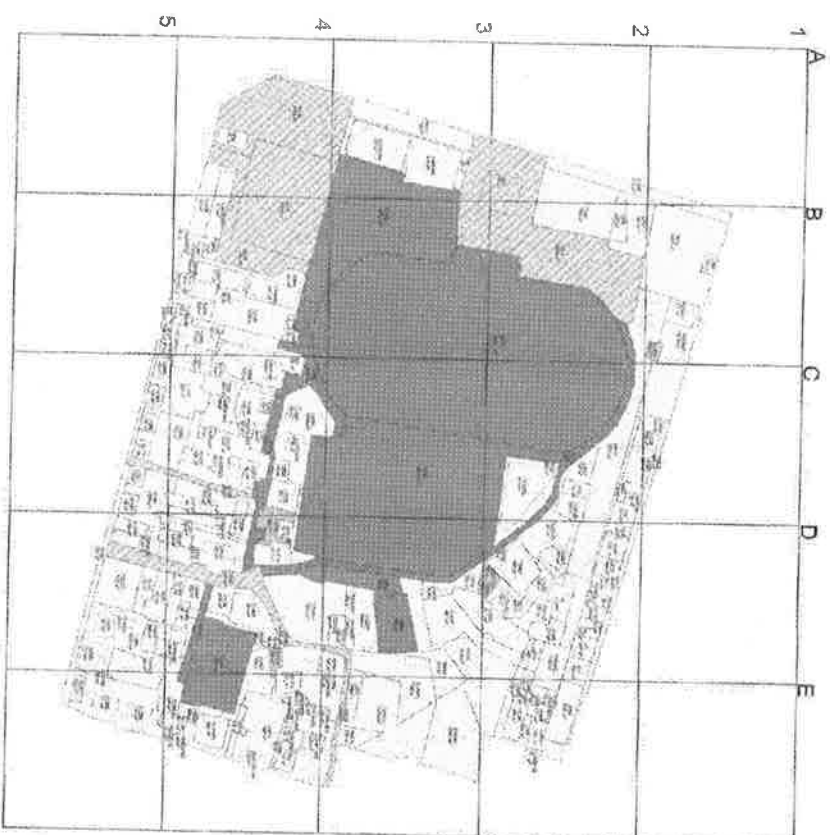
PROPERTIES RECEIVED - SCAN
VETITË E MARRA - SKANI



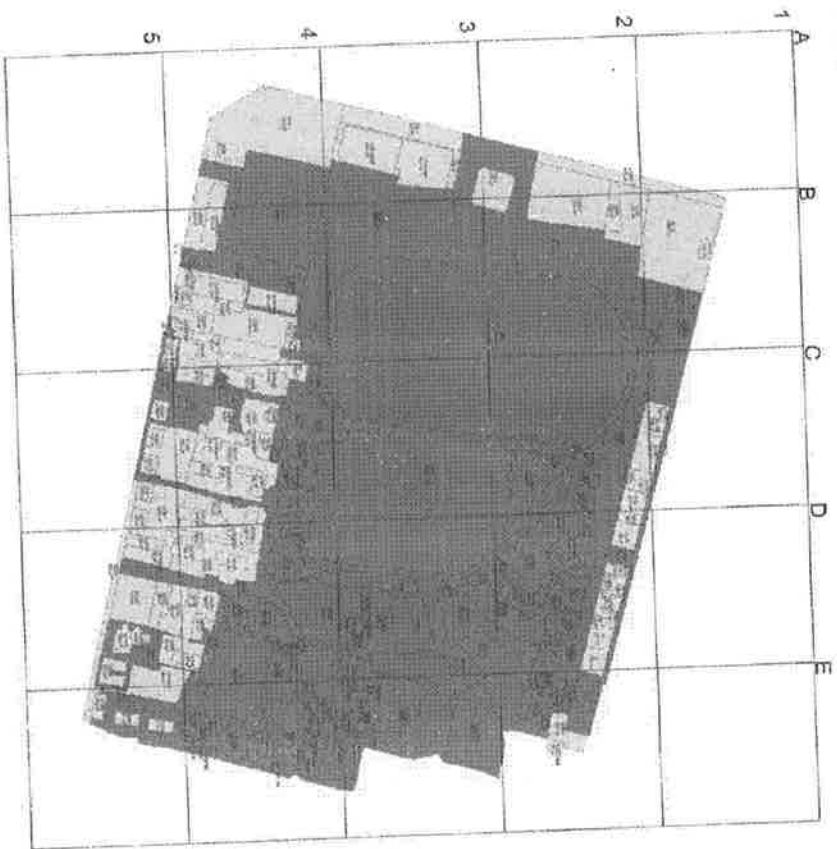
PROPERTIES MAPPING
HARTA E VETIVE



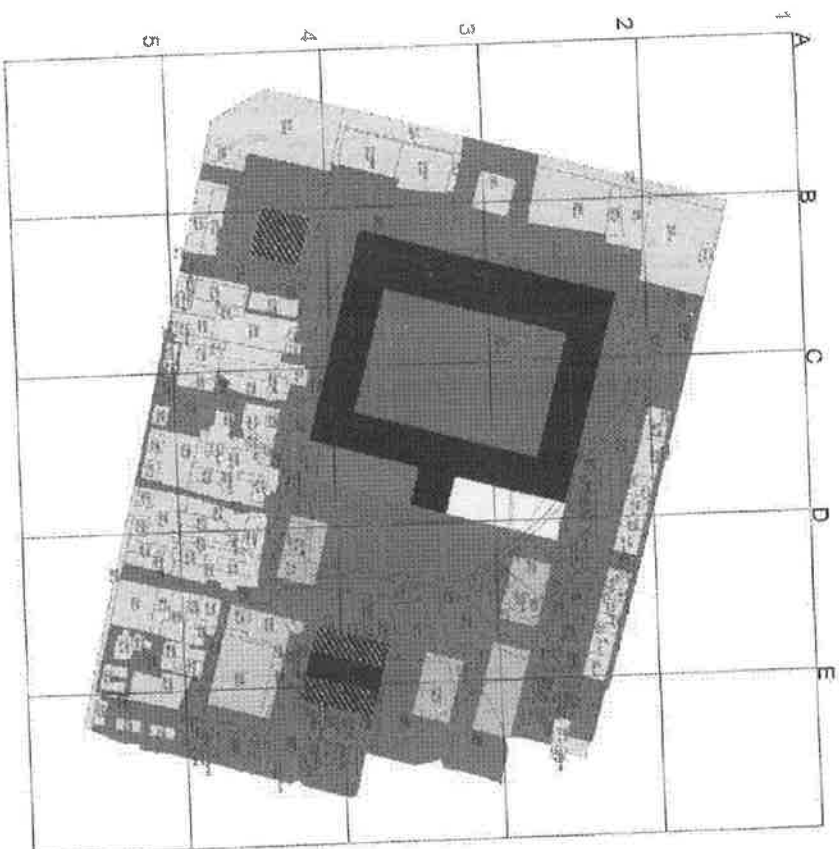
CURRENT PROPERTY STATE
GUENDJEN AKTUALE TE PASURISË



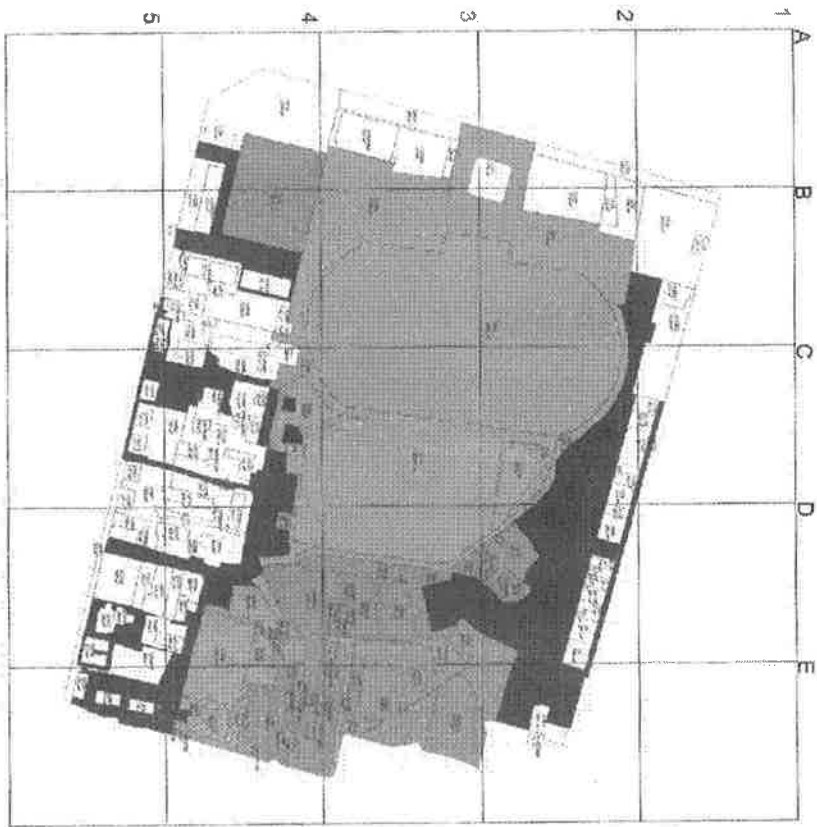
INTERESTED PROPERTIES
PRONAT E INTERESUARA



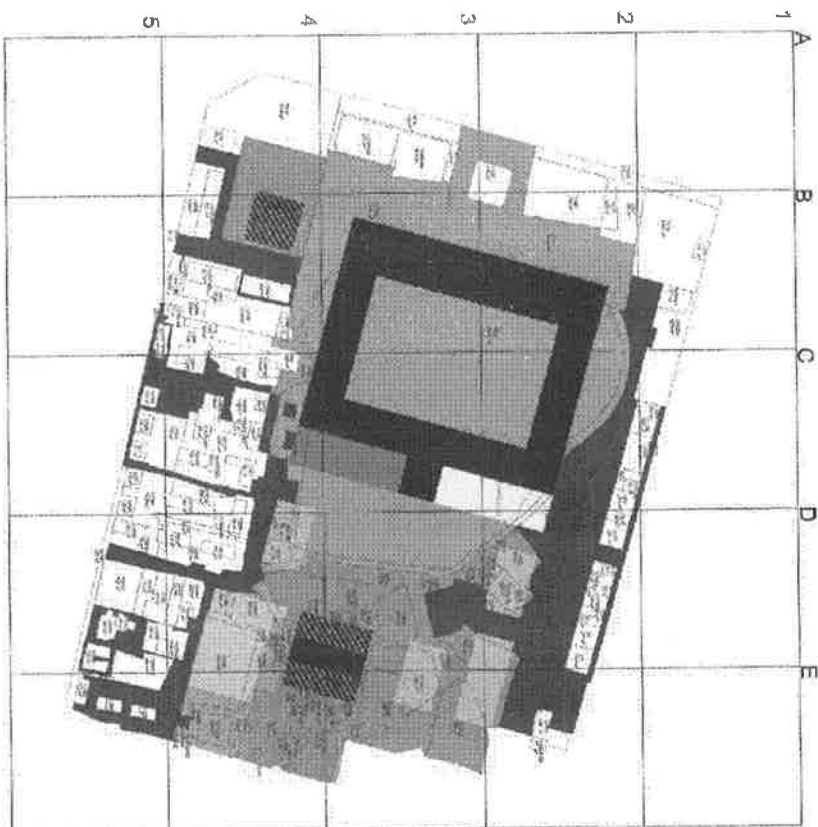
PROGRAM OVERLAY
MBIVENDOSIA E PROGRAMIT



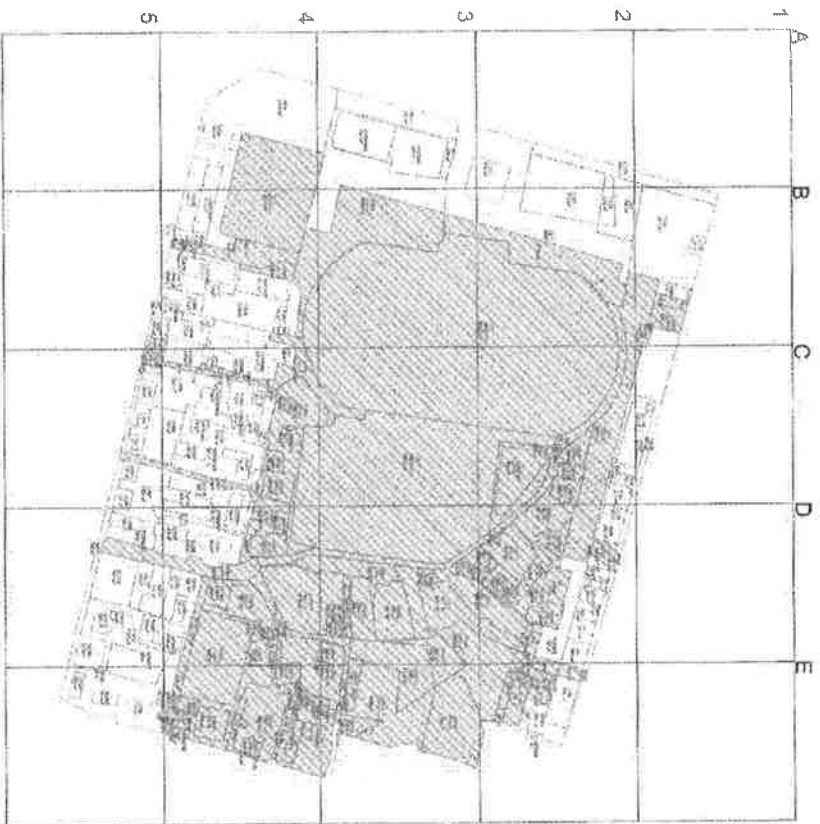
TYPE OF INVOLVEMENT OF THE INTERESTED PROPERTIES
 LLOJË I PËRFSHIQJES SË PRONAVE TË INTERESUARA



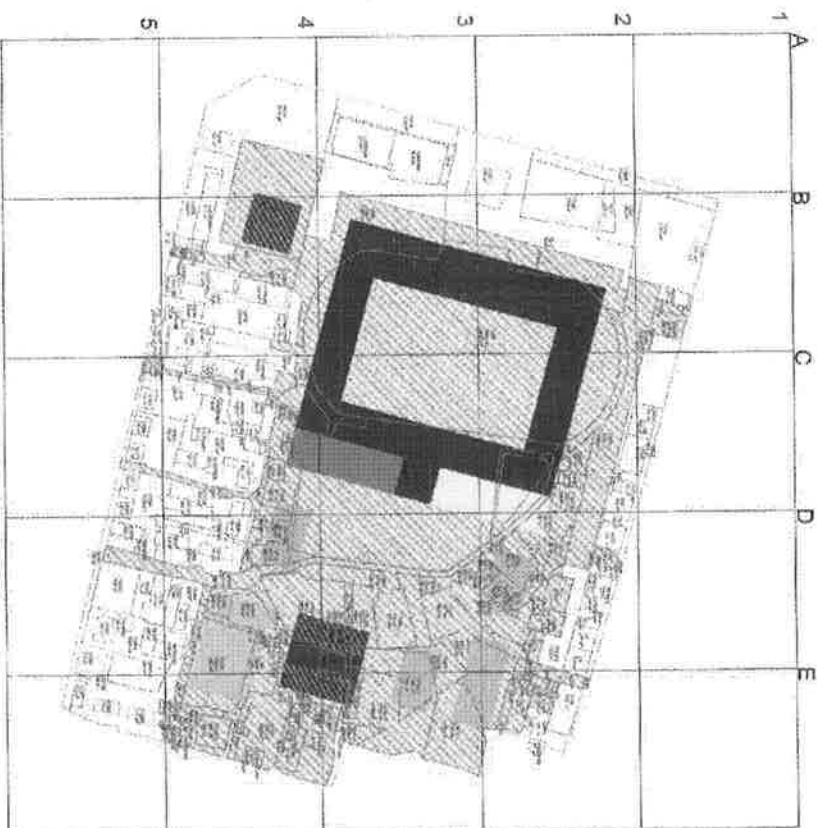
PROGRAM OVERLAY
 MBIVENDOSJA E PROGRAMIT



PORTIONS OF PROPERTIES INTERESTED BY THE NEW DEVELOPMENT
 PJESE E PRONAVE TE INTERESUARAVE NGA ZHVILLIMI RI



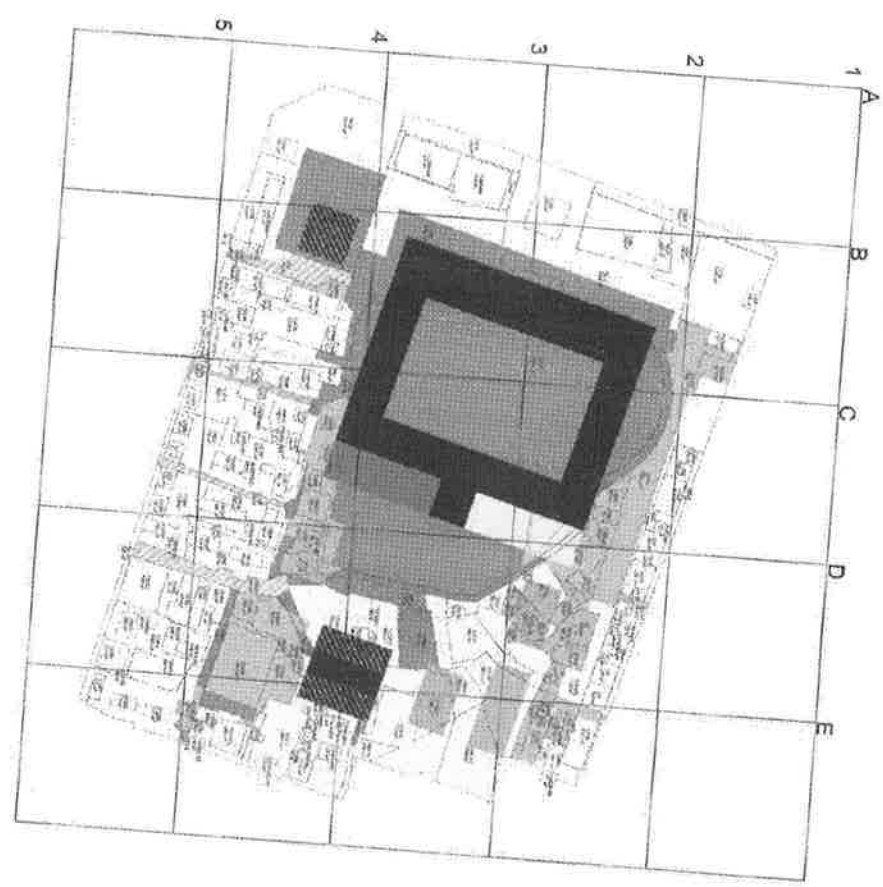
PROGRAM OVERLAY
 MBIVENDOSJA E PROGRAMIT



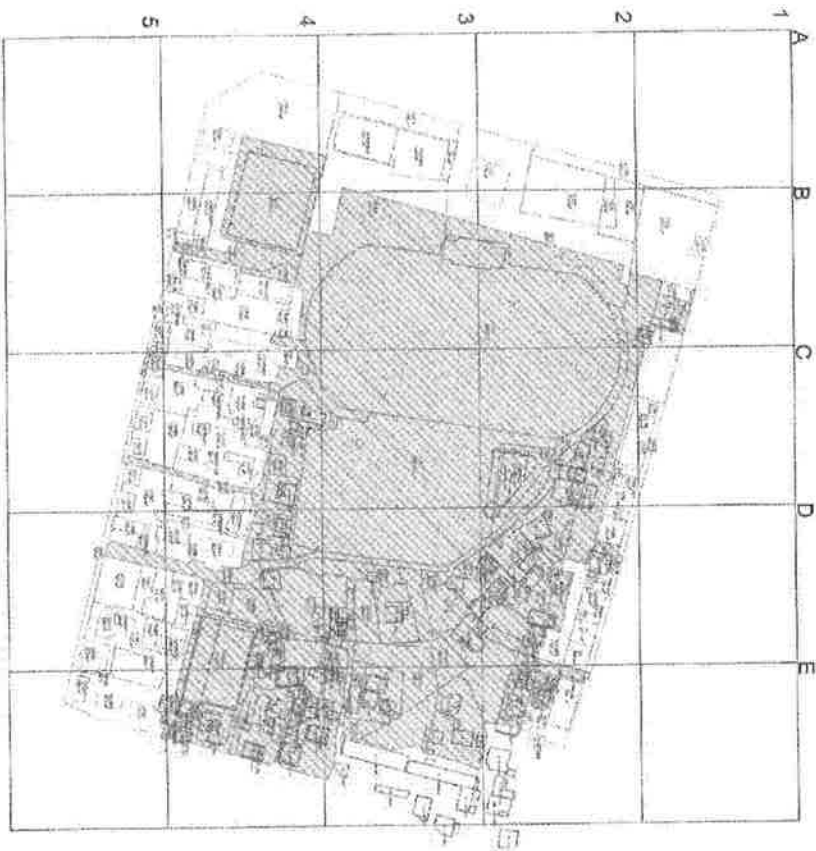
PORTIONS OF PROPERTIES INTERESTED BY THE NEW DEVELOPMENT
 PJESE TË PRONAVE TË INTERESUARË NGA ZHVILLIMI I RI



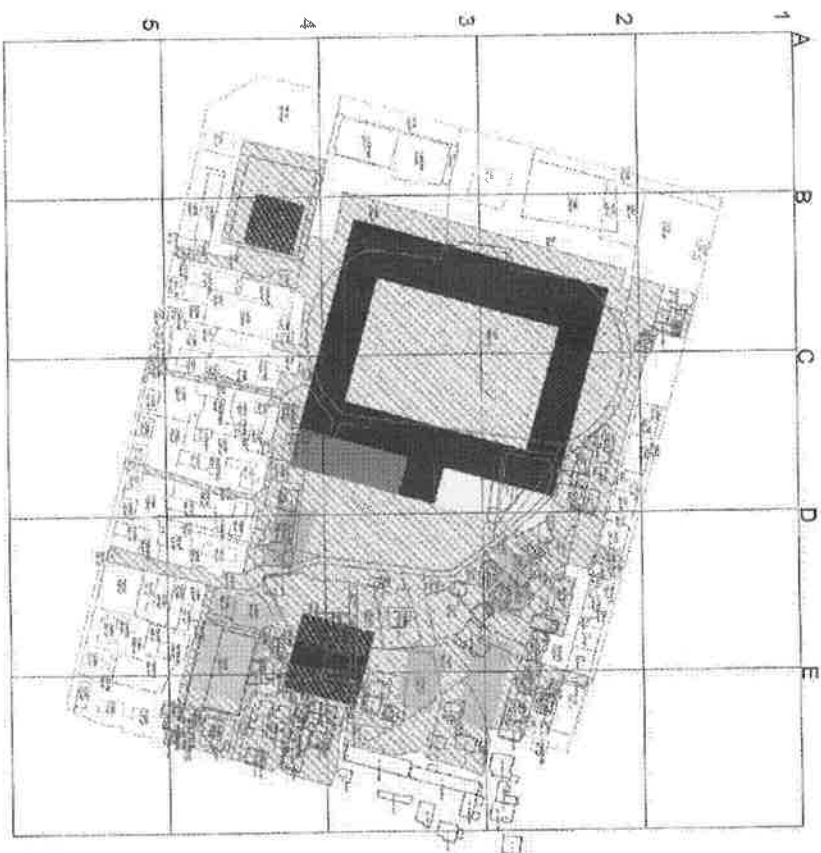
PROGRAM OVERLAY
 MBIVENDOSJA E PROGRAMIT



COMPARISON OF CURRENT AND PLANNED PROPERTY STATES
KRAHASIMI I GUENDJEVE PRONESORE AKTUALE DHE TË PLANIFIKUAR

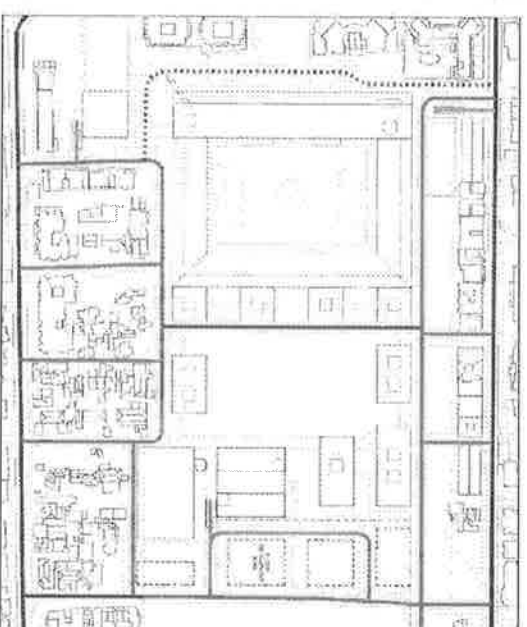
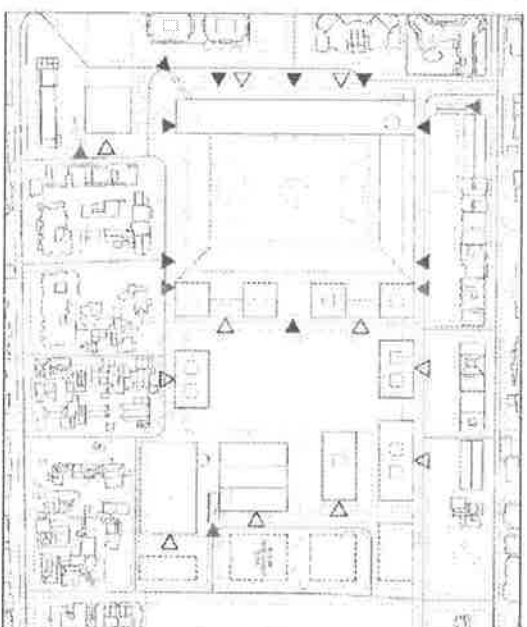
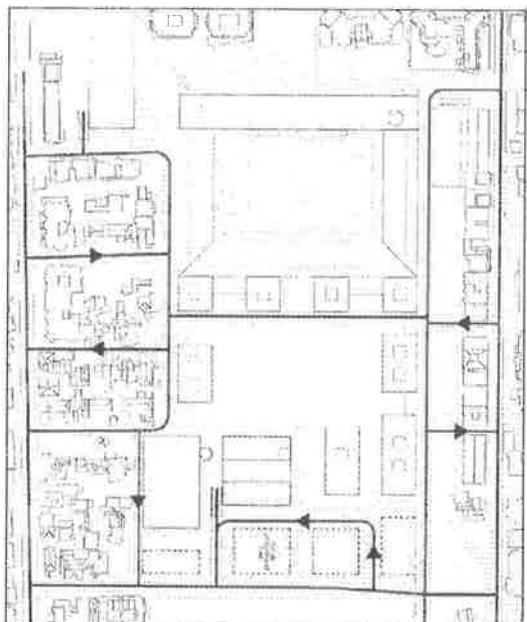


PROGRAM OVERLAY
MBIVENDOSJA E PROGRAMIT



ROAD SYSTEM - PROPOSED PËRDORIMI I TOKËS - I PROPOZUAR

Urban plan Plani urbanistik



- One-way Road (4m)
Rrugë me një drejtim (4 m)
- Two-lane Road (6m)
Rrugë me dy korsi (6 m)

- Stadium Access
Akses në stadium
- Delivery, Drop-off
Dorëzimi, Dorëzimi
- Parking Access
Akses në parking
- Fire-fighter Access
Qasja e zjarrfikësve

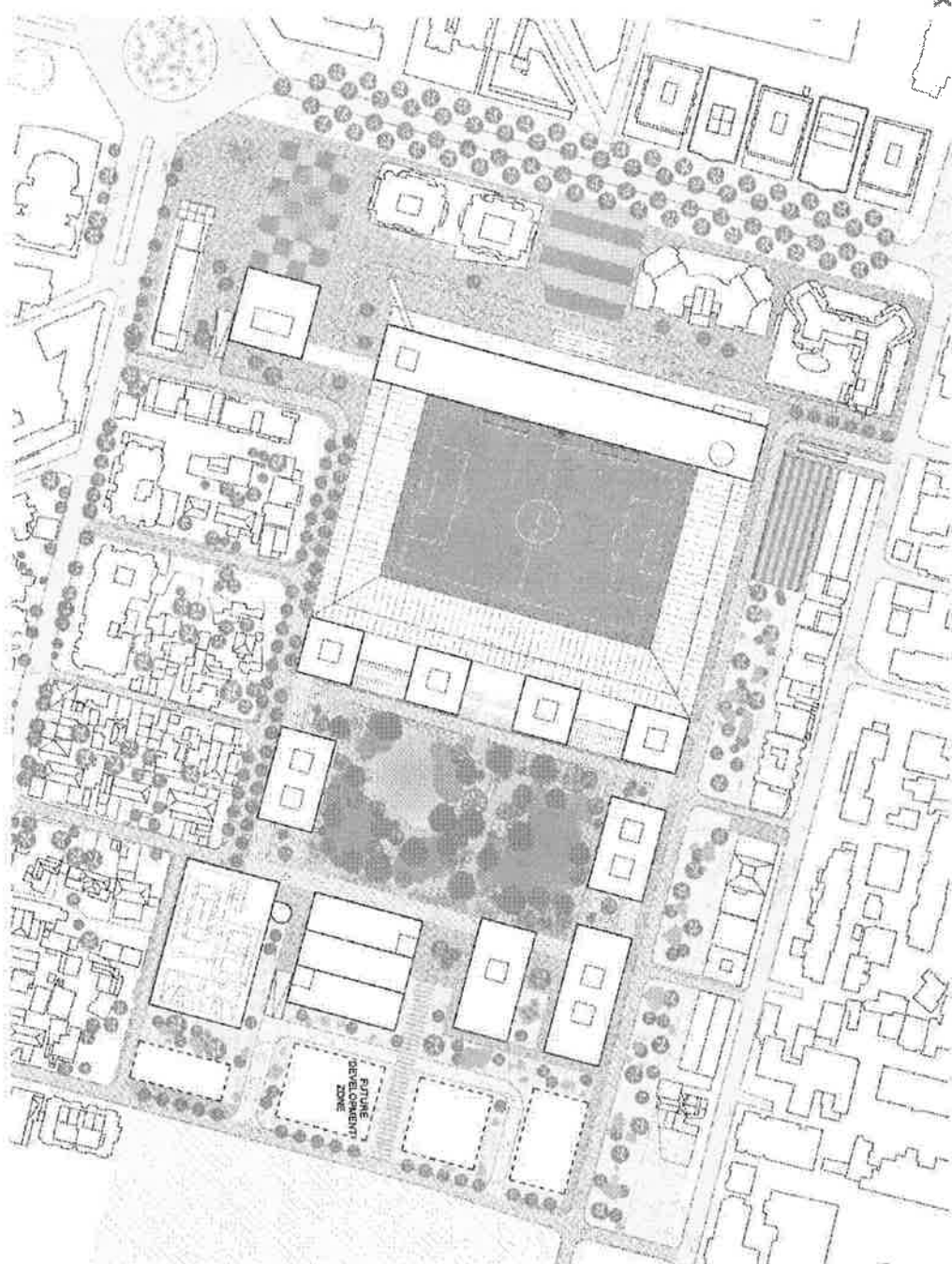
- Existing Road
Rrugë ekzistuese
- Main Road
Rrugë kryesore
- Secondary Road
Rrugë dytësore
- Limited Access
Akses i kufizuar
- Parking Access
Akses në parking

DRAFT URBAN PLAN DRAFT PLANI URBANISTIK

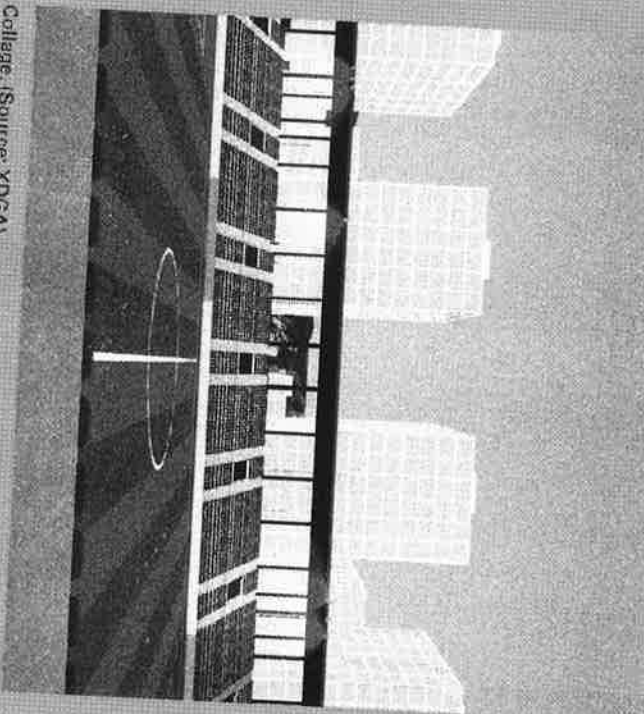
Urban plan Plani urbanistik

Calculation Method
 Density: Aboveground Built Area / SU
 KSHT: Surface of the Footprint / SU
 KSHP: Surface of the Public Space / SU
 KSHR: Surface of the Road / SU

Structural Unit	139,083,937 m²
Density	1,25
Footprint	24,320,214m²
Aboveground Built Area	173,570,247m²
Underground Built Area	21,803,6m²
KSHT	0.1748 ~ 17.48%
KSHP	0.1606 ~ 16.1%
KSHR	0.0698 ~ 6.98%
Surface - landscape	22,346,640 m²

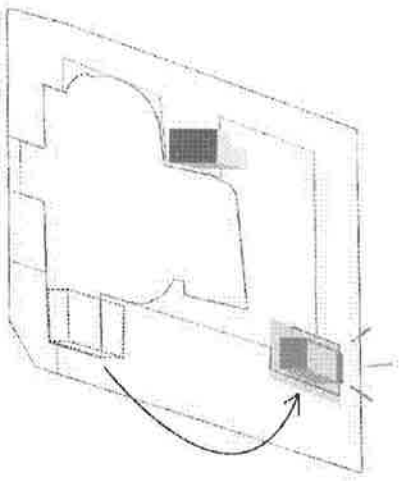


3. PROJECT ANALYSIS ANALIZA E PROJEKTIT

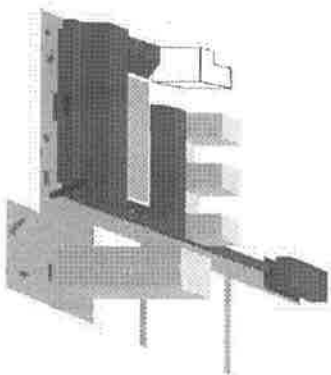


Collage (Source: XDGA)
Kolezhi (Origins: XDGA)

REVIEW OF PRELIMINARY MODELS **RISHIKIM I MODELEVE PARAPRAKE** **Project analysis Analiza e Projektit**



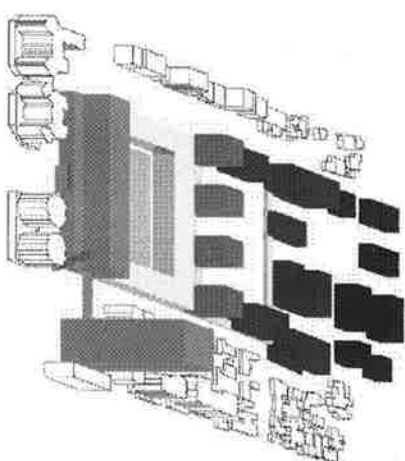
Site Constraints. (Source: XDGA)
 Kufshimet e shtit. (Origjine: XDGA)



The New Public Space. (Source: XDGA)
 Hapësira e re Publike. (Origjine: XDGA)



The Park and Green Buffer Zone. (Source: XDGA)
 Parku dhe Zona Bufferlike e Gjelbra. (Origjine: XDGA)



A Series of Urban Objects. (Source: XDGA)
 Një seri objekteesh urbane (Origjine: XDGA)

REVIEW OF PRELIMINARY MODELS RISHIKIMI I MODELEVE PARAPRAKE Project analysis Analiza e Projektit

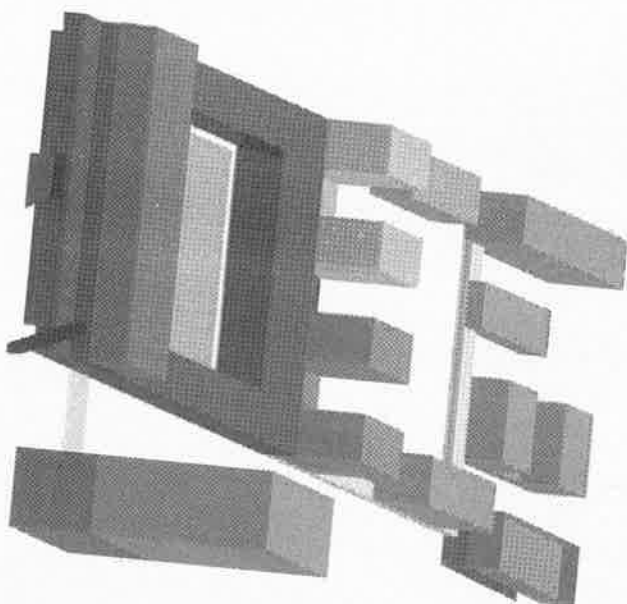
Stadium Stadiumi
Parking Parkim
Sports Palace Pallati i Sportit
Swimming Pool Pishine

29.700 m²
6.300 m²
6.000 m²
3.100 m²

+

Office Zyrat
Hotel Hotel
Housing Shtetimi
Daycare Kopshti
Library Biblioteka
Commercial Komerciale
Parking Parkim

17.000 m²
17.000 m²
80.100 m²
1.200 m²
1.000 m²
26.400 m²
31.400 m²

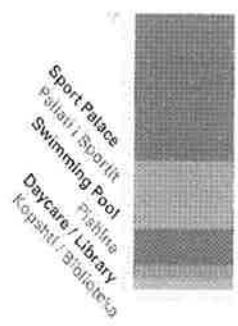


ELIMINARY MODELS IDEAL EYE PARAPRAKE s Analiza e Projektit

Public Project Proposal
 Projekt propozition publik

11,000 m²

ILIC PUBLIK



140,500 m²

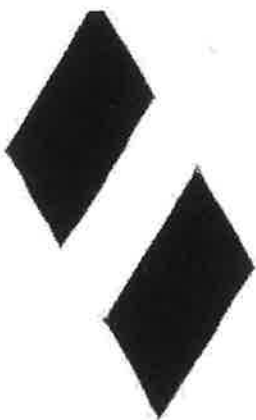
PRIVATE PRIVATE



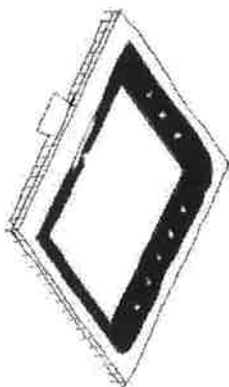
COMPETITION FUNDAMENTALS

AZAT E PROJEKTTI TË KONKURRENCËS

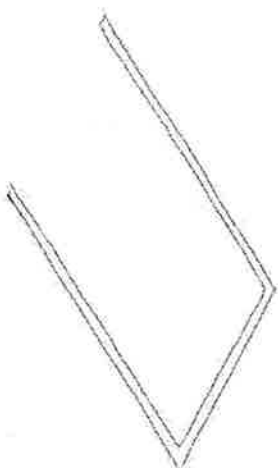
Object analysis Analiza e Projektit



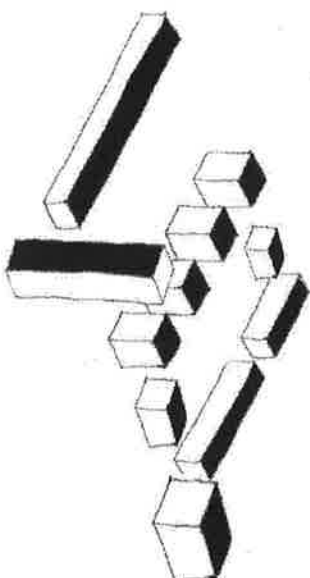
2 GREEN ROOMS
2 DHOMË JESHILE



STADIUM
STADIUMI



GALLERY
GALLERI

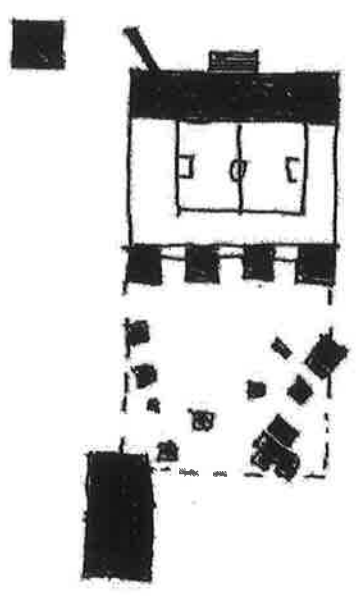


CITY BLOCKS
BLLOQET E QYTETIT

[illegible]

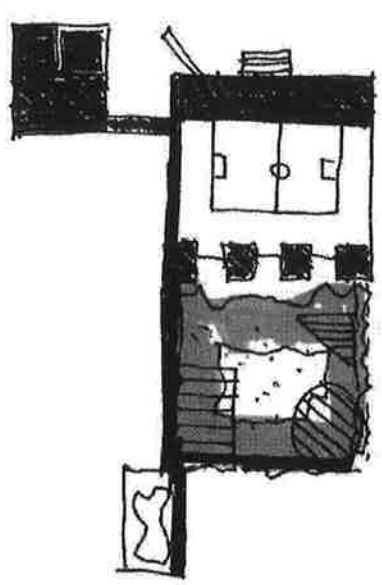
PROJECT SCOPE MODIFICATIONS
MODIFIKIMET E FUSHËS SË PROJEKTTIT
Project analysis Analiza e Projektit

PROGRAM REORGANIZATION
 RIORGANIZIMI I PROGRAMIT

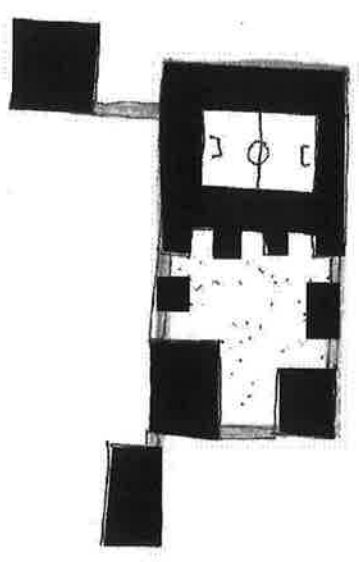


PHASE 1 DEVELOPMENT
ZHVILLIMI I FAZËS 1

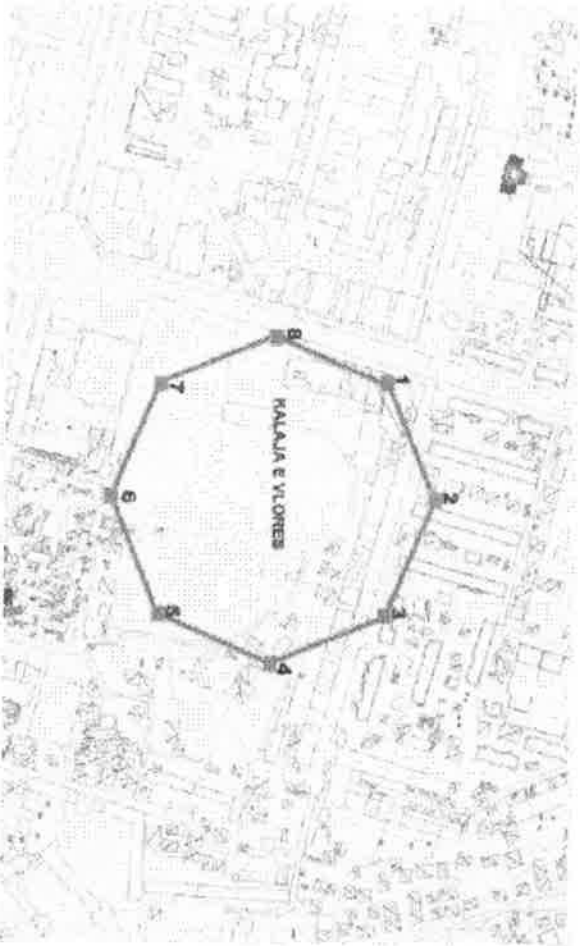
**BACKBONE TO CONNECT
 THE SPORTS PROGRAM**
 SHITËLLA KURRIZORE PËR
 TË LIDHUR PROGRAMIN
 SPORTIV



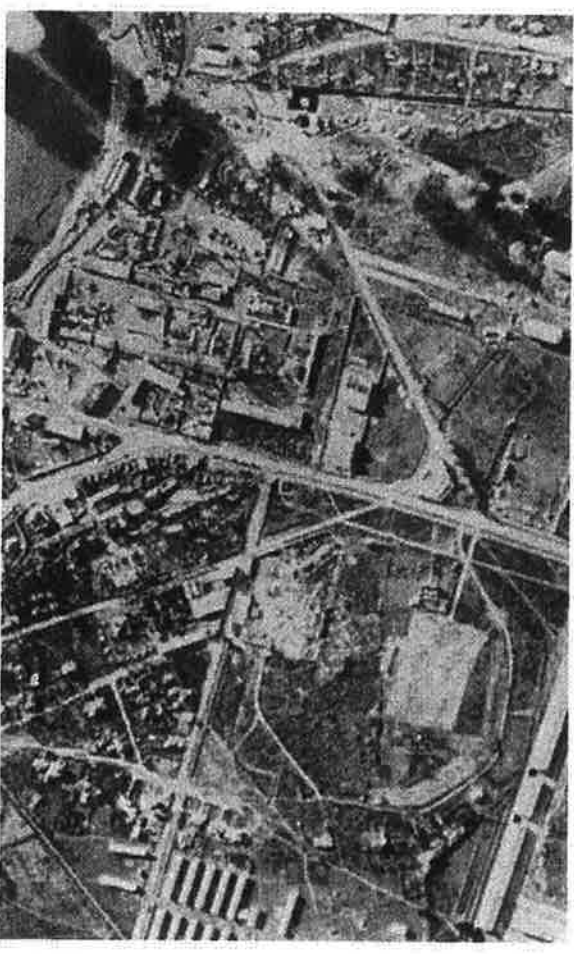
CONNECTING GALLERY
 GALLERIA LIDHËSE



PROJECT SCOPE MODIFICATIONS
MODIFIKIMET E FUSHËS SË PROJEKTTIT
Project analysis Analiza e Projektit
PROGRAM REORGANIZATION
RIORGANIZIMI I PROGRAMIT



Map of the former location of Vlorë Castle. (Source: Archaeological Report)
Harta e zonës ku qëndroi Kalaja e Vlorës. (Origjinal: Raporti Arkeologjik)

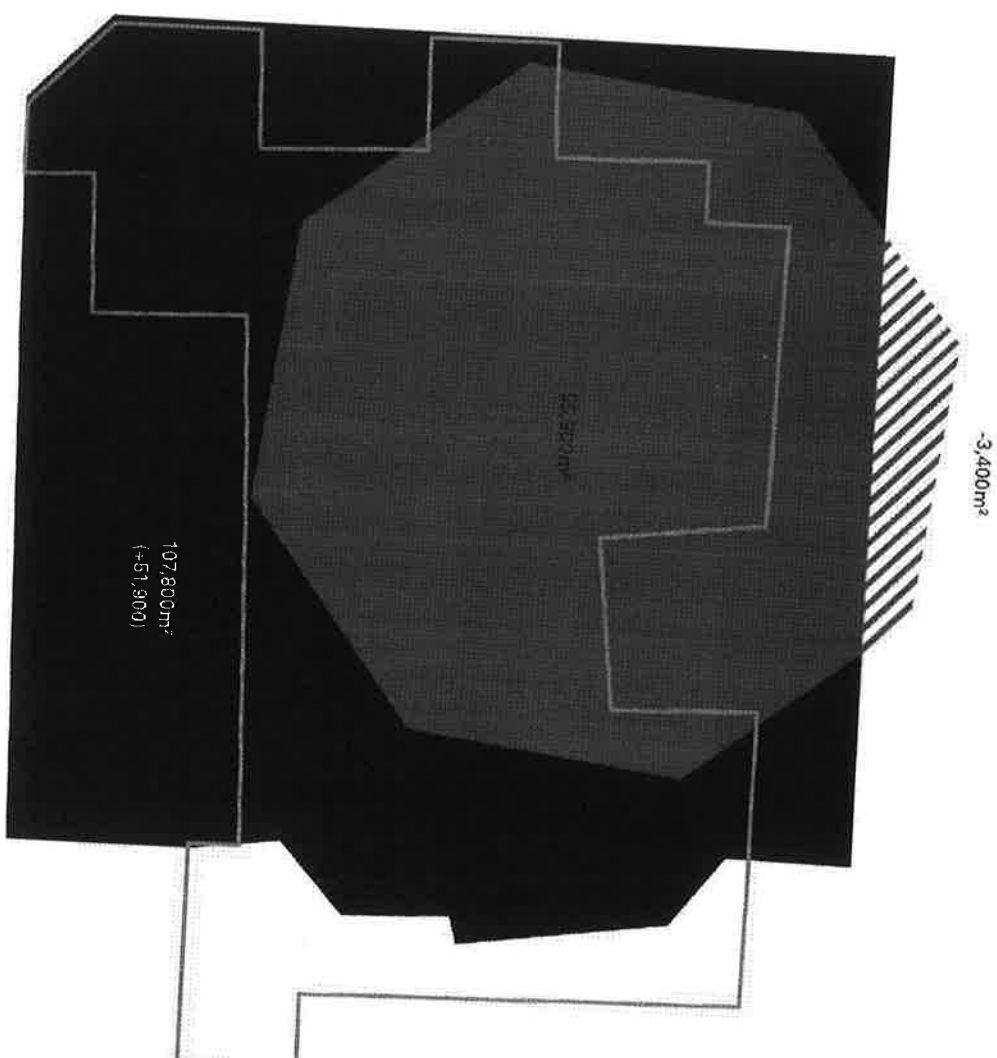


Aerial photo, 1941. (Source: British Royal Air Force)
Fotografia ajrore, 1941. (Origjinali: British Royal Air Force)

PROJECT SCOPE MODIFICATIONS
MODIFIKIMET E FUSHËS SË PROJEKTTIT
 Project analysis Analiza e Projektit

ARCHAEOLOGICAL SITE UPDATE
PËRDITËSIM I VENDIT ARKEOLOGJIK

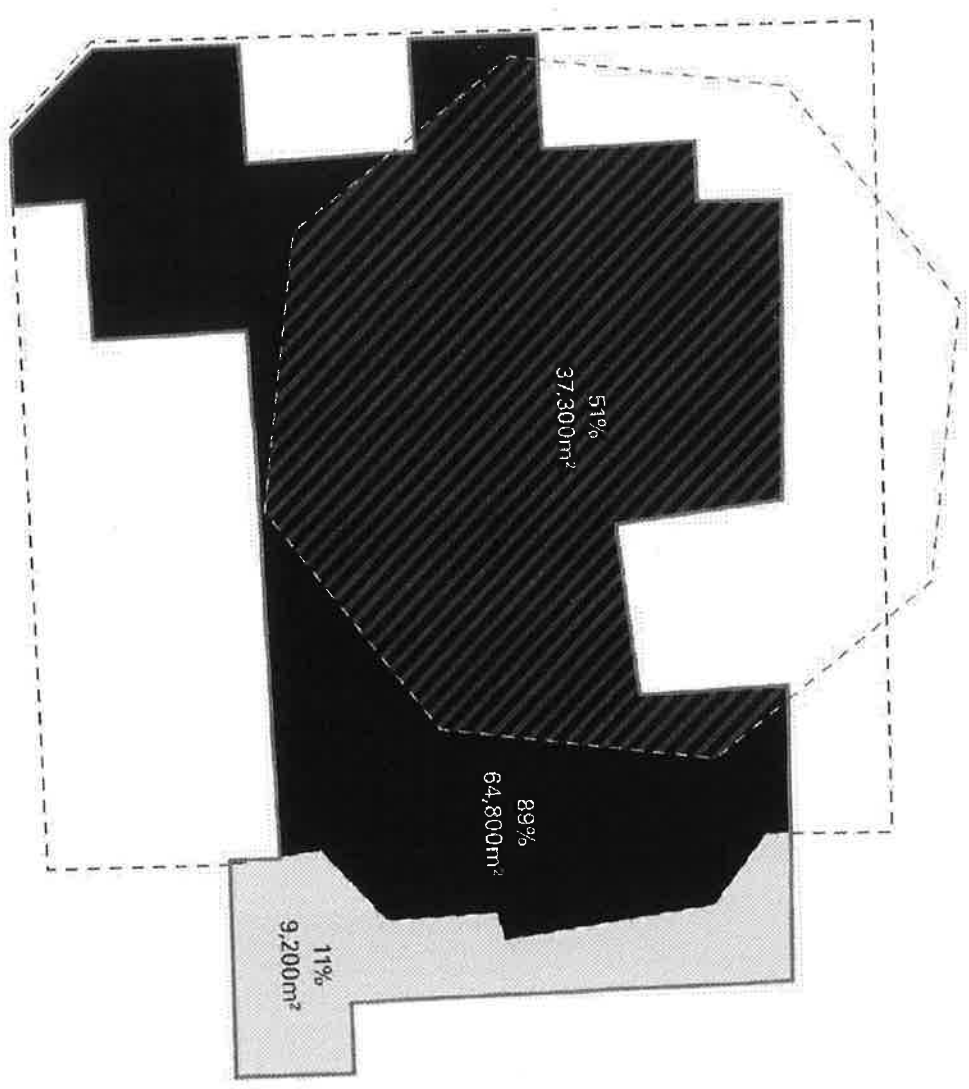
-  Castle Skele (Old Zone "A")
-  Skele e Kalasë (Zona e Vjetër "A")
-  Zone "A"
-  Zone "A"
-  Competition Border
-  Kufiri i Konkurrencës



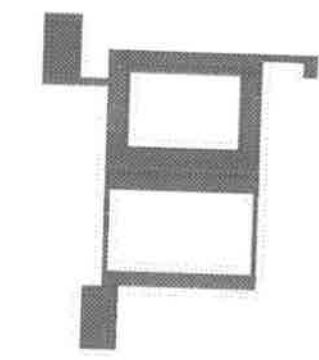
PROJECT SCOPE MODIFICATIONS
MODIFIKIMET E FUSHES SË PROJEKTTIT
Project analysis Analiza e Projektit

ARCHAEOLOGICAL SITE
VENDODHJA ARKEOLOGJIKE

- **Castle Skele**
Kalaja Skele
- **Unclassified**
E paKlasifikuar

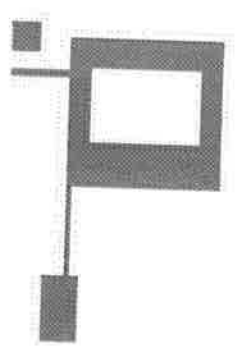


PRELIMINARY PROJECT REFLECTIONS
REFLEKTIME PARAPRAKE TË PROJEKTTIT
Project analysis Analiza e projektit
SWOT SYNTHESIS
SWOT SINTEZA



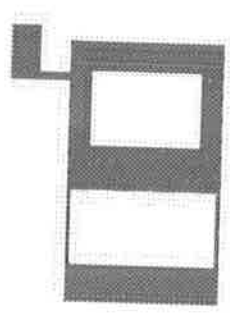
option 1
competition scheme

Expropriation : 40 buildings - 12,025m²
 Private: 89,400m² (27,700m² commercial)
 Public : 56,300m² (30,000m² stadium)
 Parking : 27,000m²
 Costs : 156.2M



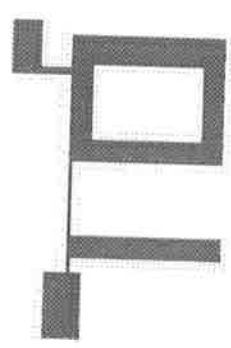
option 2
three objects

Expropriation : 12 buildings - 7000m² (without park)
 Private : 95,500m² (31,200m² Commercial)
 Public : 58,200m² (30,000m² stadium)
 Parking : 26,130m²
 Costs : 161.0M



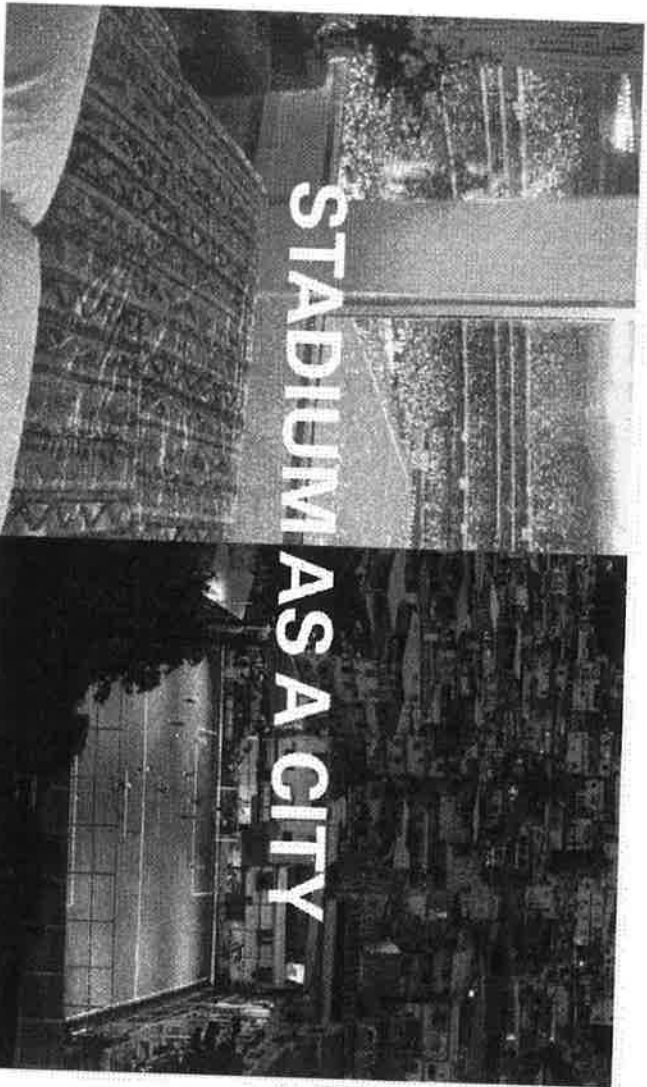
option 3
sports plateau

Expropriation : 36 buildings - 11,045m²
 Private : 101,200m² (34,200m² commercial)
 Public : 50,400m² (30,000m² stadium)
 Parking : 26,000m²
 Costs : 171.3M



option 4
detached

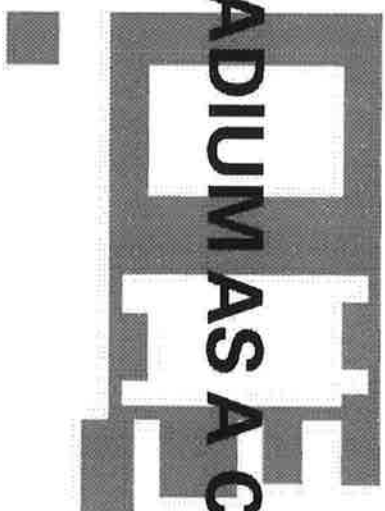
Expropriation : 36 buildings - 11,045m²
 Private : 101,200m² (36,900m² commercial)
 Public : 56,400m² (30,000m² stadium)
 Parking : 26,000m²
 Costs : 167.5 M

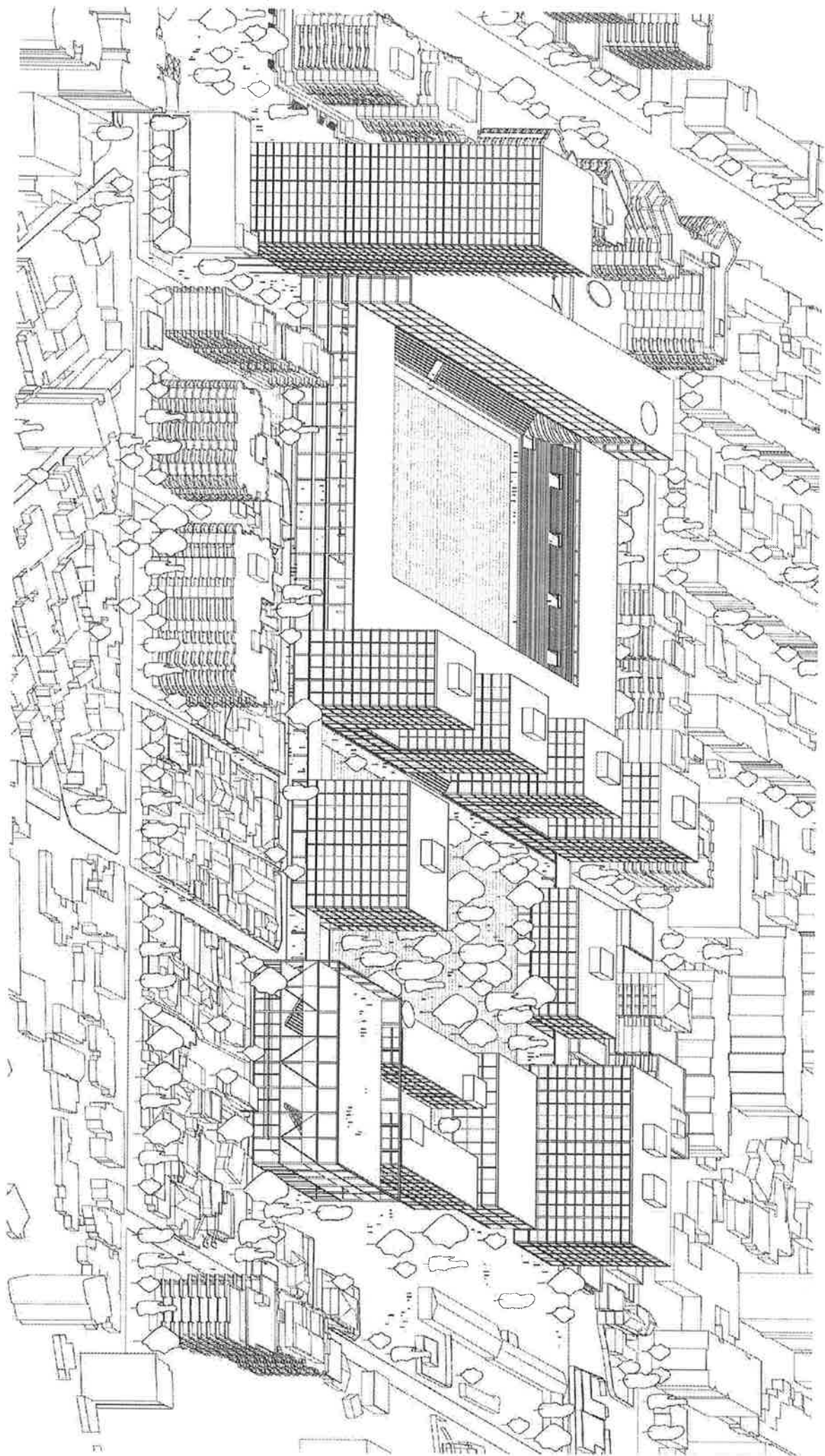


Bedroom + Stadium Collage | Dhorra Gianni + Kolazh |
Stadium: Unknown Author.

Favela Football | Futebol Favela: Rio de Janeiro, Brazil.

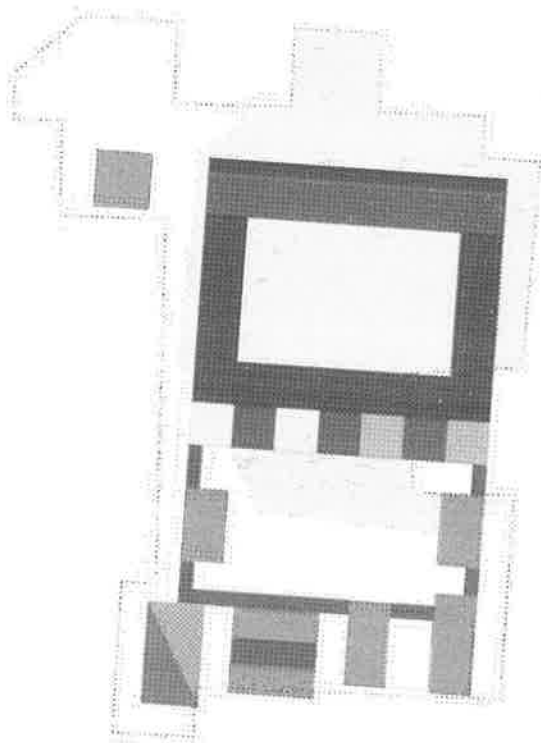
STADIUM AS A CITY





PRELIMINARY PROJECT REFLECTIONS
REFLEKTIVË PARAPRAKË TË PROJEKTTIT
Project analysis Analiza e projektit
SWOT REACTION : STADIUM AS A CITY
REAGIMI SWOT : STADIUM SI QYTET

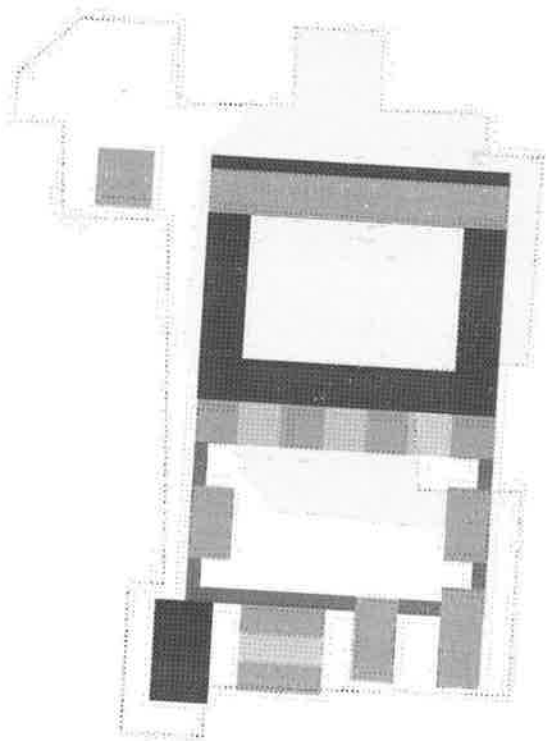
Program		
Stadium	Stadiumi	29.700 m ²
Sports Palace	Palatë i Sportit	6.000 m ²
Swimming Pool	Pishinë	3.100 m ²
Office	Zyrat	17.000 m ²
Hotel	Hotel	17.000 m ²
Housing	Stratimi	80.100 m ²
Commercial	Komerciale	26.400 m ²



PRELIMINARY PROJECT REFLECTIONS
REFLEKTIME PARAPRAKE TË PROJEKTIT
Project analysis Analiza e projektit
SWOT REACTION : STADIUM AS A CITY
REAGIMI SWOT : STADIUM SI QYTET

Public / Private Programs
Programa Publike/Private

	Public	Publike
	Private	Privat

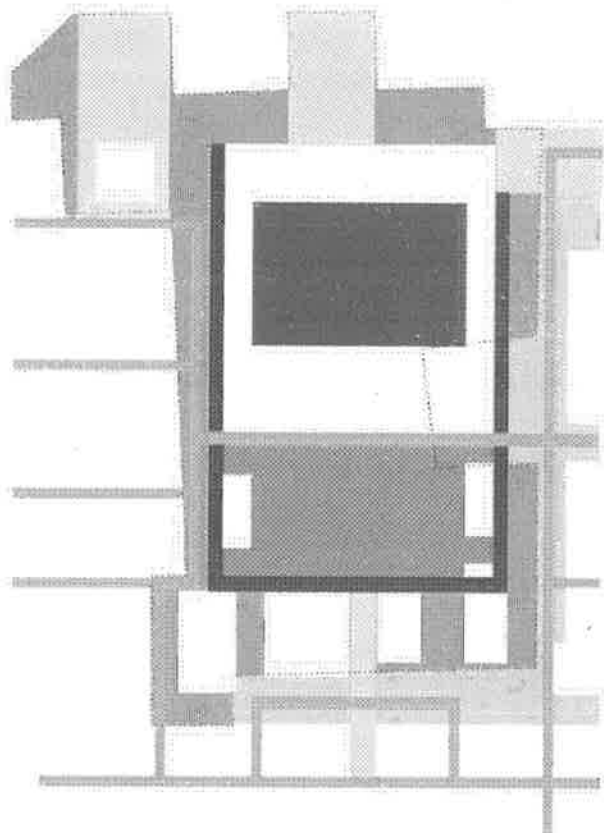


PRELIMINARY PROJECT REFLECTIONS
REFLEKTIME PARAPRAKE TË PROJEKTTIT
Project analysis Analiza e projektit

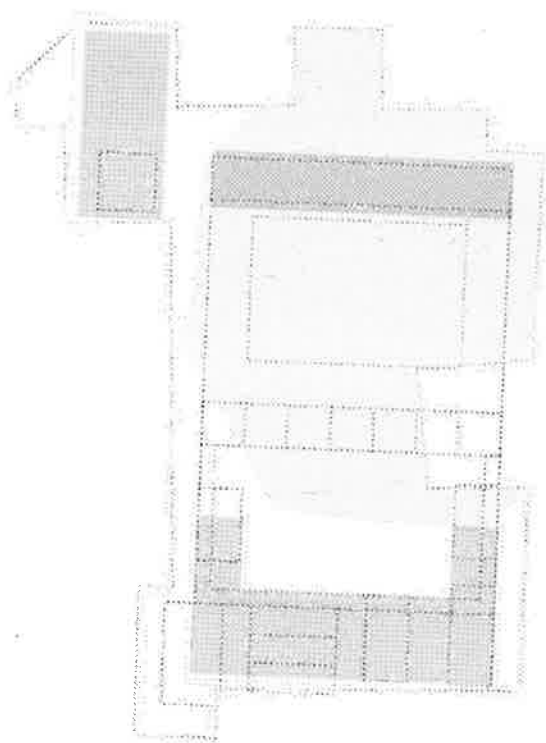
SWOT REACTION : STADIUM AS A CITY
REAGIMI SWOT : STADIUM SI QYTET

Uses and Characteristics of the
Public Ground
Përdorimet dhe Karakteristikat e
Tokës Publike

-  **Football Field**
Fushë futboll
-  **Vegetal Public Space**
Hapësirë Publike Vegetale
-  **Mineral Public Space**
Hapësirë Publike Minerale
-  **Passerelle**
-  **Streets**



PRELIMINARY PROJECT REFLECTIONS
REFLEKTIME PARAPRAKE TË PROJEKTIT
Project analysis Analiza e projektit
SWOT REACTION : STADIUM AS A CITY
REAGIMI SWOT : STADIUM SI QYTETI



Zonë parkimi nëntokësor



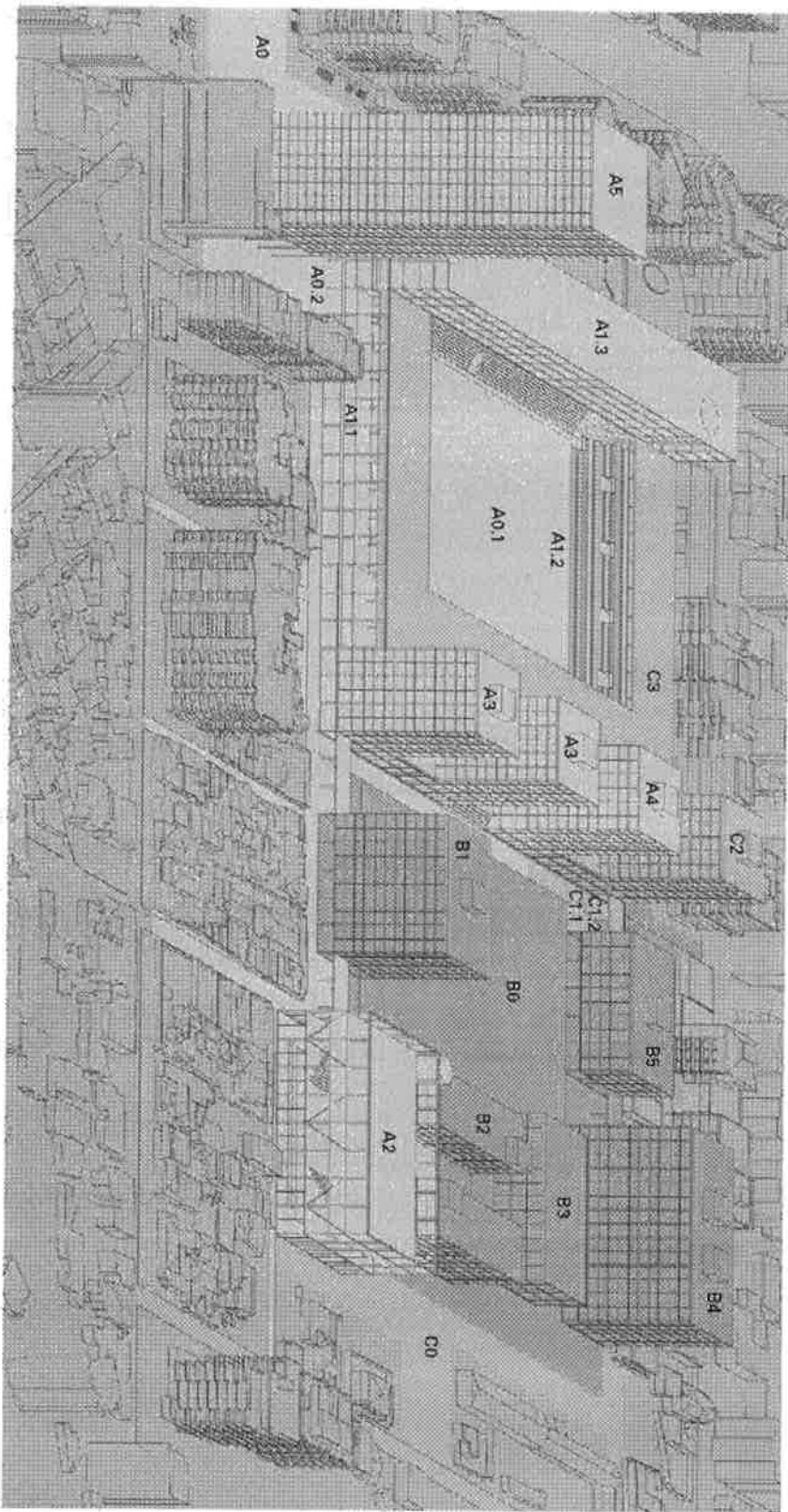
33.300 m²

PRELIMINARY PROJECT REFLECTIONS

REFLEKTIVE PARAFRAZE TE PROJEKTIIT

Project analysis Analiza projektiit

SWOT RESPONSE: AXON WITH LABELS - COLORED BY PHASE
PERGUNGJE SWOT: AXON ME ETIKETA - NGJYROHET SIPAS FAZES



- A0 - Public Square + Landscape
- A0 - Sheshi Publik + Peizazh
- A0.1 - Stadium Pitch
- A0.1 - Fusha e Stadiumit
- A0.2 - Infrastructure + Roads
- A0.2 - Infrastruktura e Rrugëve
- A1.1 - Stadium Facility
- A1.1 - Objekti i Stadiumit
- A1.2 - Stadium Stands
- A1.2 - Tribunat e stadiumit
- A1.3 - Stadium Bridge
- A1.3 - Ura e Stadiumit
- A2 - Sports Palace
- A2 - Pallati i Sportit
- A3 - Hotel X + Y
- A3 - Hotel X + Y
- A4 - Offices X
- A4 - Zyrat X
- A5 - Flamurart Tower
- A5 - Kulla e Flamurartit
- B0 - Park
- B0 - Parku
- B1 - Residential Tower 1
- B1 - Kulla e banimit 1
- B2 - Residential Tower 2
- B2 - Kulla e banimit 2
- B3 - Residential Tower 3
- B3 - Kulla e banimit 3
- B4 - Residential Tower 4
- B4 - Kulla e banimit 4
- B5 - Residential Tower 5
- B5 - Kulla e banimit 5
- C0 - Public Strip
- C0 - Rripë Publike
- C1.1 - Stadium Facility (Phase 2)
- C1.1 - Objekti i Stadiumit (Faza 2)
- C1.2 - Stadium Stands (Phase 2)
- C1.2 - Tribunat e stadiumit (Faza 2)
- C2 - Offices Y
- C2 - Zyrat Y
- C3 - Stadium Roof
- C3 - Çatilla e stadiumit

D.6
ARCHITECTURAL REGULATIONS
RREGULLORET ARKITEKTURORE



THE FLAMURTARI STADIUM
 STADIUMI FLAMURTARI



THE PARK
 PARKU



THE SQUARE
 PLAZA



THE PASSERELLE
 PASARELETA



STADIUM BRIDGE
 URRA E STADIUMIT



SPORTS COMPLEX
 KOMPLESI SPORTIV



THE GARDEN TOWERS
 KULLAT E KOPSHIT



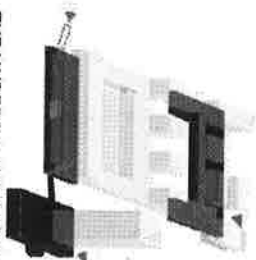
THE RESIDENTIAL CLUSTER
 KLASTENI I BANIMIT



FLAMURTARI TOWER
 KULLA FLAMURTARI

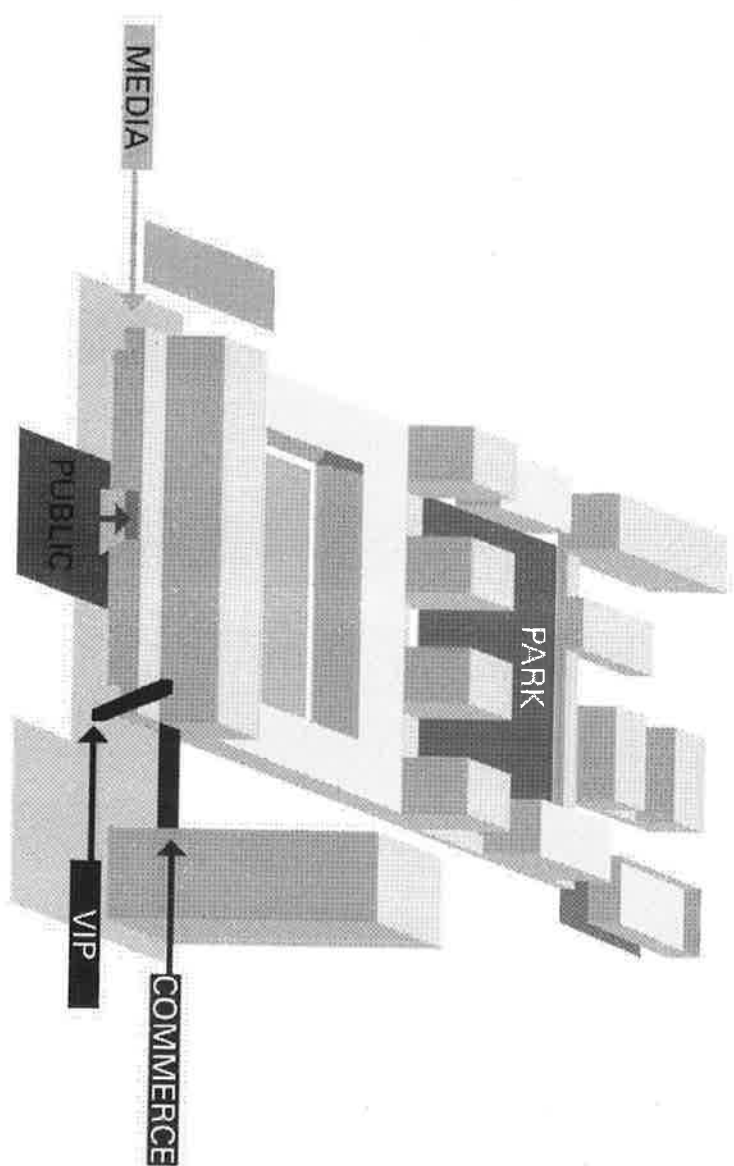


THE GREEN BUFFER
 BUFERI I GJELBER



THE UNDERGROUND PARKING
 PARKING NENTOKESOR

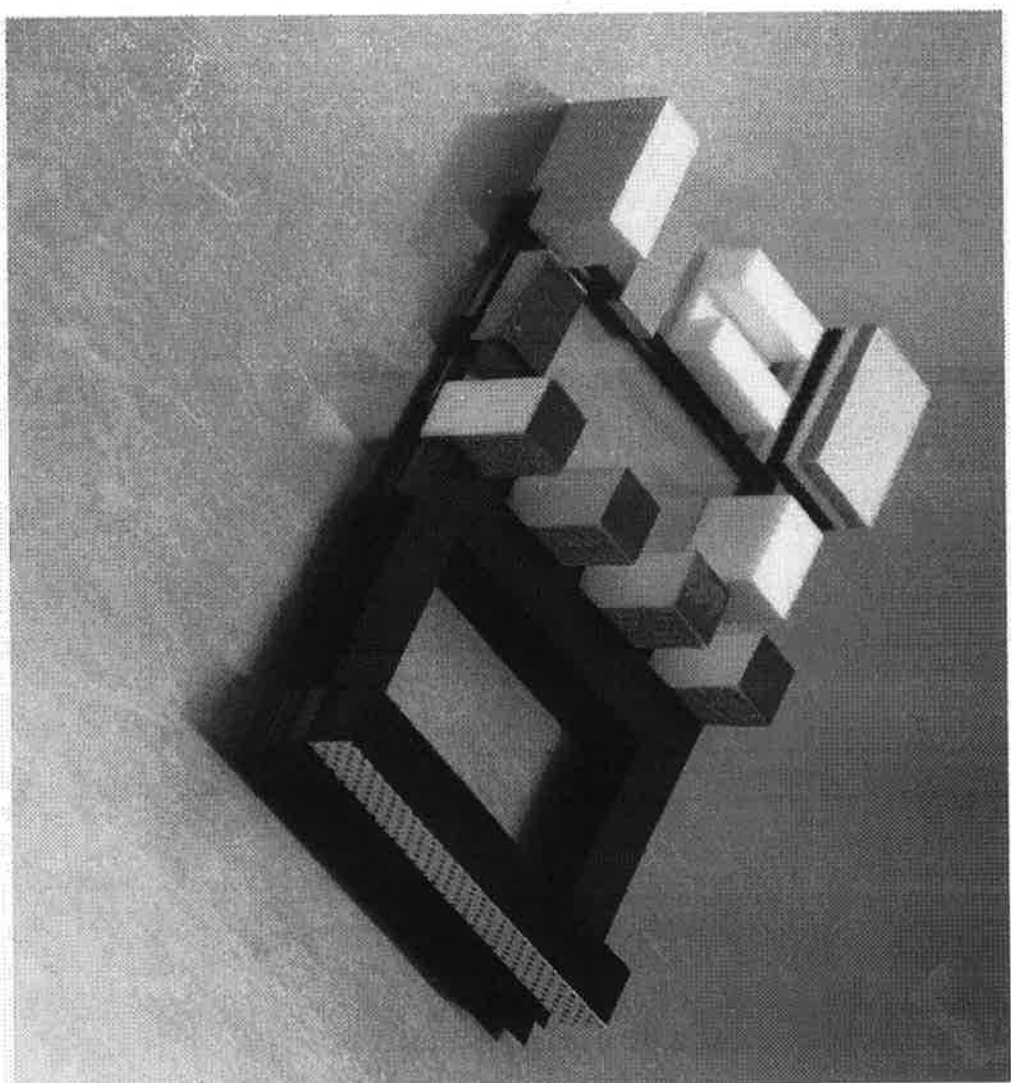
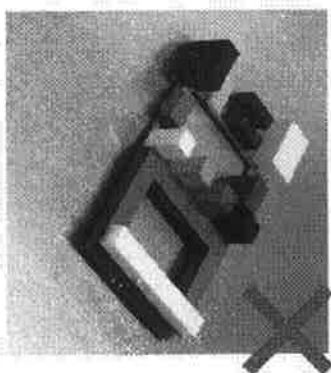
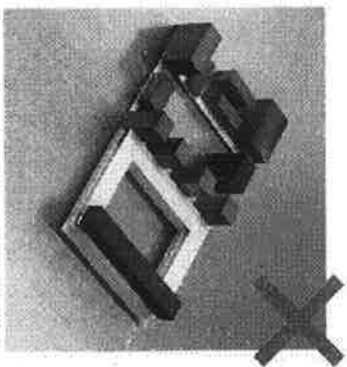
D.6
ARCHITECTURAL REGULATIONS
RREGULLORET ARKITEKTURORE

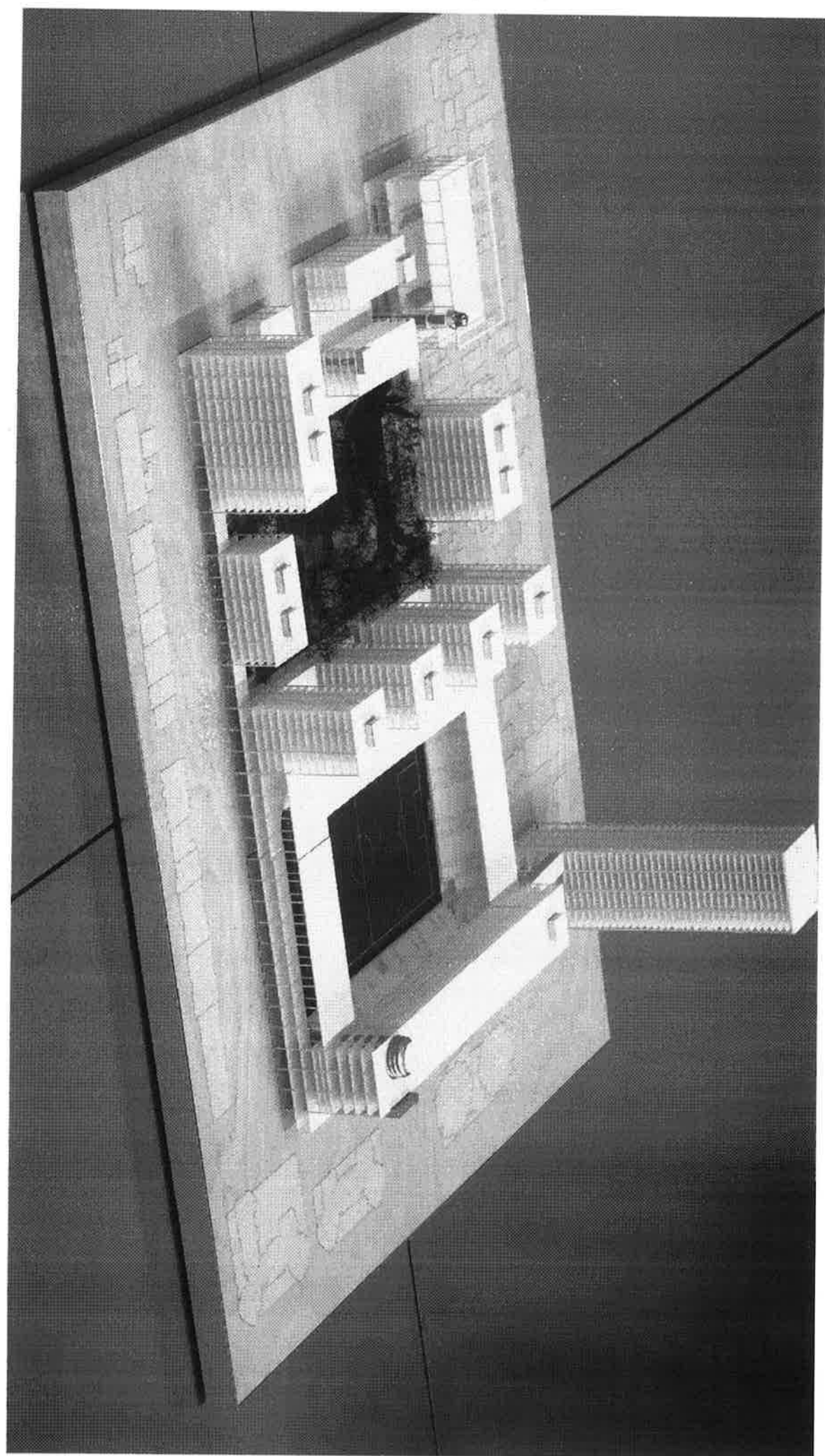


D.6

ARCHITECTURAL REGULATIONS
RREGULLORET ARKITEKTURORE

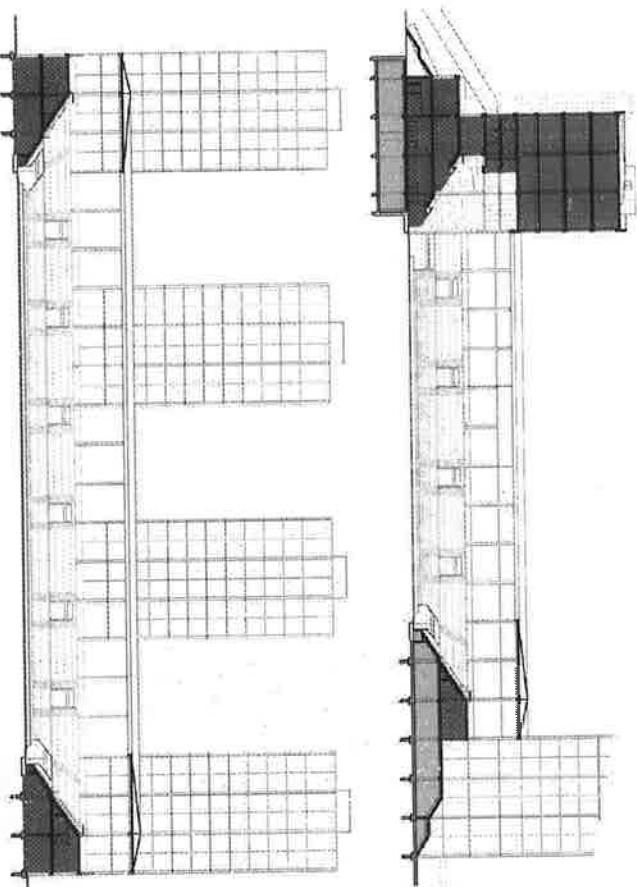
FAÇADE THEORY
TEORIA E FASADES



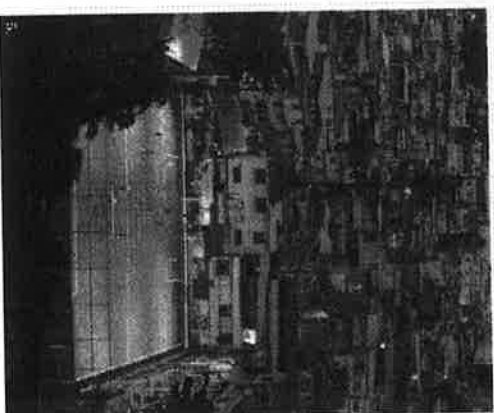
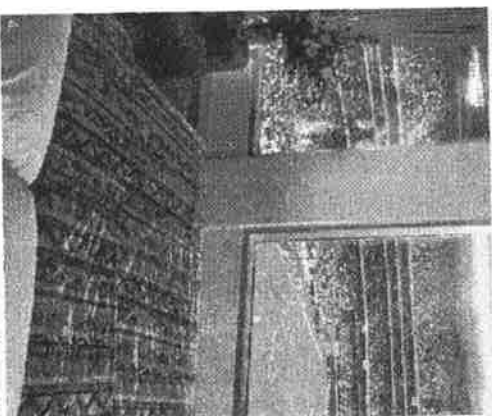
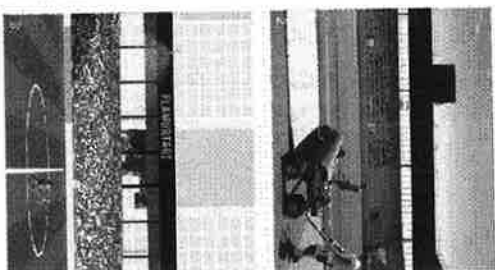
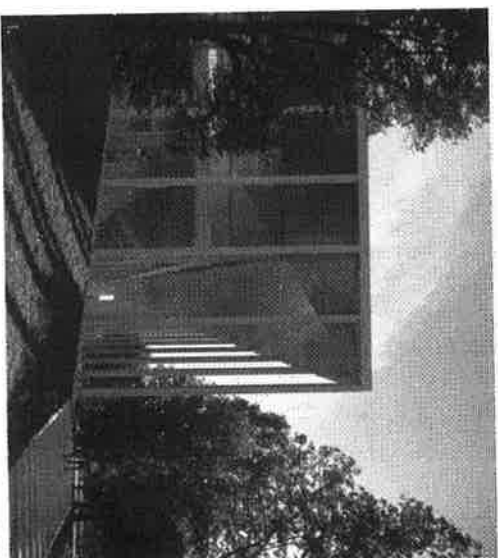


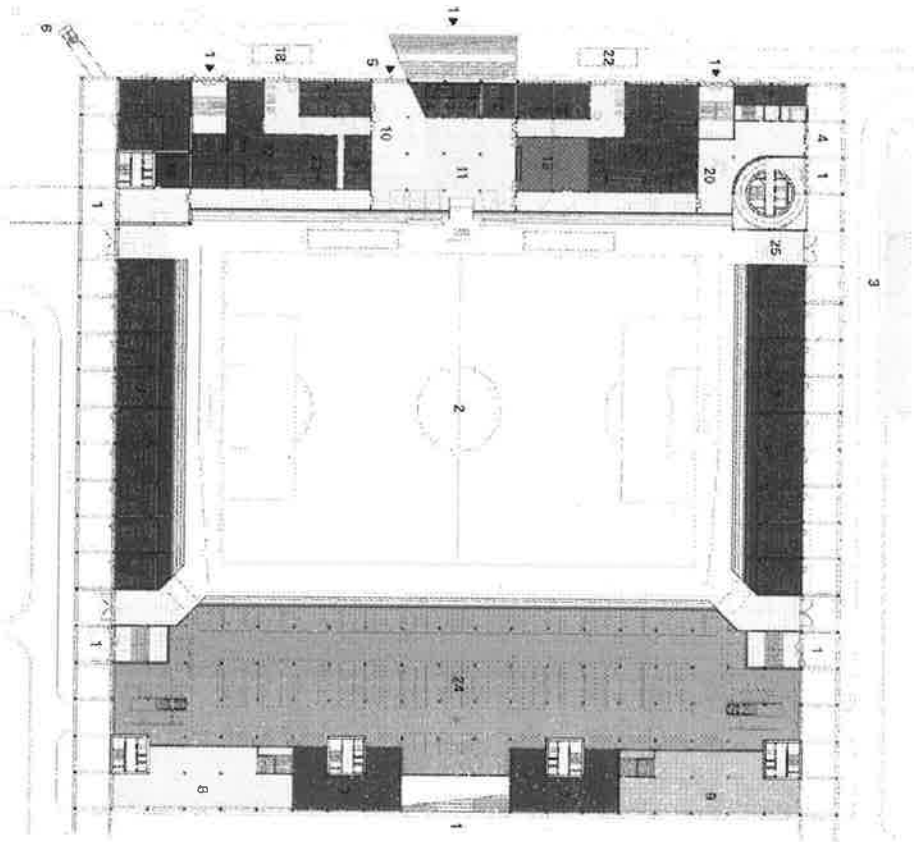
D.6 ARCHITECTURAL REGULATIONS RREGULLORET ARKITEKTURORE

THE FLAMURTARI STADIUM STADIUM FLAMURTARI



1. A Stadium in a Garden | Nije stadium ne rija kupališće | Stadion Polonii Warszawa, 2024.
2. Stade de la Tullière | Përkohet historinë e qytetit për një ndërtim | Lausanne, Switzerland.
3. Flamurtari Game Day Collage | Flamurtari Lojë Kohëzotë | Dita, XDGA.
4. Bedroom + Stadium Collage | Dhoma gjumi + Stadium | Stadiumi Unknown Author.
5. Favela Football | Futboll Favelaj | Rio de Janeiro, Brazil.

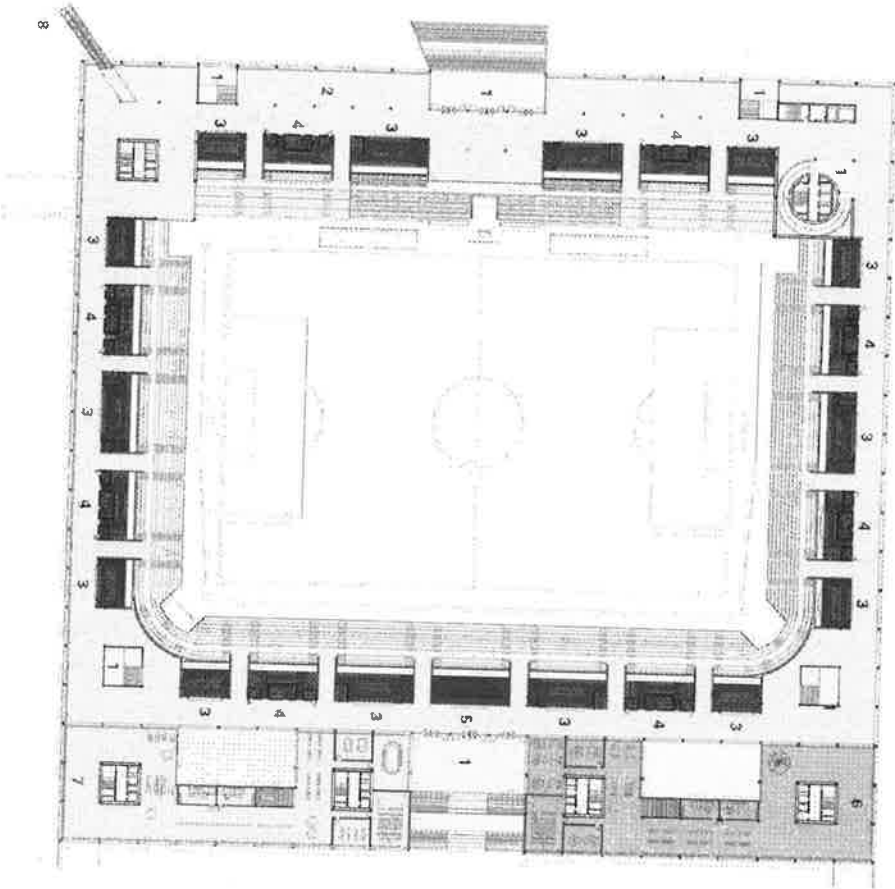




LEVEL 1 (GROUND FLOOR) NIVEL 1 (KATI PERDHESE)

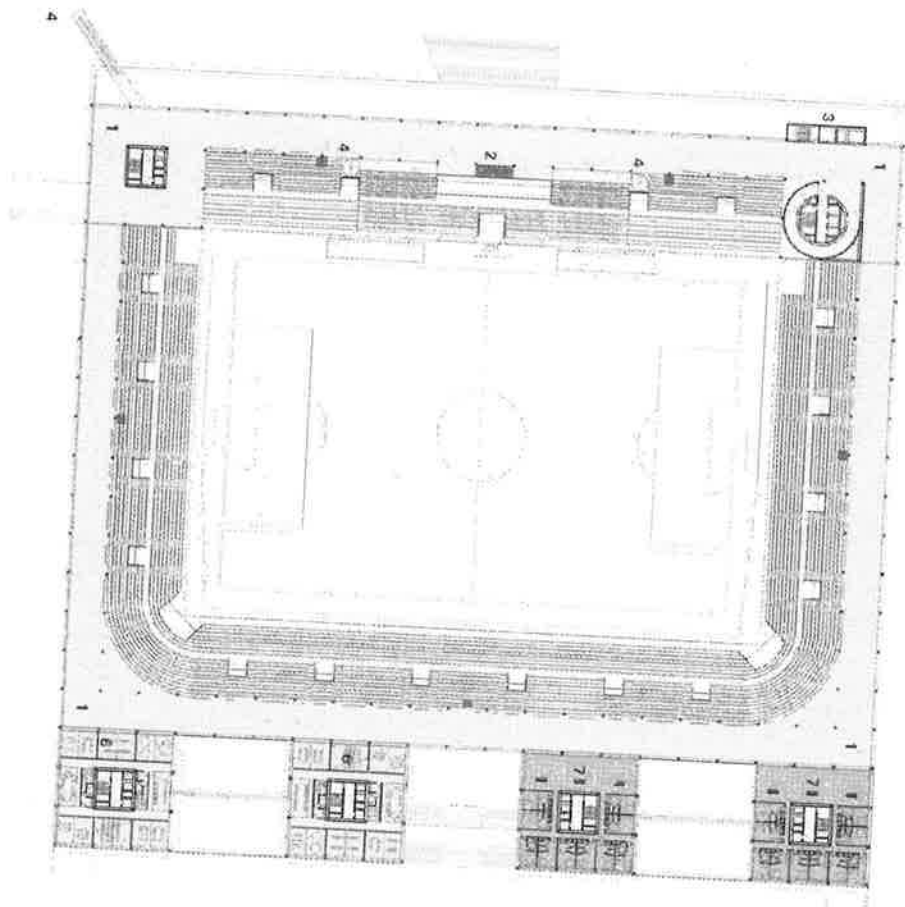
1. Stadium Entrance
Hyryja e Stadiumit
2. Stadium Pitch
Fusha e Stadiumit
3. Media TV Compound
Kompleksi i TV madhaje
4. Media Access
Kontrolli i aksesit në media
5. Stadium Facility Access
Oasia në objektin e stadiumit
6. VIP Entrance
Hyryja VIP
7. Commercial
Komeriale
8. Hotel
Hotel
9. Office
Zyrat
10. Stadium Facilities Lobby
Lobi i objekteve të stadiumit
11. Mixed Zone + Flash Interview Positions
Zona e përzier + Pozicionet e intervistës Flash
12. Doping Station, Medical Room
Stacioni i Dopigut, Dhoma Mjekësore
13. Referee Locker Room
Dhoma e zhyveshjes së arbitrit
14. Delegate's Room
Dhoma e Delegatit
15. Ticket Booth
Kabina e blerësve
16. Conference Room
Salla e Konferencave
17. Locker Room - Flamurtari
Dhoma e zhyveshjes - Flamurtari
18. Team Drop-off - Flamurtari
Largimi i ekipit - Flamurtari
19. Control Room
Dhoma e Kontrollit
20. Media lobby
Lobi i Medias
21. Team Drop-off - Visitors
Dorëzimi i ekipit - Vizitorë
22. Locker Room - Visitors
Dhoma e zhyveshjes - Vizitorët
23. Storage - Systems, Uniforms
Magazhimi - Sistemet, Uniformat
24. Public Parking (closed on match days)
Parkimi Publik (i mbyllur në ditët e ndeshjeve)
25. First-aid for Spectators, Access for Emergency Vehicles
Ndihma e parë për spektatorët, Akses për automjetet e urgjencës

Program	Stadium
# of Floors	3
Height (last slab)	14.0m
Surface - Envelope	XX m²
Total SCM Above Ground	24,000m²
Suggested Structure:	
Concrete + Steel	



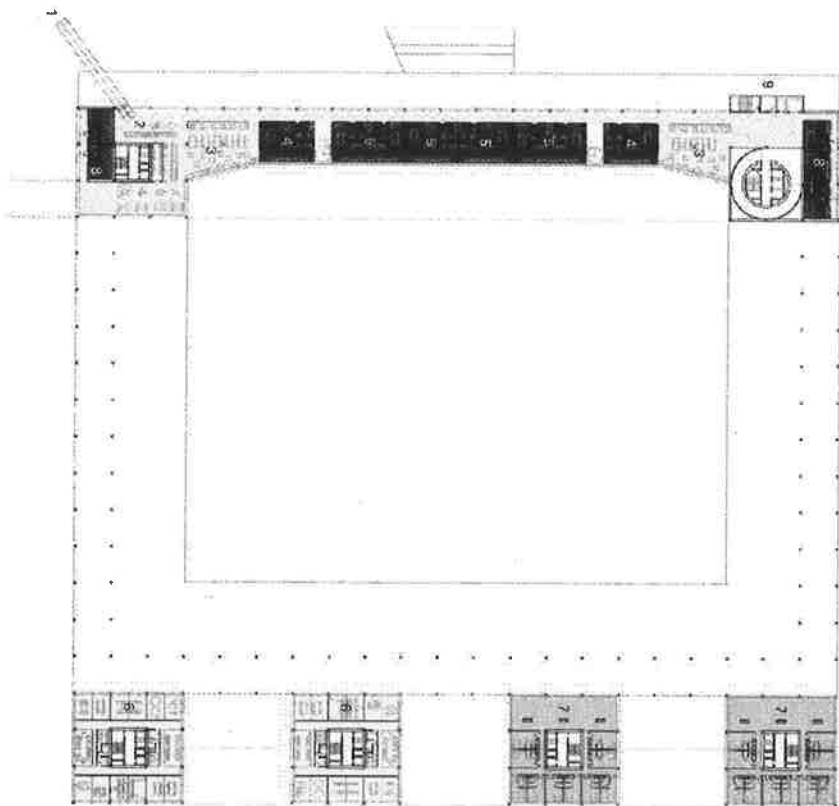
LEVEL 2 **NIVELU 2**

1. Stadium Entrance
Ieņra e Stadiuma
2. Stadium Main Concourse
Konkursi kreykor i stadiuma
3. Concessions
Koncessiones
4. Toilets (80% M / 20% W)
Tualete (80% M / 20% W)
5. Team Shop
Dyqan ekipi
6. Offices
Zyrai
7. Hotel
Hotel
8. VIP Access
Qasje VIP



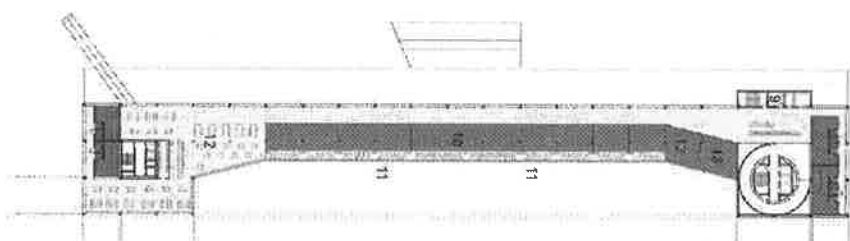
LEVEL 3 NIVELUL 3

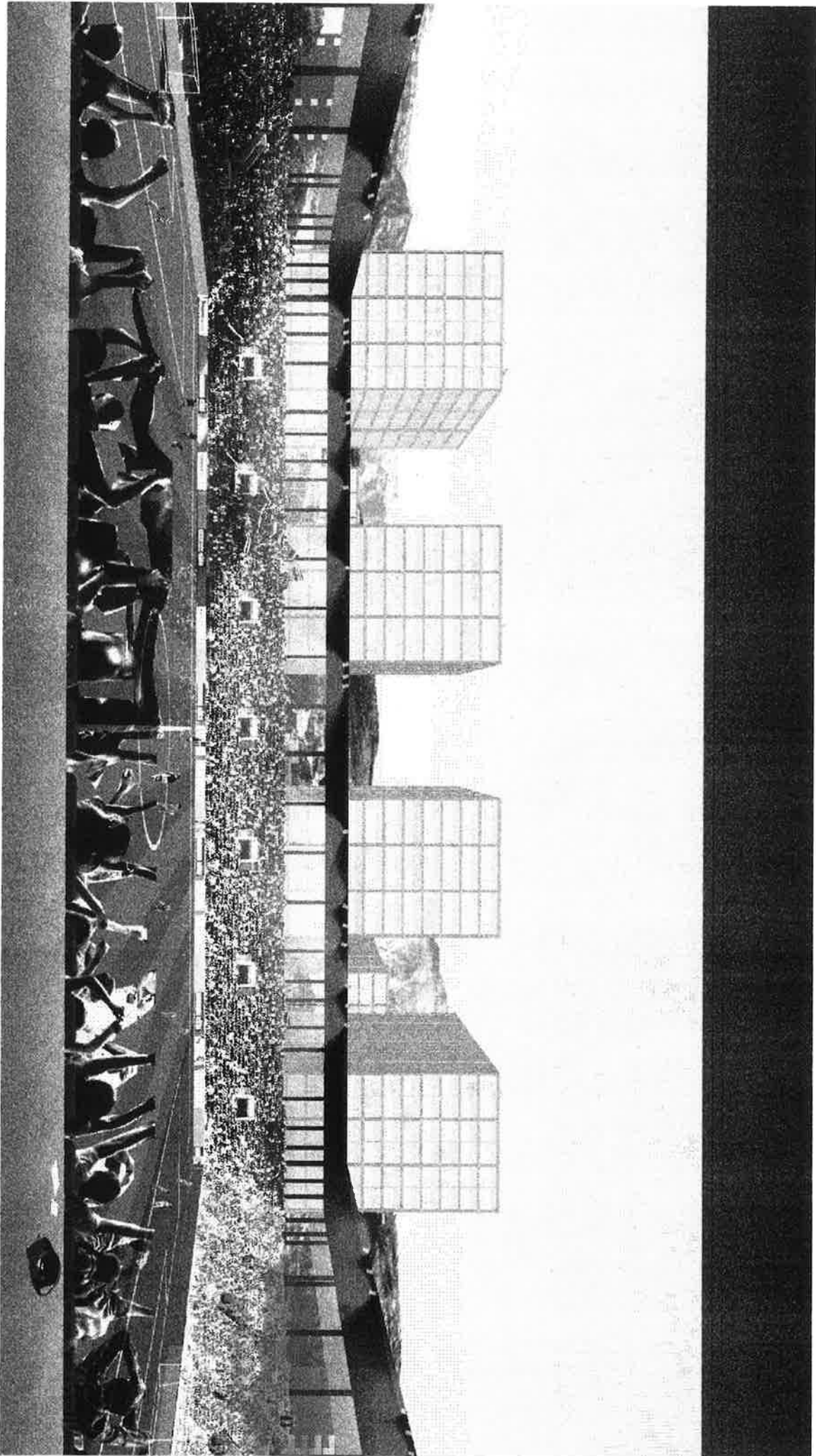
1. Stadium Upper Concourse
Konkursul Epurii, Stadiului
2. Main Cameras
Chimie e Medias
3. Media Access
Casa de media
4. VIP Access
Casa VIP
5. VIP Tribune
Pria VIP
6. Offices
Zyvat
7. Hotel
Hotel

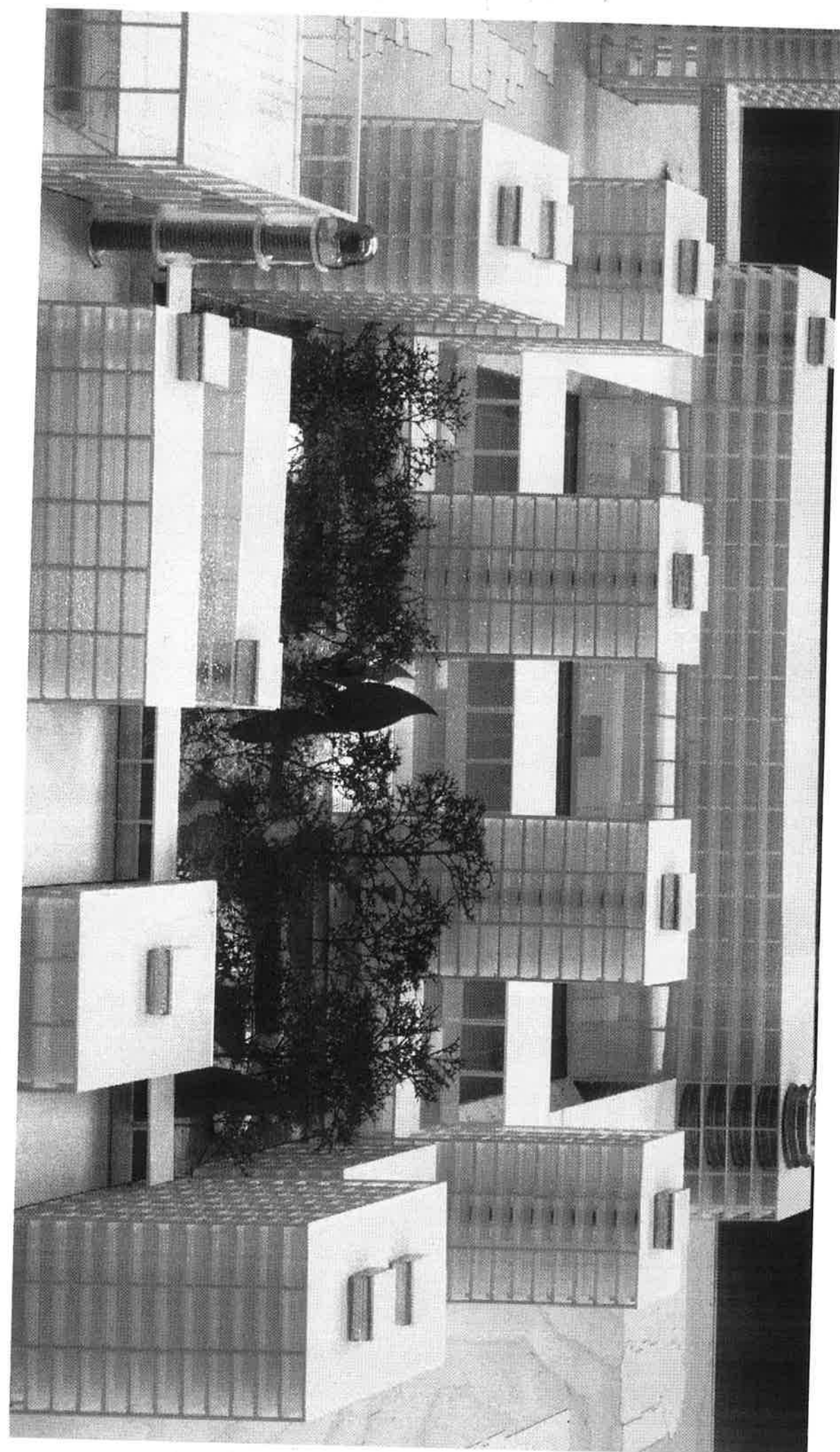


CLUB LEVEL (LEFT) + MEDIA MEZZANINE (RIGHT)
LEVEL I KLUBIT (MAJTAS) + MEZANIN MEDIALÉ(DJAHITAS)

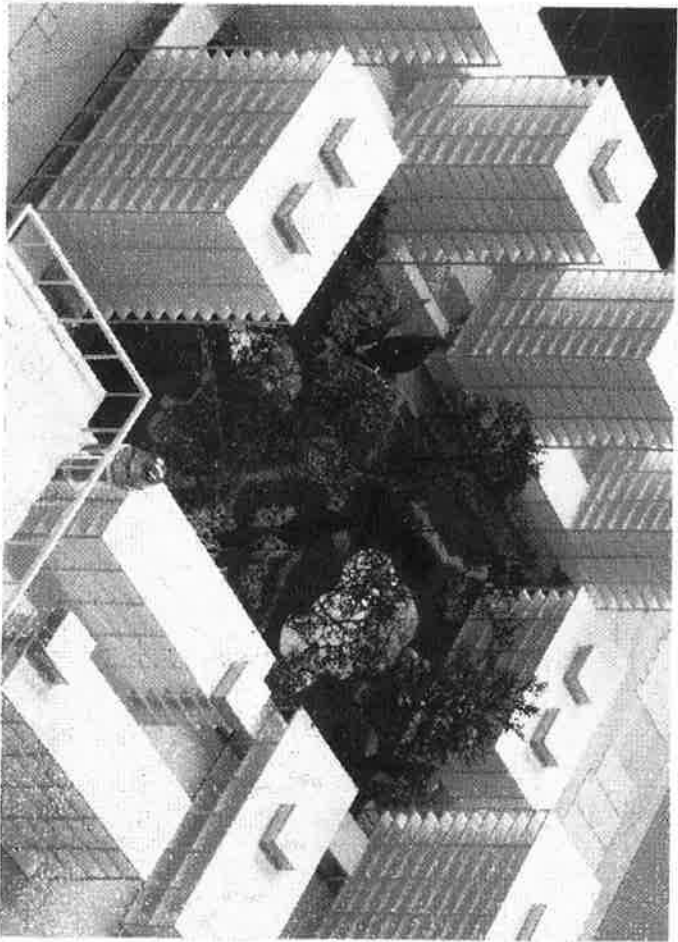
1. VIP Access
Qasja VIP
2. VIP Reception
Prifje VIP
3. VIP Hospitality
Mikpudja VIP
4. VIP Box (8 People)
Kutja VAP (8 personal)
5. VIP Box (19 People)
Kutja VIP (13 personal)
6. Offices
Zyrat
7. Hotel
Hotel
8. Toilets (50% M/F)
Tualete (50% M/F)
9. Media Access
Qasja ne media
10. TV Commentary (10, 3-Seated Desks)
Koment TV (10, Tavorlina me 3 vende)
11. Media Seating
Qasja ne media
12. Media Workspace
Hepesira e punes mediajka
13. TV Studio
Studio TV



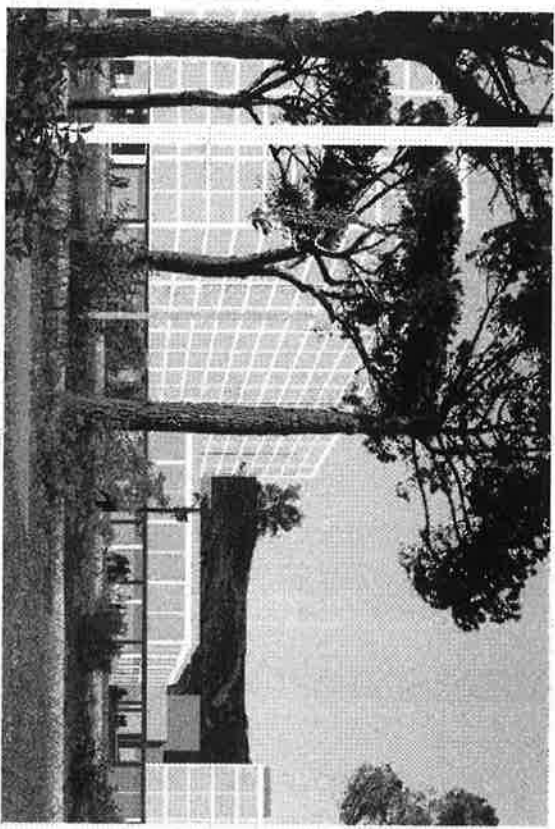




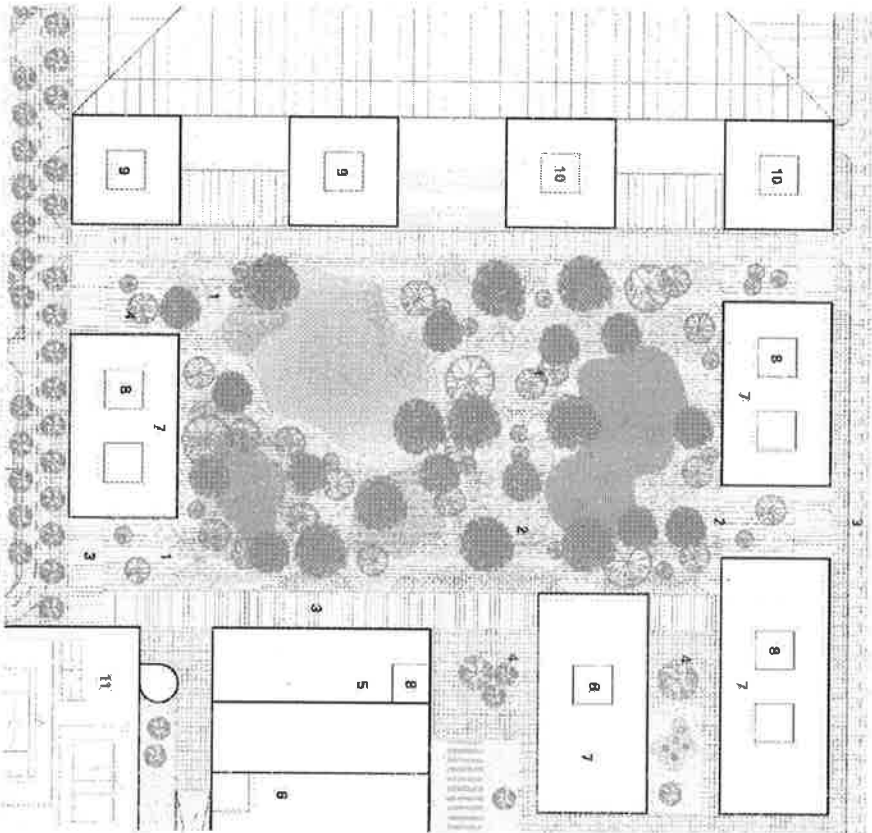
ARCHITECTURAL REGULATIONS RREGULLORET ARKITEKTURORE Project analysis Analiza e projektit THE TRAINING GARDEN KOPSHIT TRAJNUES



1. Collage park. (Source: XDG&I) Propozim i konkursit. (Origjinal: XDG&I)
2. Sports integrated in the park | Sportet e integruara në park: Tossolis Basil Athletics Ground, RCR Arquitectes.
3. Light structure | Struktura e lehtë: Garden Pavilion, Plovene Fabi.
4. A playground immersed in nature | Një shtatë lojtarësh i zhytur në natyrë: Sports Park Genk, LOLA.



ARCHITECTURAL REGULATIONS REGULOREI ARHITEKTURORE Project analysis Analiza e projektit



PARK PARKU

1. Recreational Area Zonë rekreative

2. Sports Patis Patis sportive

3. Gallery Galeri

4. Café Terrace Tarraca e kafenesë

5. Library Biblioteka

6. Daycare Kopsht ditor

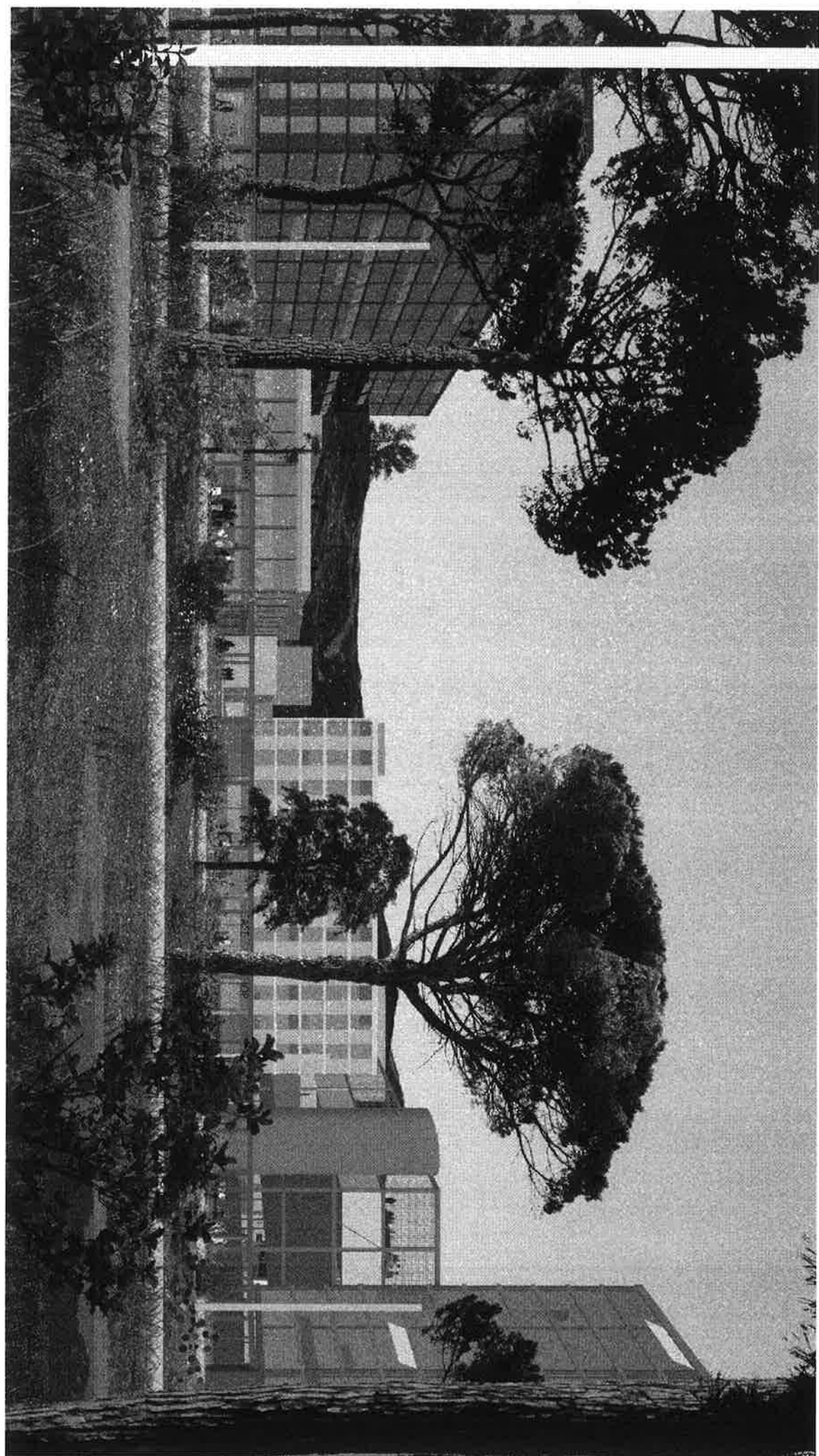
7. Commercial Komeriale

8. Housing Shtëpi

9. Offices Zyrat

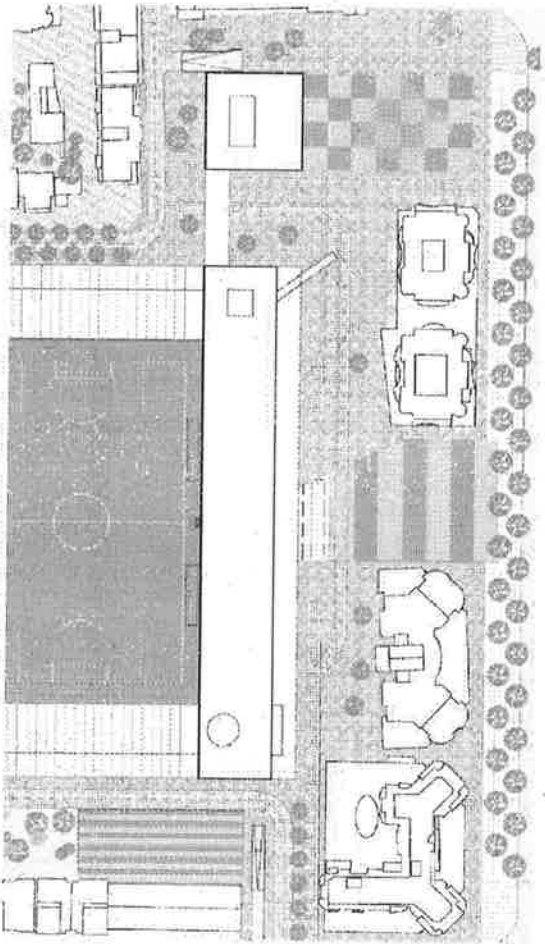
10. Hotel Hotel

11. Sports Palace Pallati i Sportit

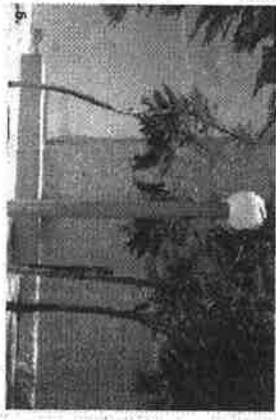
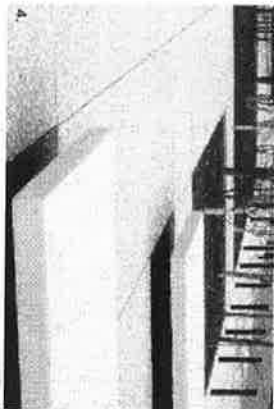


D.6 ARCHITECTURAL REGULATIONS RREGULLORET ARKITEKTURORE

THE SQUARE PLAZA

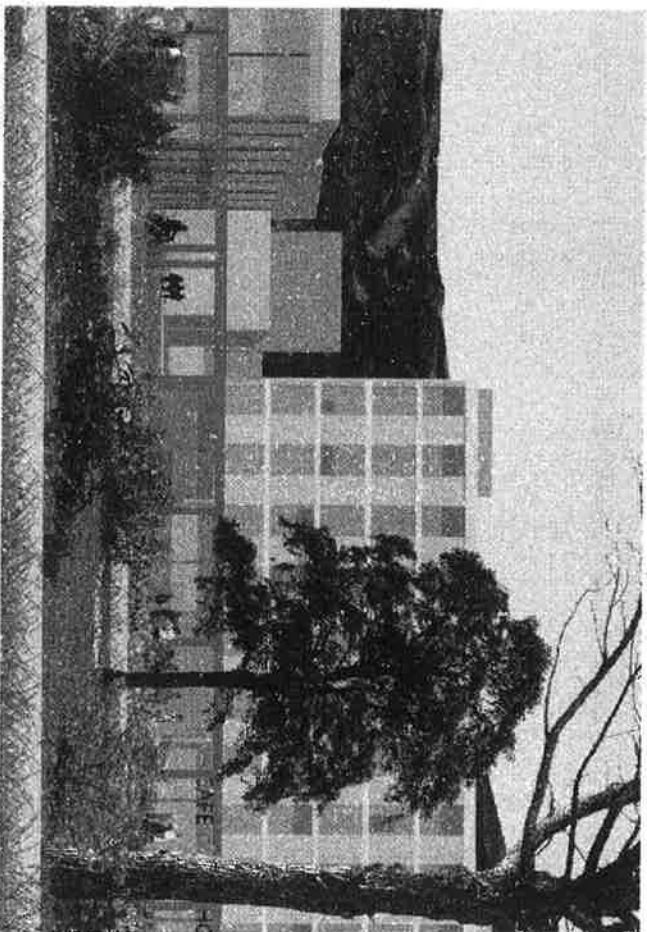


1. Collage of the Competition Proposal. (Source: XDGA) Kotazh, i Propozitimi Konkret (Origjinal: XDGA)
2. Shaded Plaza | një shtesë me një: Theatre Square, PointsSupreme.
3. Public platform | Platforma publike, Primary, Dogma Architects.
4. Cohesive Landscape + Furniture | Peizazh kohësiv + Mobilje: Rogier, XDGA.
5. Cohesive Landscape + Furniture | Peizazh kohësiv + Mobilje: Bas Smets.
6. Water Feature | Veçori e ujit: Place Flagey, Latz+Partner.

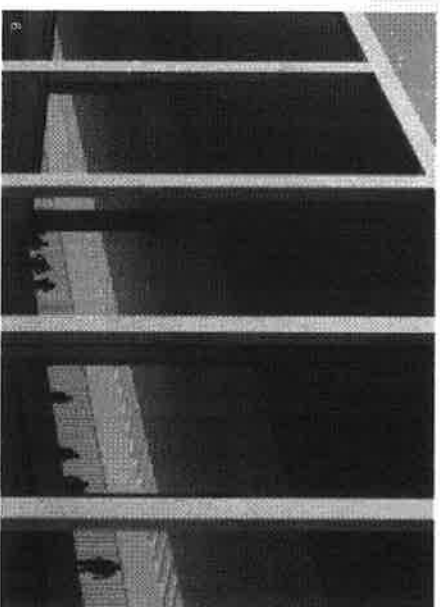
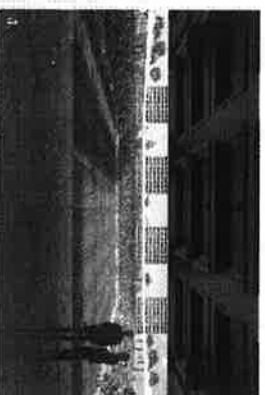
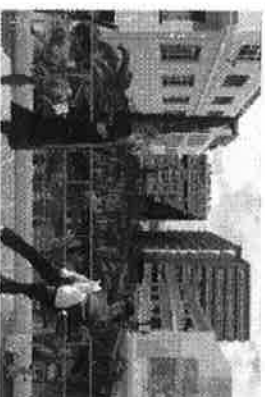
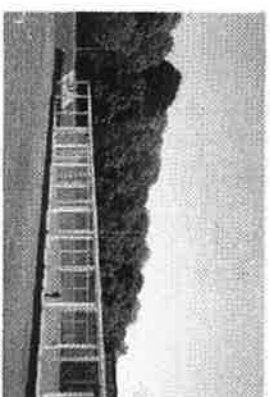


D.6 ARCHITECTURAL REGULATIONS RREGULLORET ARKITEKTURORE

THE GALLERY GALERIA

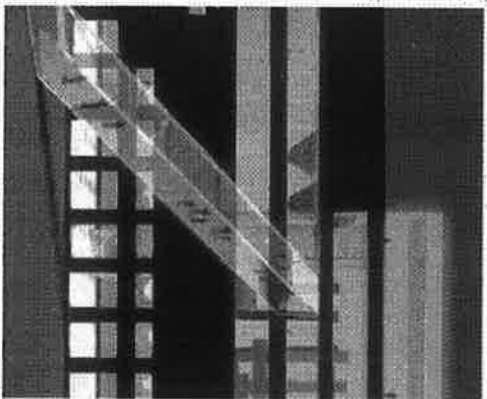
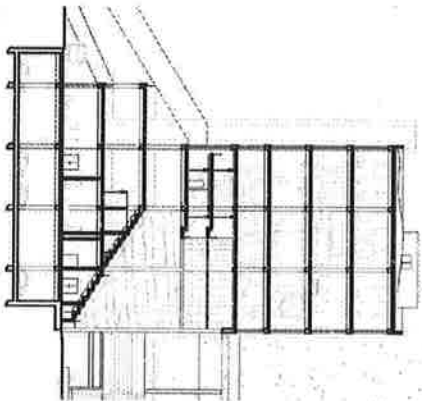
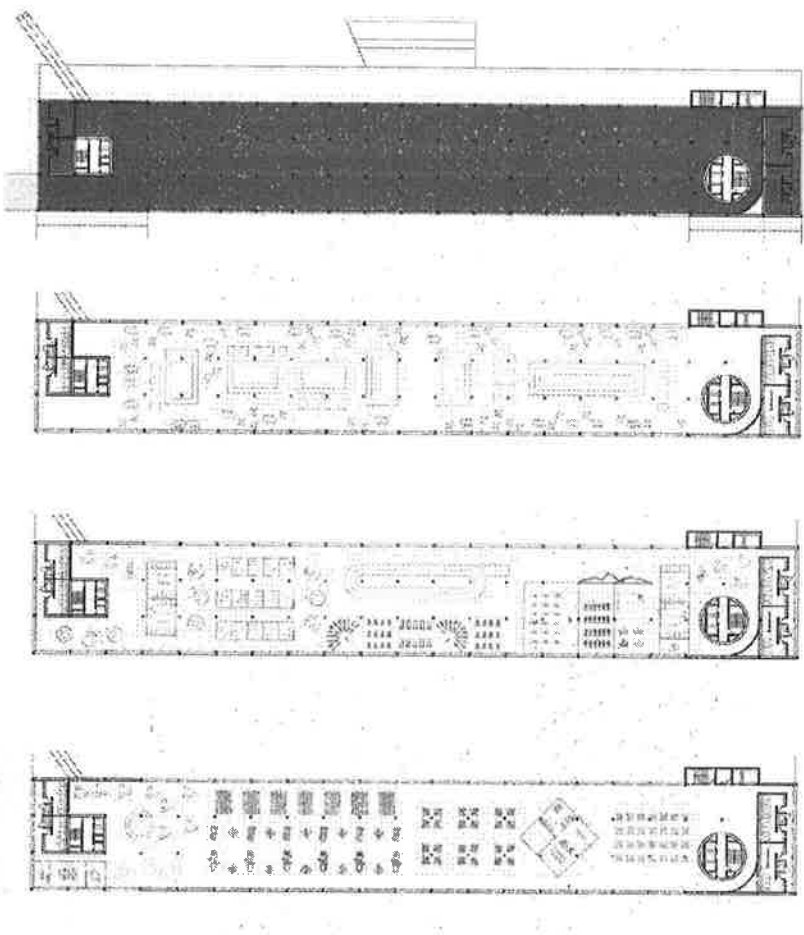


1. 2. Simple Frame Structure | Struktura e thjeshtë e kornizës, Korrëk Xpo, Office KGDVS.
3. Overlocking Gardens | Më parje një kopshtin Theatre Square, PeimSupreme.
4. Collage of the Competition Proposal. (Source: XDGAI) Kolazhi i Propozimit Konkursit. (Origjina: XDGAI)
5. Passive Onlookers | Shikuesit pasivë.: Beilinzona Bathhouse, Aurelio Galteri.
6. Polonia Warsaw Stadium (unbuilt) | Stadioni Polonia i Varshavës (i pa ndërtyerë), Warsaw, Poland.



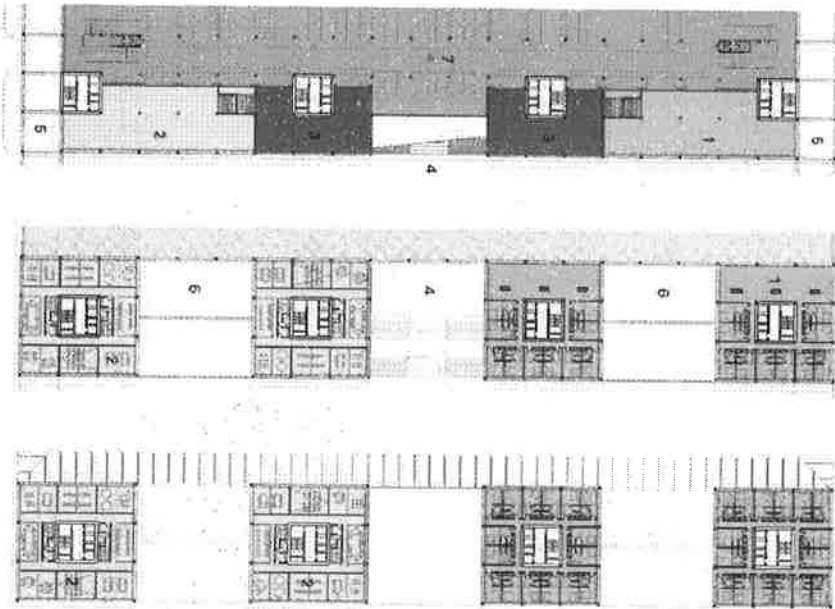
D.6 ARCHITECTURAL REGULATIONS RREGULLORET ARKITEKTURORE

COMMERCIAL
QENDRA TREGTARE



Program	TBD
# of Floors	4
Height (last slab)	36.6m
Surface - Floor (typ.)	4130m²
Surface - Envelope	7600m²
Total SOM Above Ground	16,520m²

D.6 ARCHITECTURAL REGULATIONS RREGULLORET ARKITEKTURORE

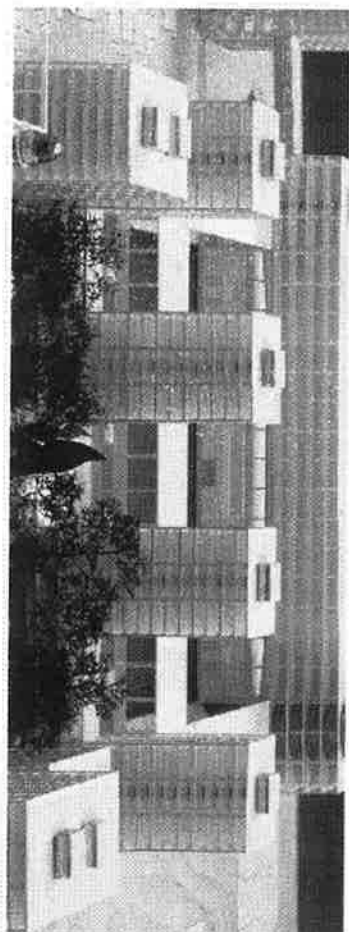
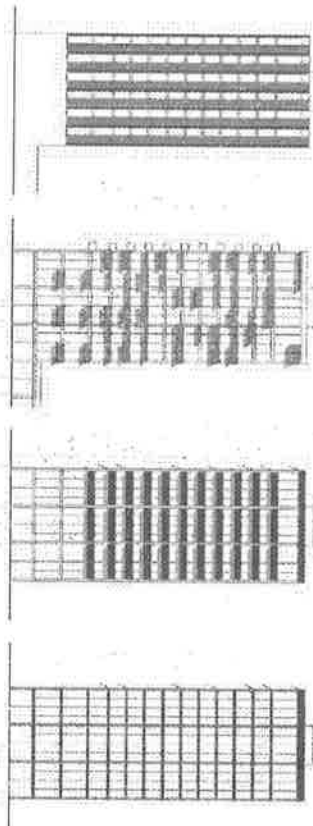


THE GARDEN TOWERS KULLAT E KOPSHTIT

1. Hotel
Hotel
2. Office Building
Ndërtesa e zyrave
3. Commercial
Komercale
4. Stadium (access)
Stadium (qasje)
5. Gallery
Galeria
6. Garden
Kopshti
7. Parking
Kopshti

Program		Hotel
# of Floors	14	
Height (last slab)	48.8m	
Surface - Floor (typ.)	1200m²	
Surface - Envelope	9850m²	
Total SQM Above Ground	17,000m²	

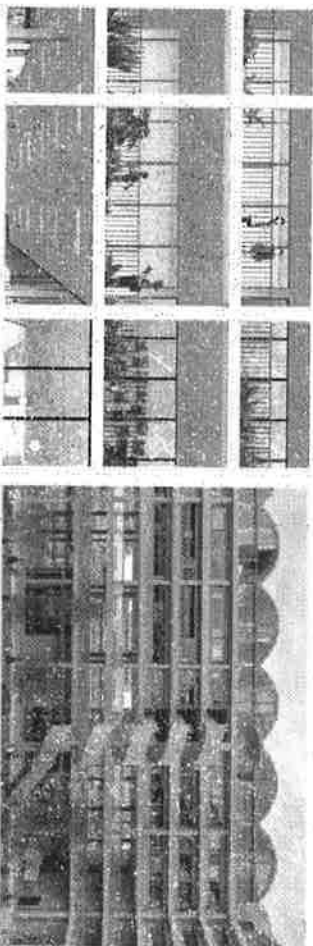
Program		Offices
# of Floors	14	
Height (last slab)	48.8m	
Surface - Floor (typ.)	1200m²	
Surface - Envelope	9850m²	
Total SQM Above Ground	17,000m²	



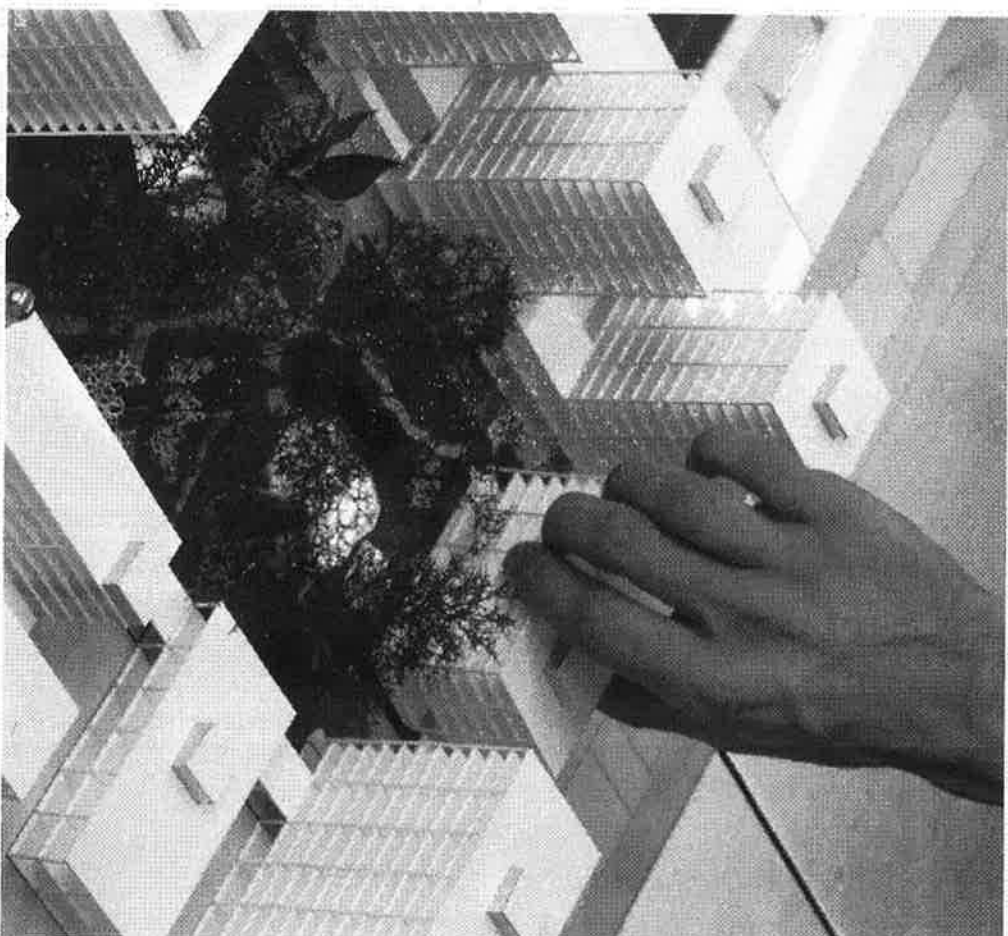
D.6

ARCHITECTURAL REGULATIONS RREGULLORET ARKITEKTURORE

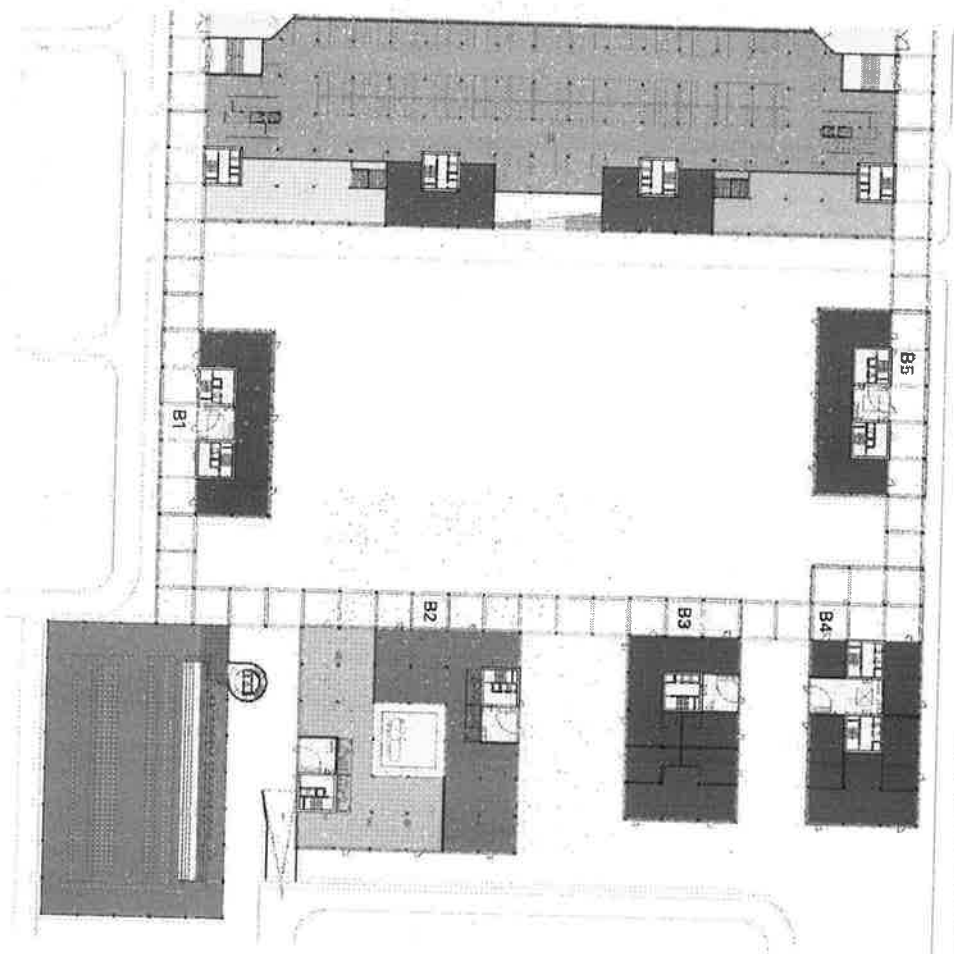
THE RESIDENTIAL CLUSTER KLASTERI I BANIMIT



1. Large Balconies | Ballkone të mëdha; De Swaef, XDGA,
2. Double-sided Apartments | Apartamente me dy anë; Saeley, Bruthier.



D.6
ARCHITECTURAL REGULATIONS
RREGULLORET ARKITEKTURORE
THE RESIDENTIAL CLUSTER
KLASTERI I BANIMIT

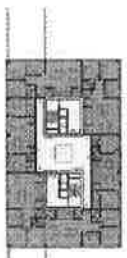


D.6
ARCHITECTURAL REGULATIONS
RREGULLORET ARKITEKTURORE

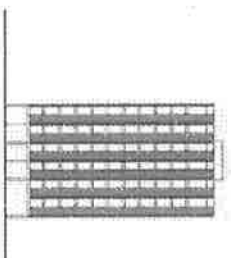
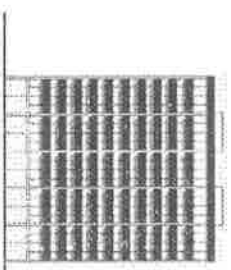
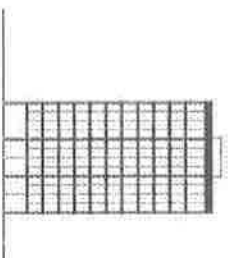
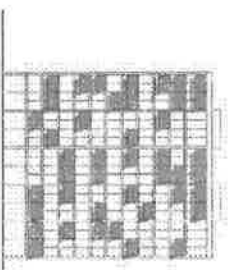
B1 RESIDENTIAL TOWER 1
B1 - KULLA BANIMI 1



GROUND FLOOR
KATI PERDORË



TYPICAL FLOOR
KATI TIPËK

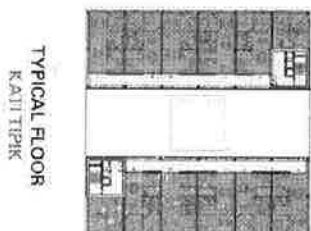
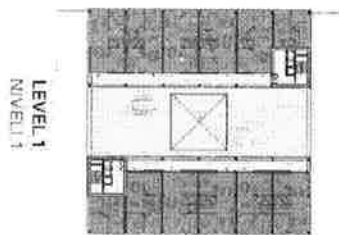
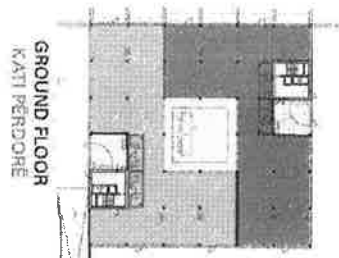


Program	Residential
# of Floors	12
Height (last slab)	39.4m
Surface - Floor (typ.)	890m²
Surface - Envelope	6300m²
Total SQM Above Ground	11,560m²

B1 RESIDENTIAL TOWER 1
B1 - KULLA BANIMI 1

D.6
ARCHITECTURAL REGULATIONS
BREGULLORET ARKITEKTURORE

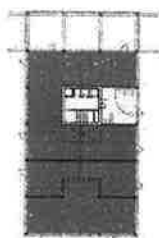
B2 RESIDENTIAL TOWER 2
B2 - KULLA BANIMI 2



Program	Residential
# of Floors	6
Height (last slab)	19.1m
Surface - Floor (typ.)	1600m²
Surface - Envelope	5250m²
Total SOM Above Ground	10,350m³

D.6
ARCHITECTURAL REGULATIONS
RREGULLORET ARKITEKTURORE

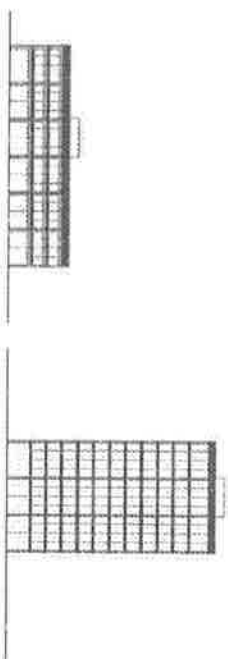
B3 RESIDENTIAL TOWER 3
B3 - KULLA BANIMI 3



GROUND FLOOR
KATI FERRDORE



TYPICAL FLOOR
KATI TIPIK

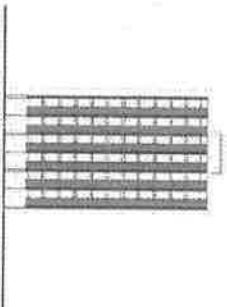
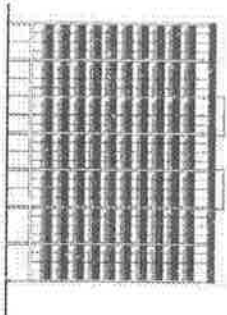
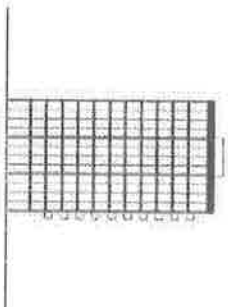
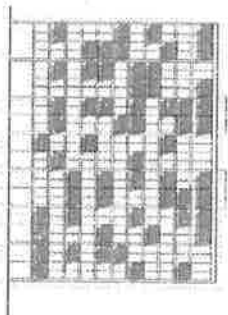
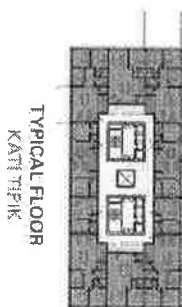


B3 RESIDENTIAL TOWER 3
B3 - KULLA BANIMI 3

Program	Residential
# of Floors	3
Height (last slab)	12.3m
Surface - Floor (typ.)	1190m ²
Surface - Envelope	1600m ²
Total SCM Above Ground	3370m ²

D.6
ARCHITECTURAL REGULATIONS
RREGULLORET ARKITEKTURORE

B4 RESIDENTIAL TOWER 4
 B4 - KULLA BANIMI 4



Program	Residential
# of Floors	12
Height (last slab)	39.4m
Surface - Floor (typ.)	1386m²
Surface - Envelope	6615m²
Total SOM Above Ground	16,225m²

B4 RESIDENTIAL TOWER 4
 B4 - KULLA BANIMI 4

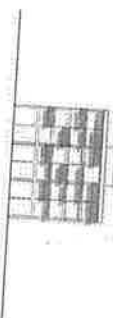
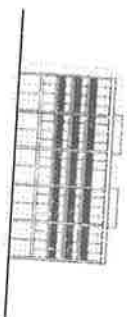
D.6
ARCHITECTURAL REGULATIONS
RREGULLORET ARKITEKTURORE

B5 RESIDENTIAL TOWER 5
B5 - KULLA BANIMI 5



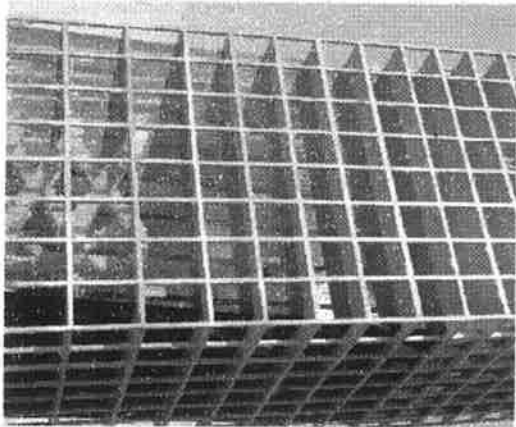
B5 RESIDENTIAL TOWER 5
B5 - KULLA BANIMI 5

Program	Residential
# of Floors	6
Height (last slab)	19.0m
Surface - Floor (typ.)	900m ²
Surface - Envelope	2694m ²
Total SCM Above Ground	5620m ²



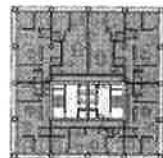
D.6 ARCHITECTURAL REGULATIONS RREGULLORET ARKITEKTURORE

THE TOWER
KULLA

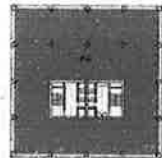


THE TOWER
KULLA

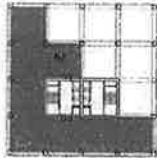
- 1. Residential
Residenciale
- 2. Commercial
Komercale
- 3. Underground Parking
Parkim ne tokësor
- 4. Connection to Commercial Bar
Lidhja me rreze komerciale
- 5. Fountain Square
Sheshi i shatërvanit



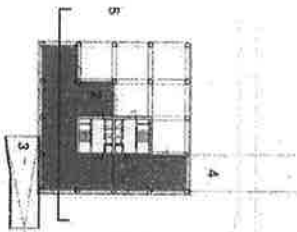
TYPICAL FLOOR
KATI TIPIK



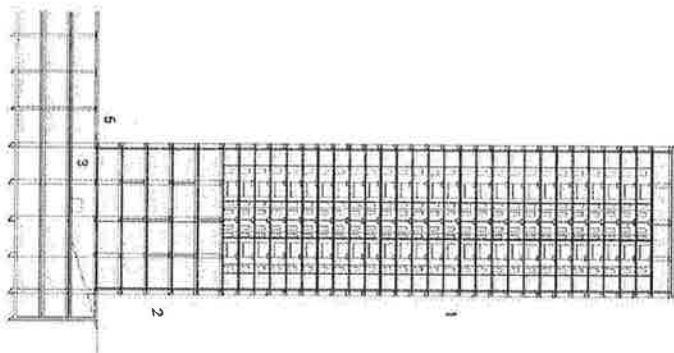
LEVEL 4
NIVELI 4



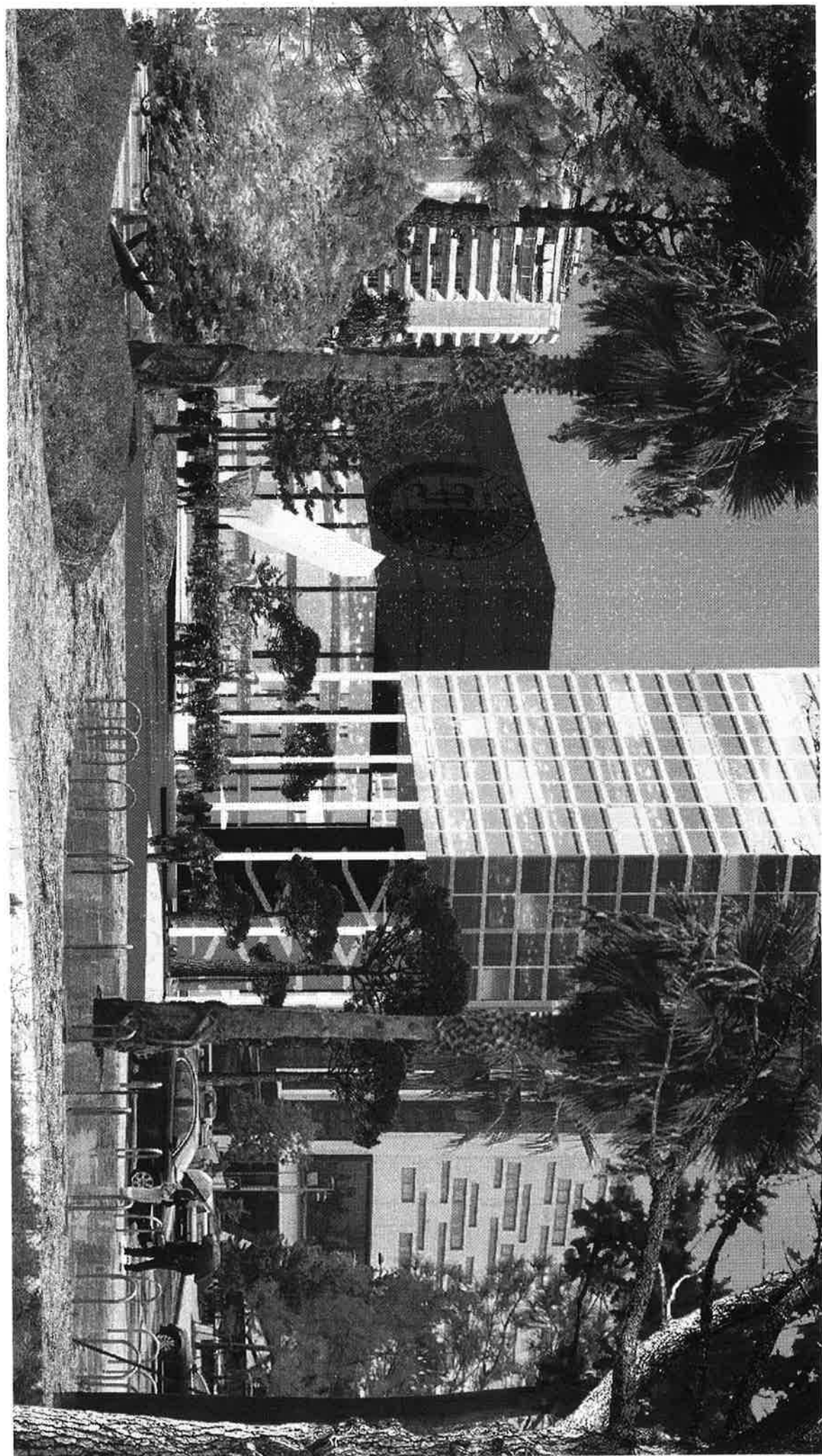
LEVEL 2
NIVELI 2



GROUND FLOOR
KATI PËR DORË



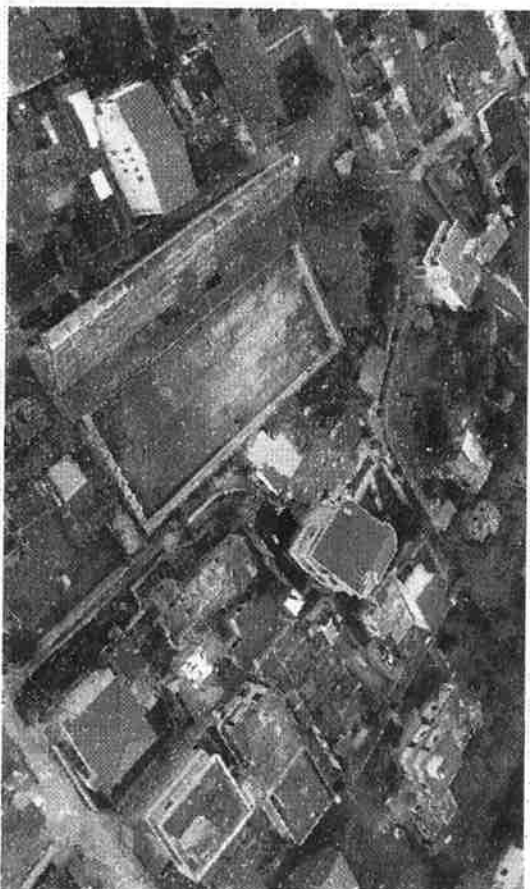
Program	Residential + Commercial
# of Floors	40
Height (last slab)	120m
Surface - Floor	1056m ²
Surface - Envelope	15,009m ²
Total SCM Above Ground	41,752m ²



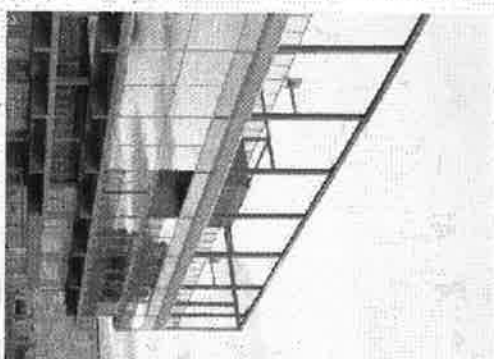
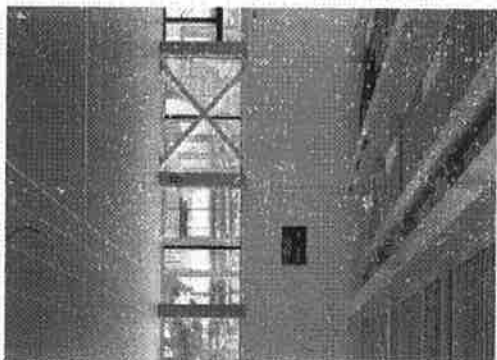
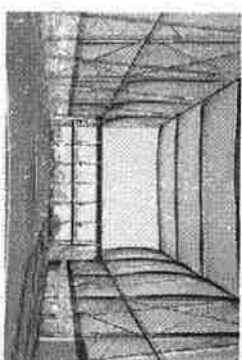
D.6

ARCHITECTURAL REGULATIONS RREGULLORET ARKITEKTURORE

SPORTS PALACE
PALATI I SPORTIT

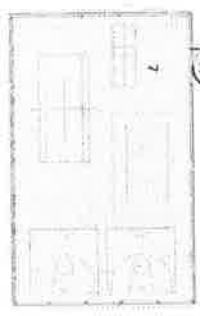


1. Lightweight Sports on the Roof | Sporte të lehta në çatë: Braza Sport Centre, NPZF.
2. Uncanny Adjacencies | Ngjashmësi të çuditshme: Braza Sport Centre, NPZF.
3. Compact Stacked Sports | Sporte kompakte të grumbulluara: Sports Tower, Musto, Labat.
4. Compact Stacked Sports | Sporte kompakte të grumbulluara: Melopee, XDG.
5. Indoor Olympic Pool | Peshirë e brendshme olimpike: Zilina, Slovakia.

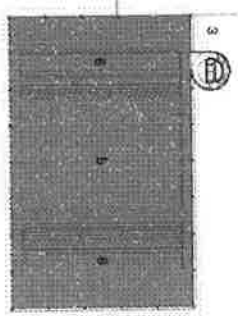


D.6 ARCHITECTURAL REGULATIONS RREGULLORET ARKITEKTURORE

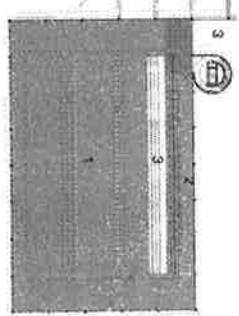
SPORTS PALACE PALATI I SPORTIT



LEVEL 3
NIVELI 3



LEVEL 2
NIVELI 2

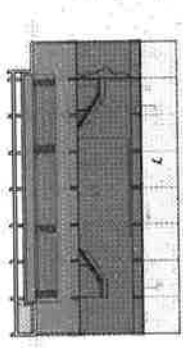
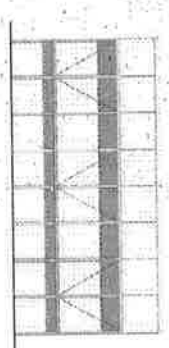
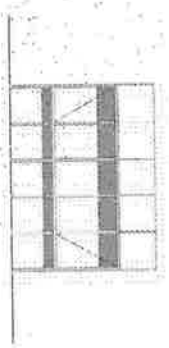


LEVEL 1
NIVELI 1

SPORTS PALACE PALATI I SPORTIT

1. Olympic-sized Pool
Pishinë me madhësi olimpike
2. Pool Locker Rooms
Dhoma e zhyveshjes së pishinës
3. Vertical Circulation
Qarkullimi vertikal
4. Pool Tribune
Pishinë
5. Basketball Court
Fushë basketbolli
6. Basketball Tribune
Tribuna e basketbollit
7. Outdoor Sports Fields
Fusha sportive në natyrë

Program		Sports Hall
# of Floors	3	
Height (last slab)	23.6m	
Surface - Floor	2660m²	
Surface - Envelope	7200m²	
Total SOM Above Ground	9120m²	

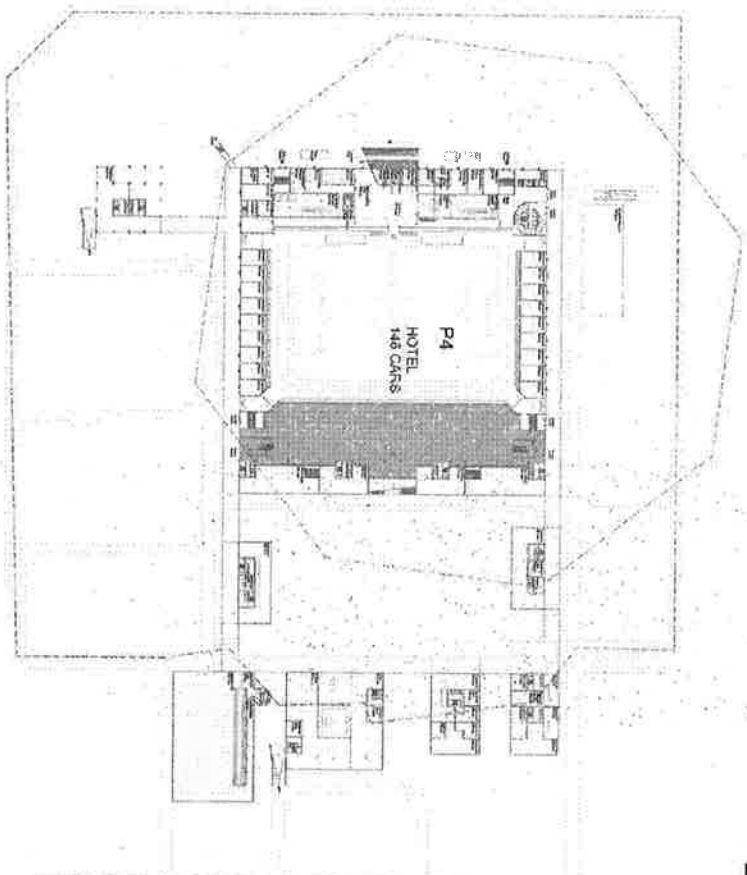




D.6 **ARCHITECTURAL REGULATIONS** **RREGULLORET ARKITEKTURORE**

THE UNDERGROUND PARKING **PARKING NËNTOKËSOR**

P1	<table> <tr> <td>Program</td><td>Parking (VP + Teams + Staff)</td></tr> <tr> <td># of Floors</td><td>-1</td></tr> <tr> <td>Surface - Floor</td><td>6275m²</td></tr> <tr> <td># of PP</td><td>165 PP (+ 2 Bus)</td></tr> </table>	Program	Parking (VP + Teams + Staff)	# of Floors	-1	Surface - Floor	6275m ²	# of PP	165 PP (+ 2 Bus)
Program	Parking (VP + Teams + Staff)								
# of Floors	-1								
Surface - Floor	6275m ²								
# of PP	165 PP (+ 2 Bus)								
P2	<table> <tr> <td>Program</td><td>Parking</td></tr> <tr> <td># of Floors</td><td>-3</td></tr> <tr> <td>Surface - Floor</td><td>5380m²</td></tr> <tr> <td># of PP /Floor</td><td>180 PP</td></tr> </table>	Program	Parking	# of Floors	-3	Surface - Floor	5380m ²	# of PP /Floor	180 PP
Program	Parking								
# of Floors	-3								
Surface - Floor	5380m ²								
# of PP /Floor	180 PP								
P3	<table> <tr> <td>Program</td><td>Parking</td></tr> <tr> <td># of Floors</td><td>-1</td></tr> <tr> <td>Surface - Floor</td><td>10,840m²</td></tr> <tr> <td># of PP</td><td>332 PP</td></tr> </table>	Program	Parking	# of Floors	-1	Surface - Floor	10,840m ²	# of PP	332 PP
Program	Parking								
# of Floors	-1								
Surface - Floor	10,840m ²								
# of PP	332 PP								
P4	<table> <tr> <td>Program</td><td>Parking</td></tr> <tr> <td># of Floors</td><td>-1</td></tr> <tr> <td>Surface - Floor</td><td>4,360m²</td></tr> <tr> <td># of PP</td><td>146 PP</td></tr> </table>	Program	Parking	# of Floors	-1	Surface - Floor	4,360m ²	# of PP	146 PP
Program	Parking								
# of Floors	-1								
Surface - Floor	4,360m ²								
# of PP	146 PP								



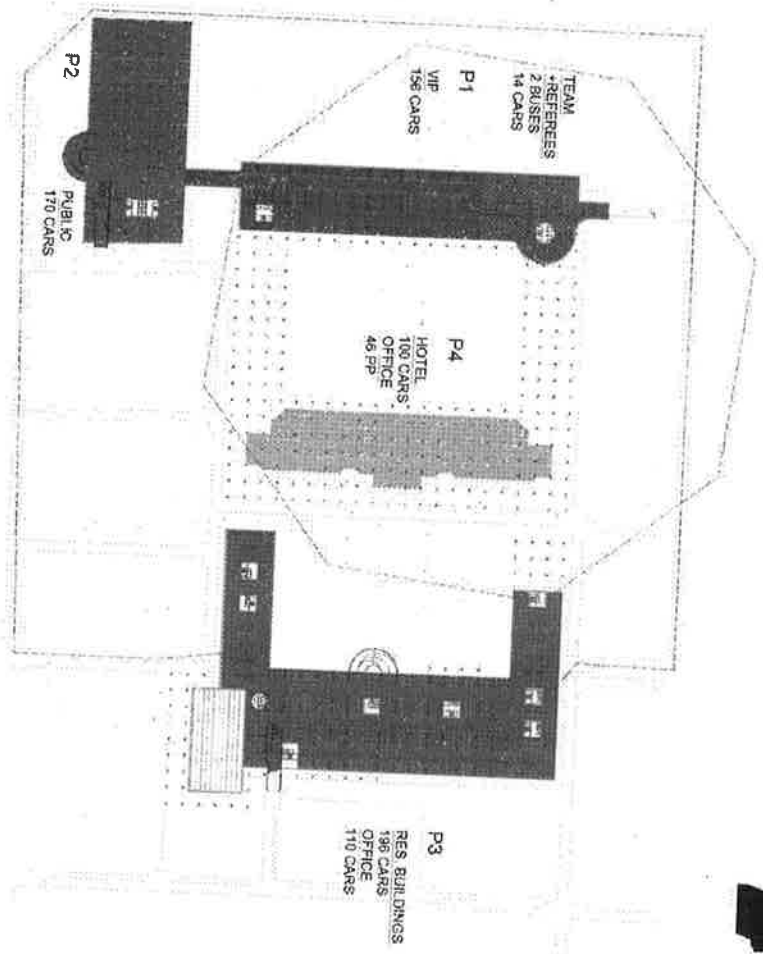
LEVEL 0
 NIVELI 0



D.6 ARCHITECTURAL REGULATIONS RREGULLORET ARKITEKTURORE

THE UNDERGROUND PARKING PARKING NENTOKËSOR

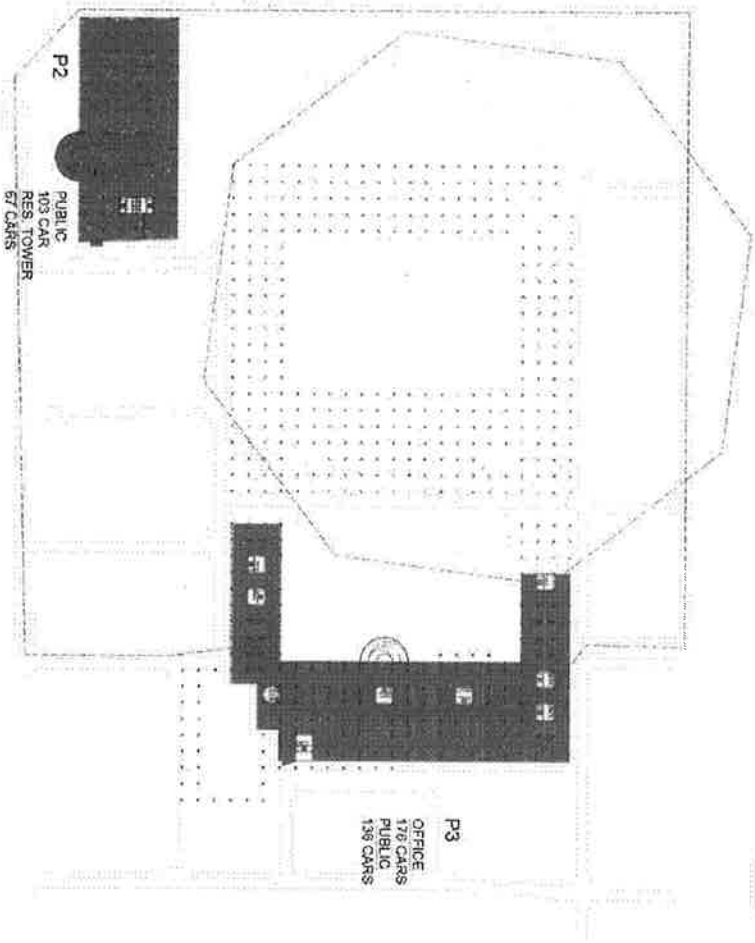
P1	<table> <tr> <th>Program</th><th>Parking (VIP + Teams + Staff)</th></tr> <tr> <td># of Floors</td><td>-1</td></tr> <tr> <td>Surface - Floor</td><td>6275m²</td></tr> <tr> <td># of PP</td><td>165 PP (+ 2 Bus)</td></tr> </table>	Program	Parking (VIP + Teams + Staff)	# of Floors	-1	Surface - Floor	6275m ²	# of PP	165 PP (+ 2 Bus)
Program	Parking (VIP + Teams + Staff)								
# of Floors	-1								
Surface - Floor	6275m ²								
# of PP	165 PP (+ 2 Bus)								
P2	<table> <tr> <th>Program</th><th>Parking</th></tr> <tr> <td># of Floors</td><td>-3</td></tr> <tr> <td>Surface - Floor</td><td>5320m²</td></tr> <tr> <td># of PP /Floor</td><td>180 PP</td></tr> </table>	Program	Parking	# of Floors	-3	Surface - Floor	5320m ²	# of PP /Floor	180 PP
Program	Parking								
# of Floors	-3								
Surface - Floor	5320m ²								
# of PP /Floor	180 PP								
P3	<table> <tr> <th>Program</th><th>Parking</th></tr> <tr> <td># of Floors</td><td>-1</td></tr> <tr> <td>Surface - Floor</td><td>10,940m²</td></tr> <tr> <td># of PP</td><td>332 PP</td></tr> </table>	Program	Parking	# of Floors	-1	Surface - Floor	10,940m ²	# of PP	332 PP
Program	Parking								
# of Floors	-1								
Surface - Floor	10,940m ²								
# of PP	332 PP								
P4	<table> <tr> <th>Program</th><th>Parking</th></tr> <tr> <td># of Floors</td><td>1</td></tr> <tr> <td>Surface - Floor</td><td>4,360m²</td></tr> <tr> <td># of PP</td><td>146 PP</td></tr> </table>	Program	Parking	# of Floors	1	Surface - Floor	4,360m ²	# of PP	146 PP
Program	Parking								
# of Floors	1								
Surface - Floor	4,360m ²								
# of PP	146 PP								



D.6 ARCHITECTURAL REGULATIONS RÉGULATIONS ARCHITECTURALES

THE UNDERGROUND PARKING PARKING NÉANTOKÉSOR

P1	Program Parking (VP + Teams + Staff) # of Floors -1 Surface - Floor 6275m² # of PP 165 PP (+ 2 Bus)	Parking -1 Surface - Floor 6275m² # of PP 165 PP (+ 2 Bus)
P2	Program Parking # of Floors -3 Surface - Floor 5380m² # of PP/Floor 180 PP	Parking -3 Surface - Floor 5380m² # of PP/Floor 180 PP
P3	Program Parking # of Floors -1 Surface - Floor 10,840m² # of PP 332 PP	Parking -1 Surface - Floor 10,840m² # of PP 332 PP
P4	Program Parking # of Floors -1 Surface - Floor 4,360m² # of PP 148 PP	Parking -1 Surface - Floor 4,360m² # of PP 148 PP

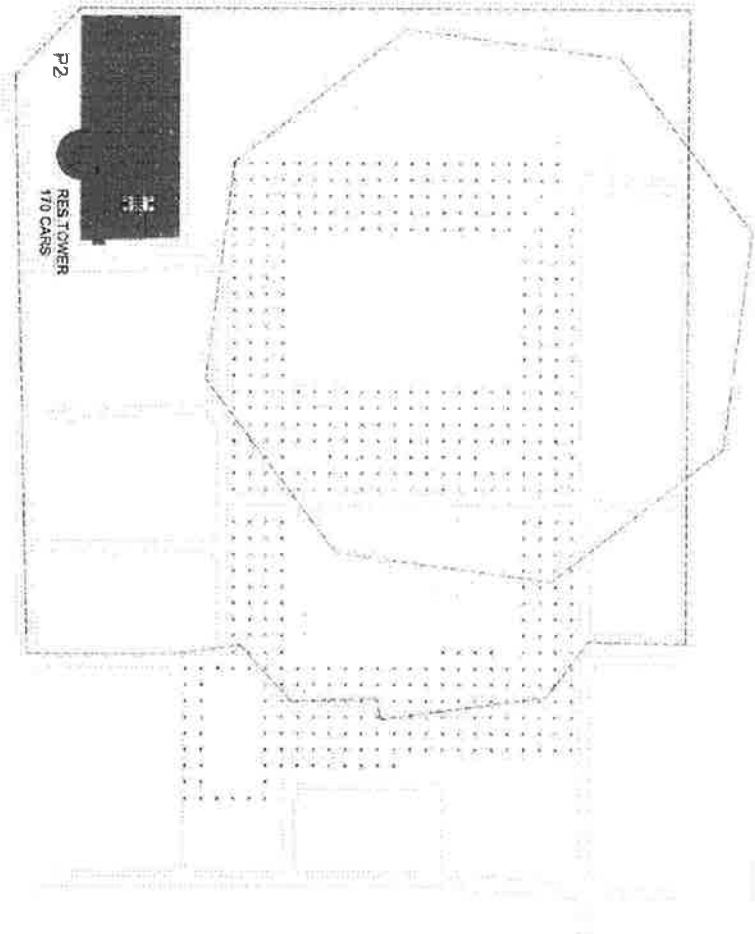


D.6 ARCHITECTURAL REGULATIONS RREGULLORET ARKITEKTURORE

THE UNDERGROUND PARKING PARKING NËNTOKËSOR

P1	Program # of Floors Surface - Floor # of PP Parking (VIP + Teams + Staff) -1 6275m² 165 PP (+2 Bus)
P2	Program # of Floors Surface - Floor # of PP /Floor Parking -3 5380m² 180 PP
P3	Program # of Floors Surface - Floor # of PP Parking -1 10,340m² 332 PP
P4	Program # of Floors Surface - Floor # of PP Parking -1 4,360m² 146 PP

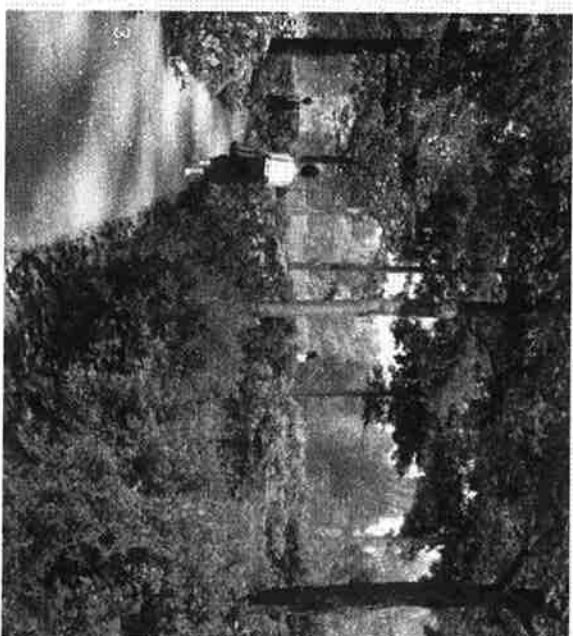
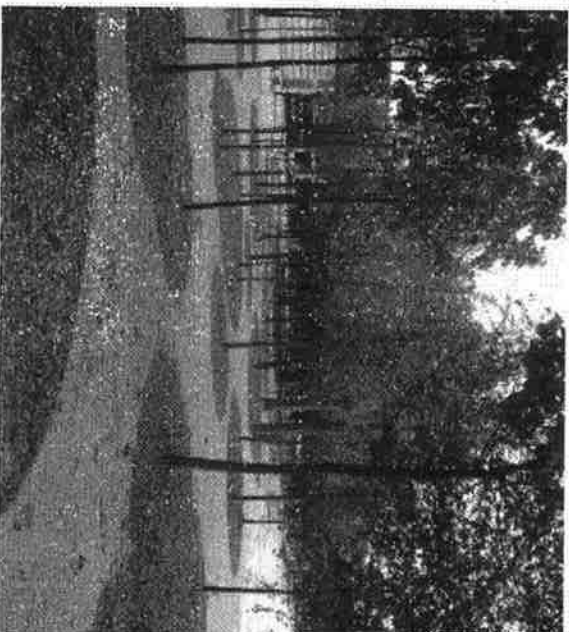
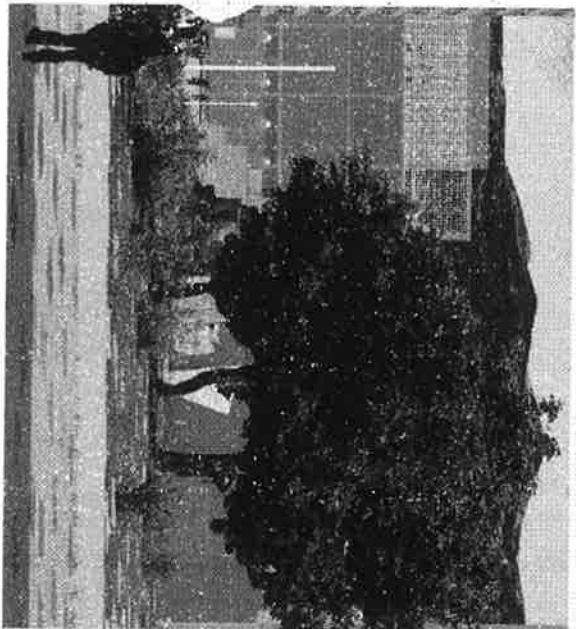
LEVEL -2
NIVELI -2



D.6

ARCHITECTURAL REGULATIONS RREGULLORET ARKITEKTURORE

THE LANDSCAPE CONCEPT DIZAJNI I PEIZAZHIT

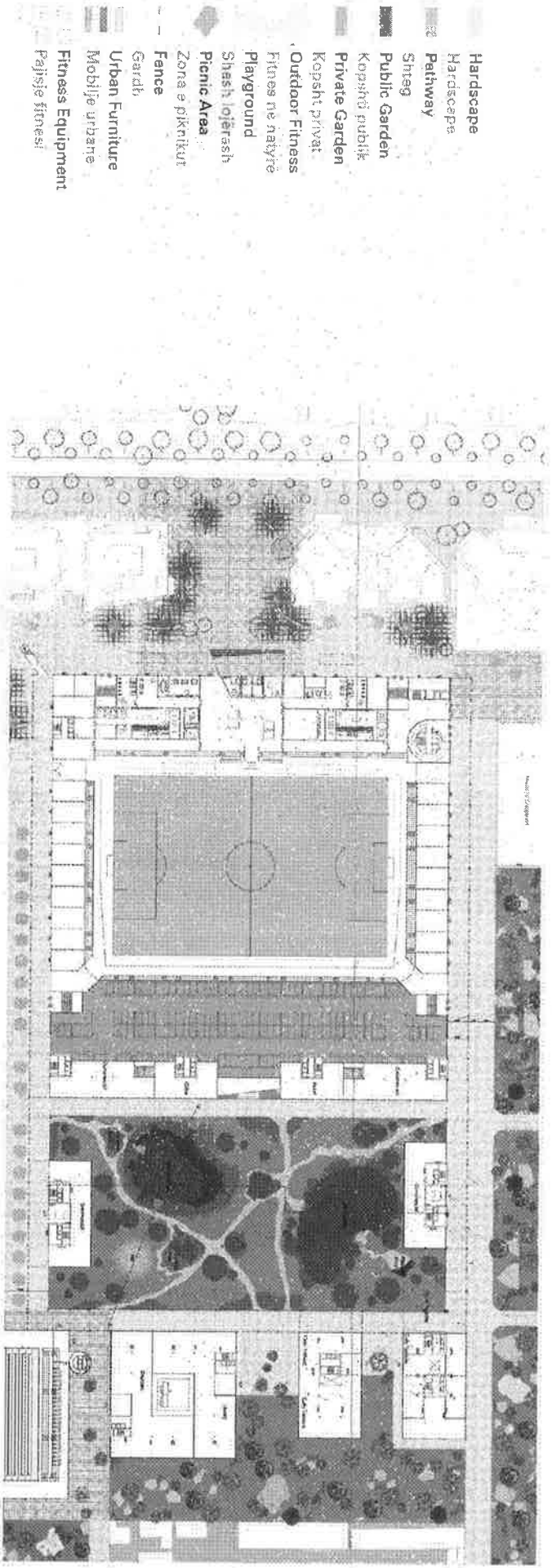


1. Collage of the Competition Proposal. (Source: XDGAI Kaizhi; Propozimje të Konkursit, XDGAI; XDGAI)
2. Blurred Edge between Nature and Public | Blurs e përdorimit të Natyrës dhe Publikut: Bregunz Opera House.
3. Low-maintenance Garden | Kopsht me mirëmbajtje të ulët: Michel Desvigne Paysagiste.



D.6 ARCHITECTURAL REGULATIONS RREGULLORET ARKITEKTURORE

THE LANDSCAPE CONCEPT DIZAJNI I PEIZAZHIT



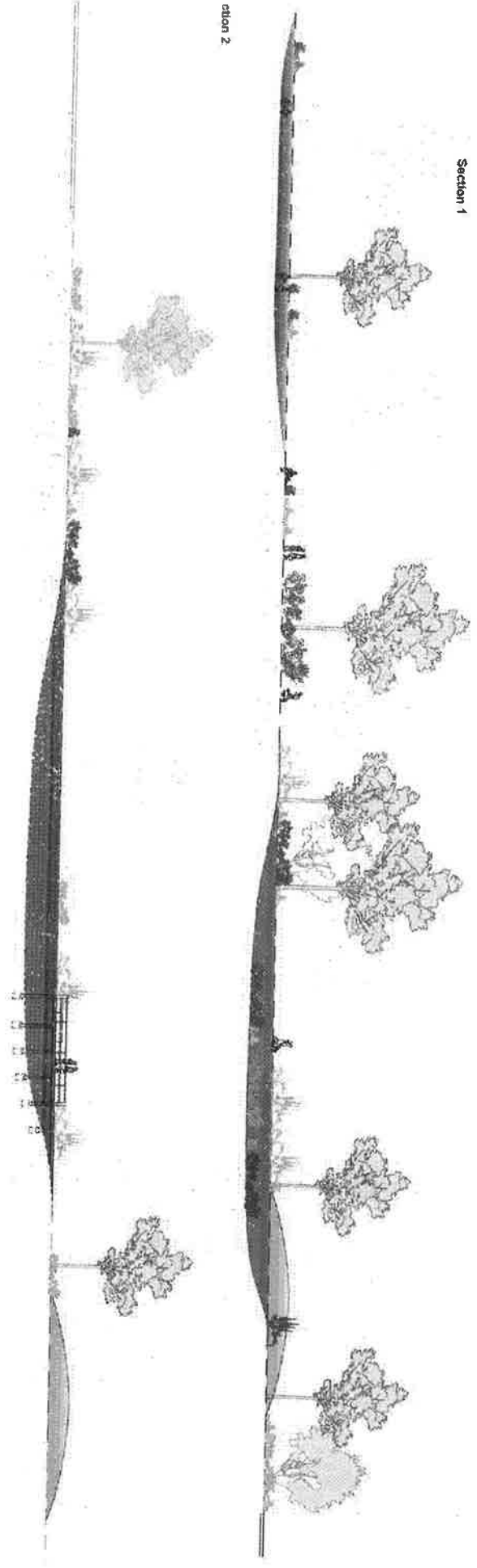
D.6
ARCHITECTURAL REGULATIONS
REGULORET ARHITEKTURORE

THE LANDSCAPE CONCEPT
DIZAJNI I PEIZAZHIT



Section 1

Section 2



D.6 ARCHITECTURAL REGULATIONS RREGULLORET ARKITEKTURORE

THE LANDSCAPE CONCEPT
DIZAJNI I PEIZAZHIT



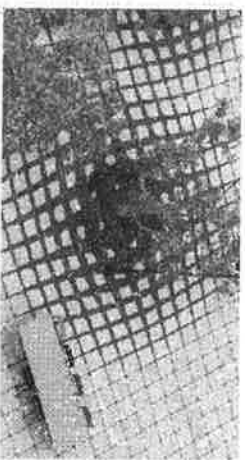
Rain Garden
Kopsht shiu



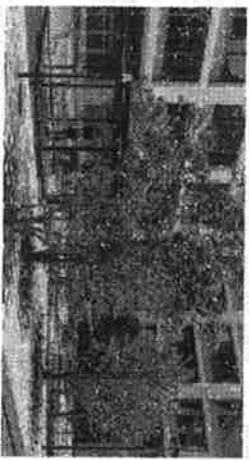
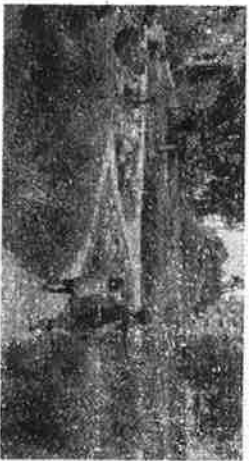
Dry Swales
Swalet thate



Hardscape Front
Përpara me peizazh të fortë



Water Fountain
Shatërvanit ujit

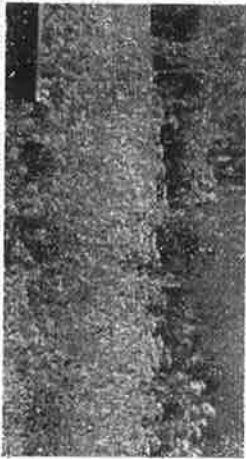


D.6 ARCHITECTURAL REGULATIONS RREGULLORET ARKITEKTURORE

THE LANDSCAPE CONCEPT DIZAJNI I PEIZAZHIT



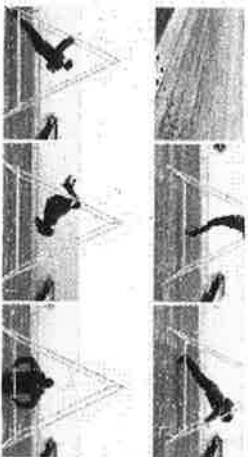
Perennial Zone
Zonë shumëvjeçare



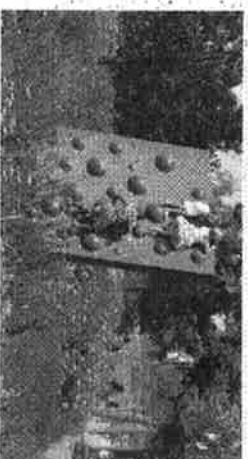
Pathway
Shliet



Outdoor Fitness
Fitnes në natyrë



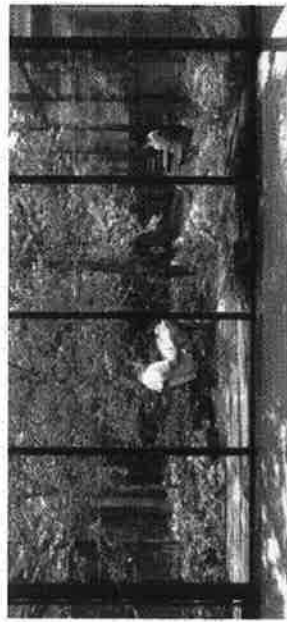
Playground
Shesh lojtarësh



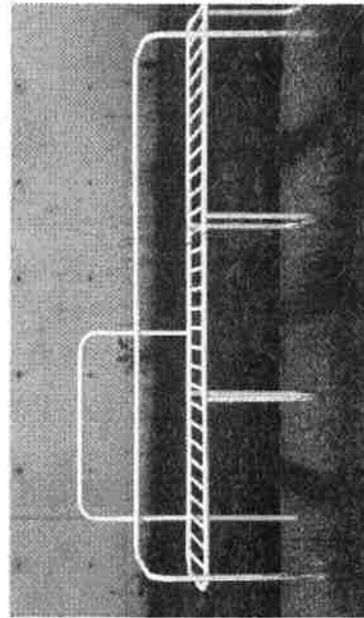
D.6 **ARCHITECTURAL REGULATIONS** **BREGULLORET ARKITEKTURORE**

THE LANDSCAPE CONCEPT
 DIZAJNI I PEIZAZHIT

Roof Garden
 Kopshti i çatisë



Urban Furniture
 Mobilje Urbane



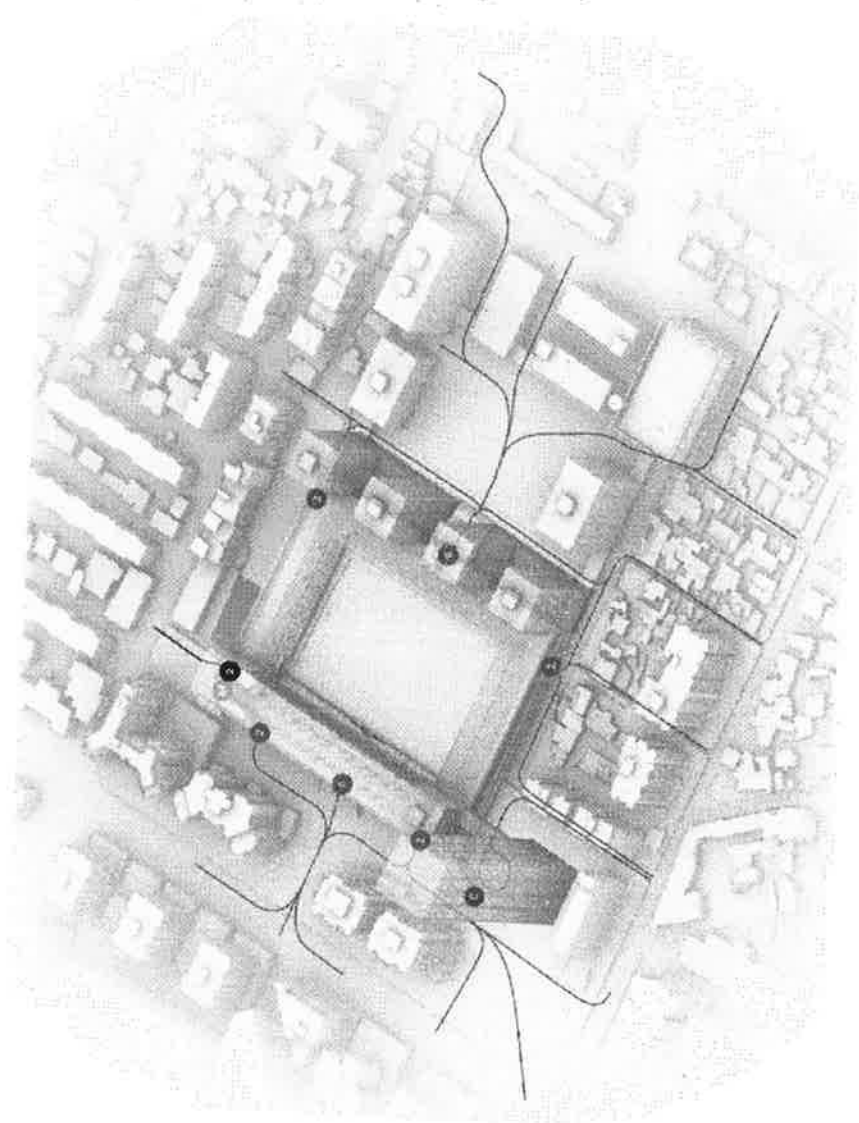
Fence Proposal
 Propozimi i gardhit





D.6
ARCHITECTURAL REGULATIONS
RREGULLORET ARKITEKTURORE

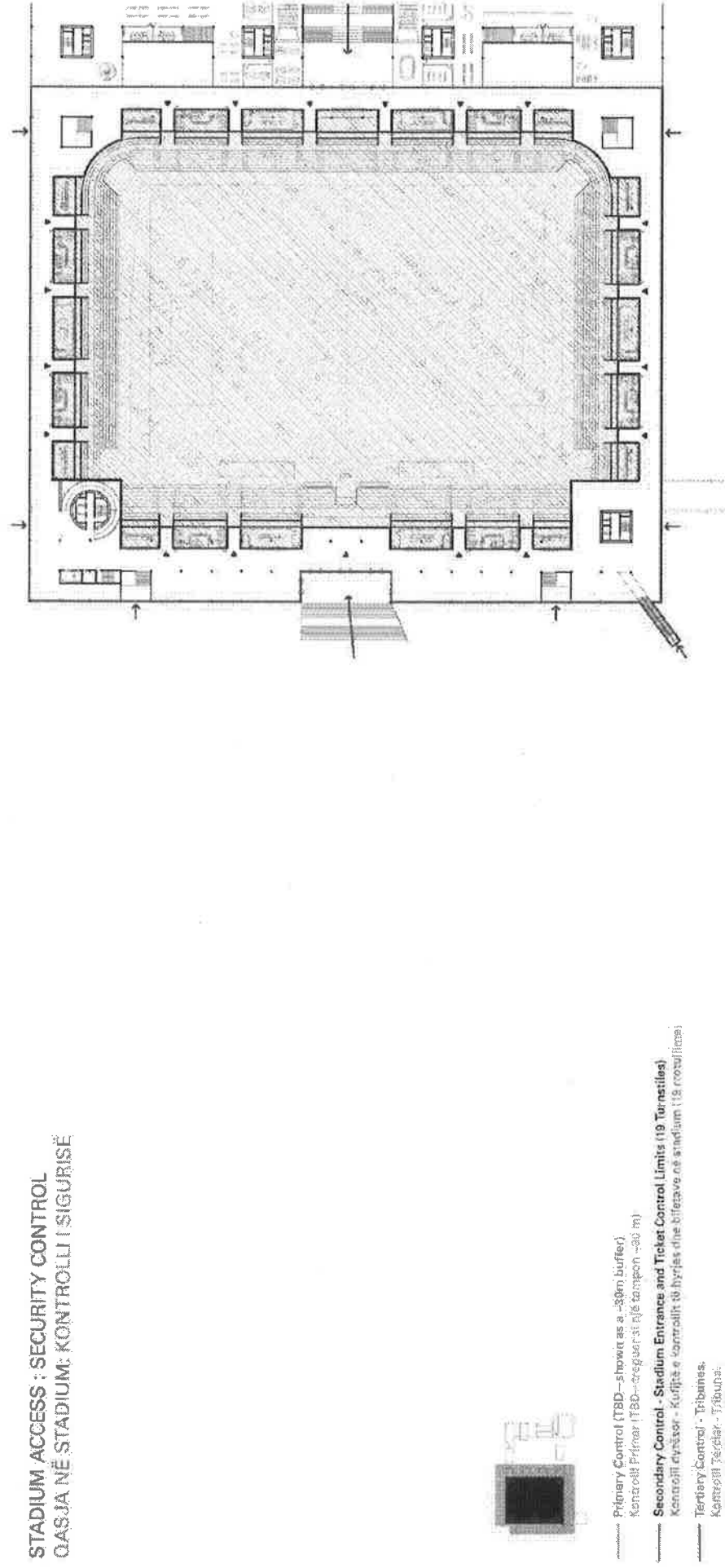
STADIUM ACCESS: ENTRANCES + TURNSTILES
 AKSES NË STADIUM: HYRJE + KORRIKA



- General Admission
Pranimi i përgjithshëm
- General Admission (Visitors)
Pranimi i përgjithshëm (vizitorë)
- VIP
VIP
- Media
Mediat

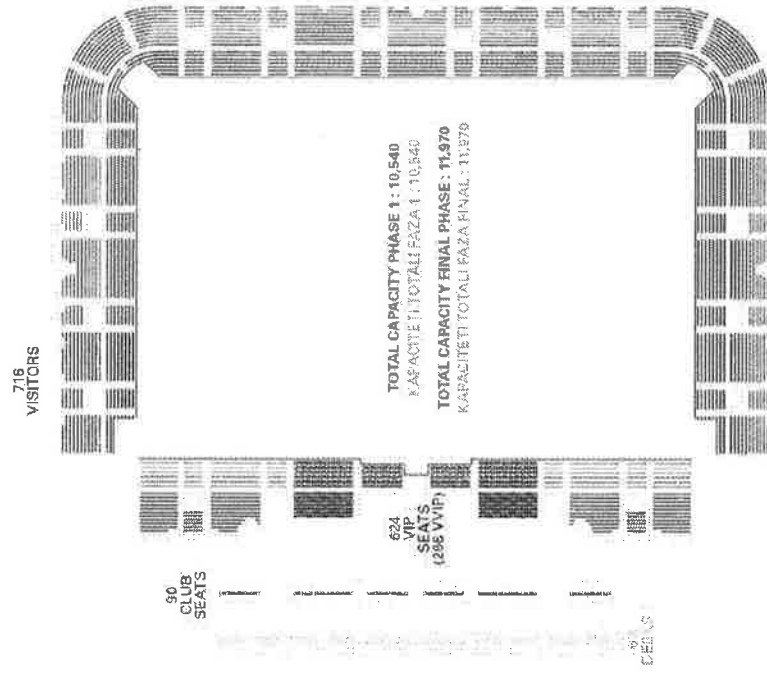
D.6 ARCHITECTURAL REGULATIONS RREGULLORET ARKITEKTURORE

STADIUM ACCESS ; SECURITY CONTROL
QASJA NË STADIUM: KONTROLLI I SIGURISË



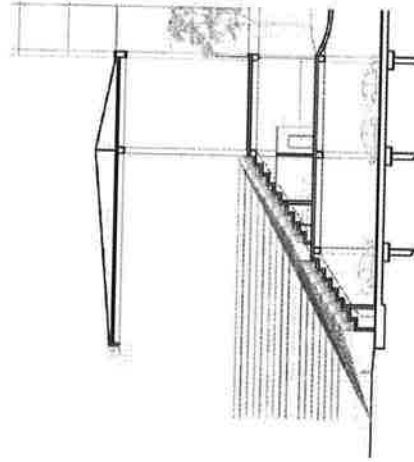
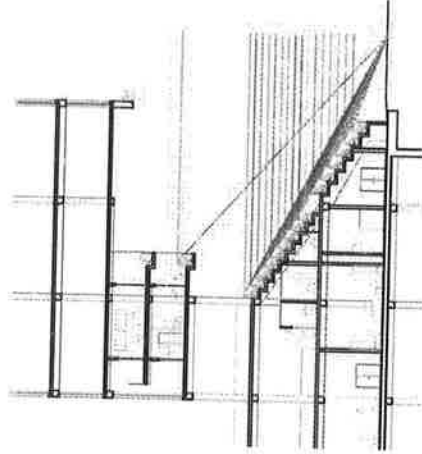
D.6 **ARCHITECTURAL REGULATIONS** **RREGULLORET ARKITEKTURORE**

STADIUM FACILITIES : SEATING **OBJEKTET E STADIUMIT: ULËSE**



D.6 ARCHITECTURAL REGULATIONS RREGULLORET ARKITEKTURORE

C-VALUE
C-VLERA



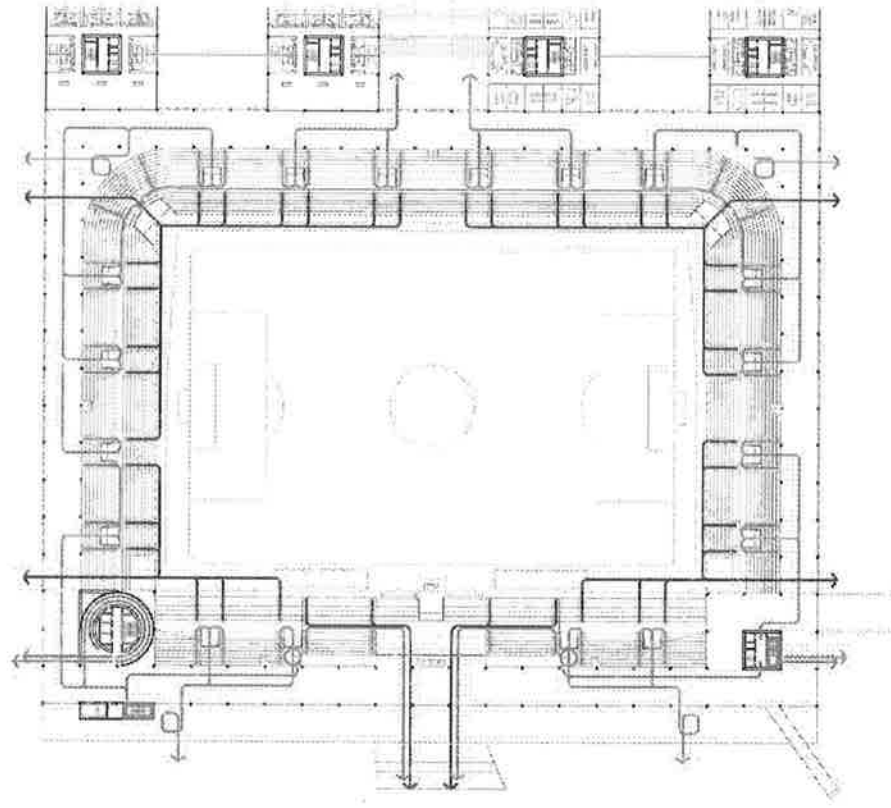
C-VALUE - VIP						C-VALUE			Average
Row #	N	T	R	D		C-VALUE	D		
1	630	1000	2700	7750		245.4			192.1
2	630	1000	3380	8750		218.7			
3	630	1000	4010	9750		193.4			
4	630	1000	4640	10750		181.3			
5	630	1000	5270	11750		169.7			
6	630	1000	5500	12750		155.1			
8	540	800	6530	14395		164.5			
9	540	800	7070	15145		159.2			
10	540	800	7610	15945		153.8			
11	540	800	8150	16745		148.4			
12	540	800	8690	17545		143.0			
13	540	800	9230	18345		137.5			
14	540	800	9770	19145		132.0			
15	540	800	10310	19945		126.5			
16	540	800	10850	20745		121.0			
17	540	800	11390	21545		115.5			
VIP BOX	540	1000	16990	18920		172.9			

C-VALUE - BOWL						C-VALUE			Average
Row #	N	T	R	D		C-VALUE	D		
1	540	800	2750	7940		238.9			181.4
2	540	800	3290	8740		210.3			
3	540	800	3830	9540		201.8			
4	540	800	4370	10340		187.4			
5	540	800	4910	11140		173.8			
6	540	800	5450	11940		163.9			
7	540	800	5990	12740		154.2			
8	540	800	6530	14175		162.3			
9	540	800	7070	14975		154.1			
10	540	800	7610	15775		146.8			
11	540	800	8150	16575		139.9			
12	540	800	8690	17375		133.7			
13	540	800	9230	18175		127.3			
14	540	800	9770	18975		122.0			
15	540	800	10310	19775		118.1			
16	540	800	10850	20575		113.7			
17	540	800	11390	21375		109.6			



D.6
ARCHITECTURAL REGULATIONS
RREGULLORET ARKITEKTURORE

STADIUM FACILITIES : MAIN EGRESS
OBJEKTET E STADIUMIT: DALJA KRYESORE



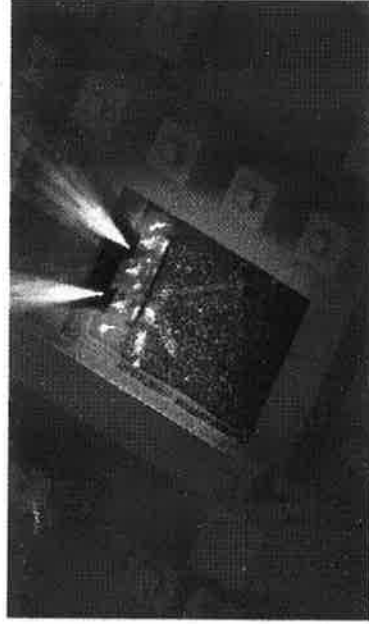
- Box Level
Niveli i kurtisë
- Upper Bowl
Kupa e sipërme
- Lower Bowl
Kupa e poshtme

D.6 ARCHITECTURAL REGULATIONS RREGULLORET ARKITEKTURORE

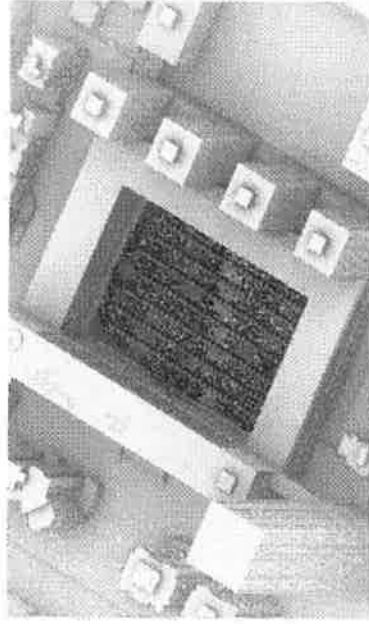
STADIUM FACILITIES : FLEXIBLE USE
OBJEKTET E STADIUMIT: PËRDORIM FLEKSIBËL



FLAMURTARI: VICTORY
FITORJA FLAMURTARI



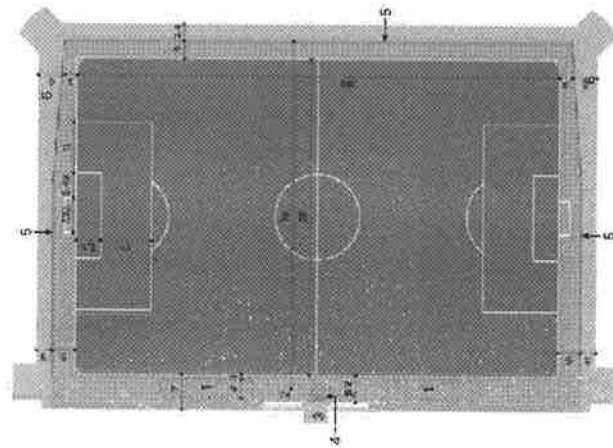
CONCERT
KONCERT



JOB FAIR
PANAIRI I FUNES

D.6 ARCHITECTURAL REGULATIONS RREGULLORET ARKITEKTURORE

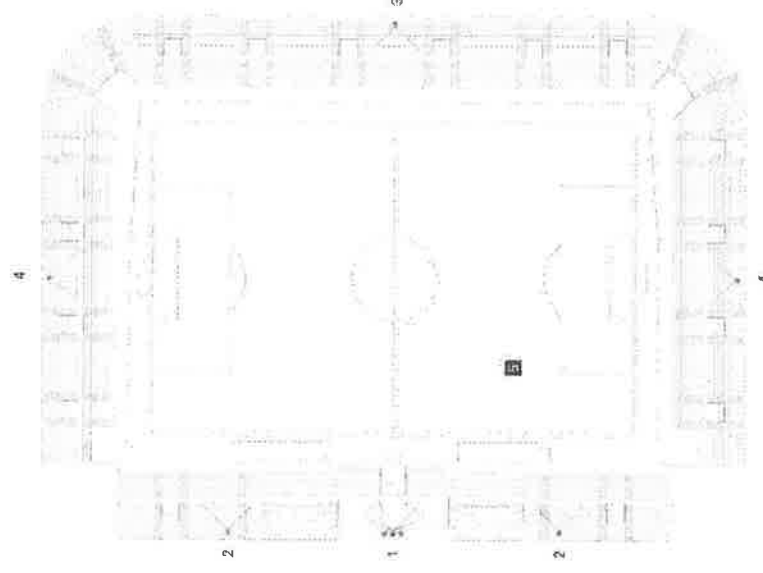
STADIUM FACILITIES : PITCH DIMENSIONS
MJEJET E STADIUMIT : DIMENSIONET E KATURËS



- | | |
|---|---|
| 1. Player Warm-up Area
Zona e ngrohjes së lojtarit | 4. Desk for the 4th Official
Tavolina për zyrtarin e 4të |
| 2. Substitute Bench
stol zëvendësues | 5. Advertisement Boards
Bordet e reklamave |
| 3. Entrance Tunnel
Tuneli i hyrjes | 6. Photographer's Area
Zona e fotografit |

D.6
ARCHITECTURAL REGULATIONS
RREGULLORET ARKITEKTURORE

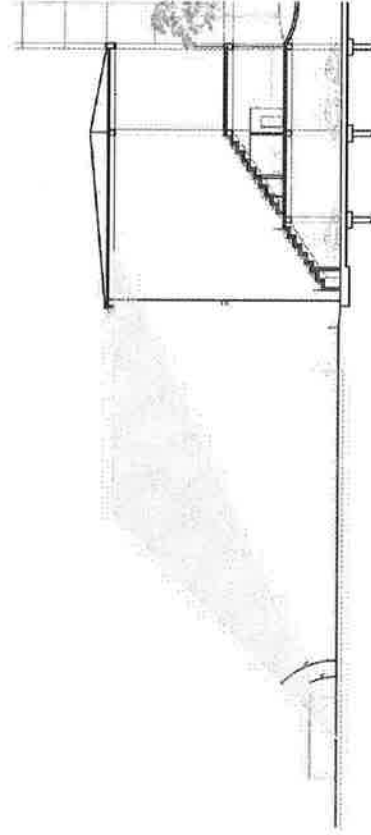
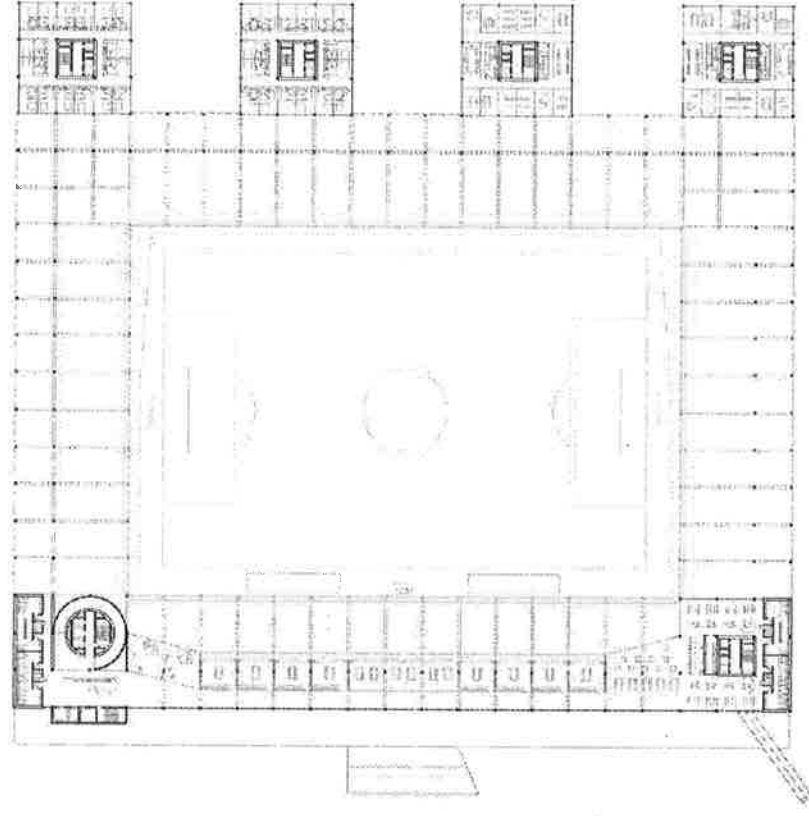
STADIUM FACILITIES : CAMERA LOCATIONS
IMJETET E STADIUMIT : VENDNDODHET KAMERA



- | | |
|--|--|
| 1. Main Camera Platform (2x8m)
Platforma e kamerës kryesore (2x8 m) | 4. Behind Goal Camera (2x2m)
Kamera përpara portës (2x2 m) |
| 2. 16th Camera (2x2m)
Kamera 16 m (2x2 m) | 5. Mobile Hanging Camera (not pictured)
Kamera e varur celulare (nuk në foto) |
| 3. Reverse Camera (2x2m)
Kamera e pasme (2x2 m) | |

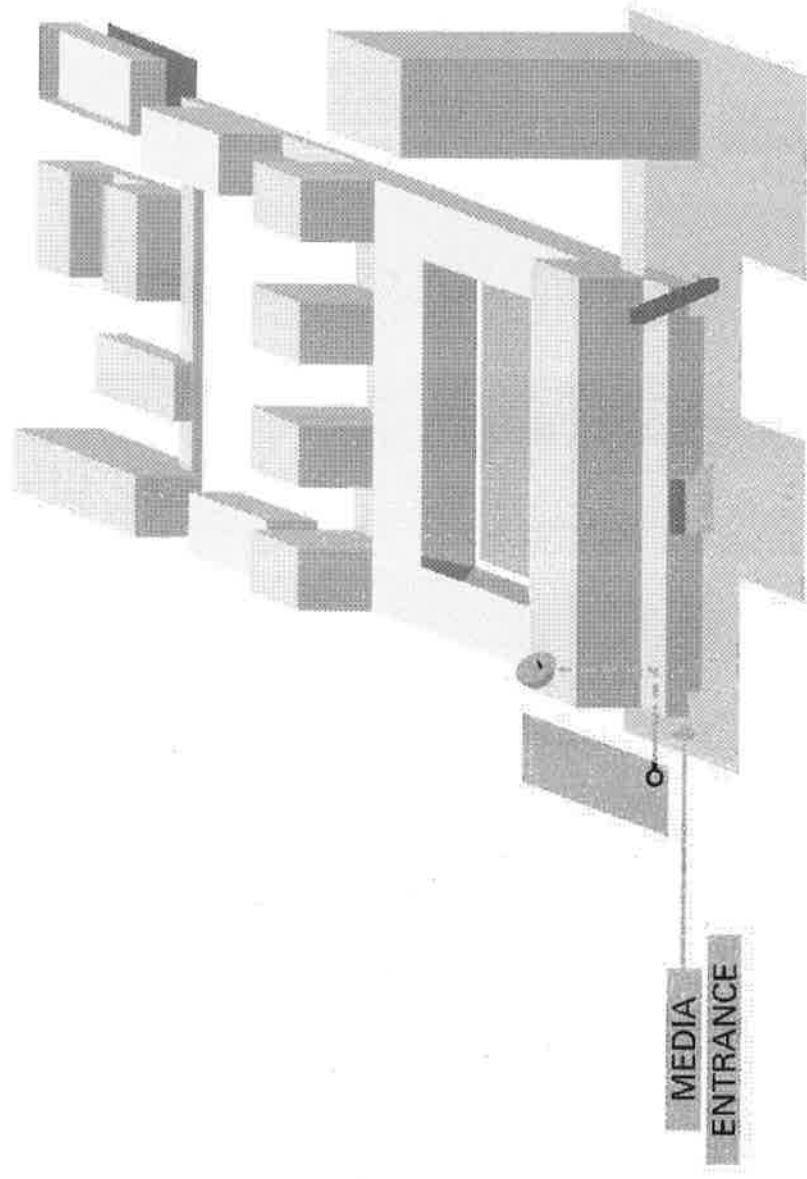
D.6 ARCHITECTURAL REGULATIONS RREGULLORET ARKITEKTURORE

STADIUM FACILITIES : LIGHTING REQUIREMENTS
MJETET E STADIUMIT: KËRKESAT PËR NDRIÇIM



Light Ring location
vendndodhja e Urës së Dritës

D.6
ARCHITECTURAL REGULATIONS
RRÉGULLORET ARKITEKTUORE

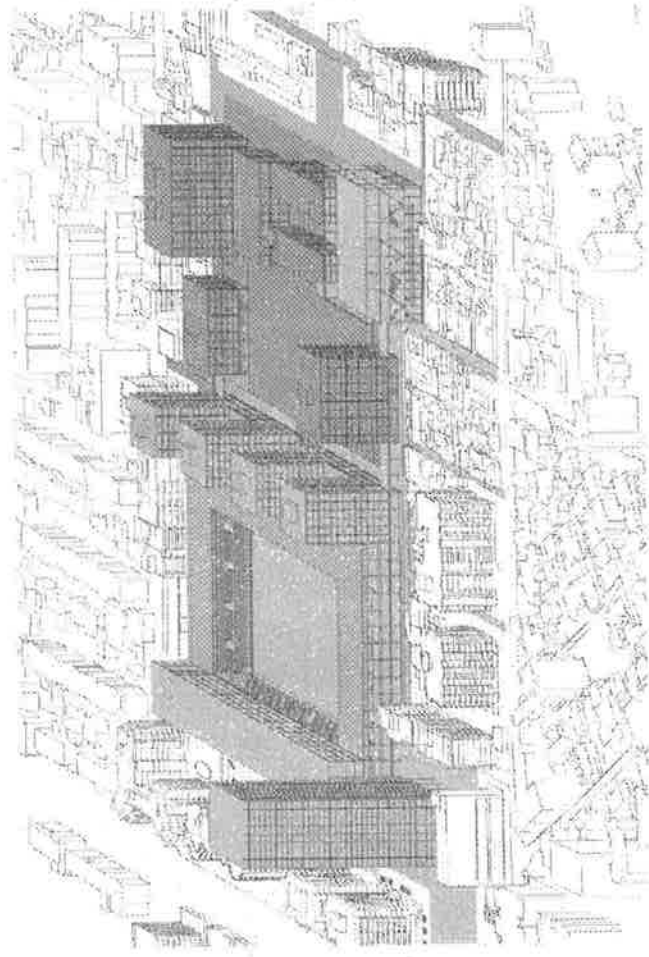


QUANTITIES & PRICES PLUMBING - FLOOR	DEVELOPMENT A										DEVELOPMENT B										DEVELOPMENT C										TOTAL
	1/4 INCH PIPE 1/2 INCH PIPE 3/4 INCH PIPE 1 INCH PIPE 1 1/2 INCH PIPE 2 INCH PIPE 3 INCH PIPE 4 INCH PIPE 6 INCH PIPE 8 INCH PIPE 10 INCH PIPE 12 INCH PIPE 14 INCH PIPE 16 INCH PIPE 18 INCH PIPE 20 INCH PIPE 24 INCH PIPE 30 INCH PIPE 36 INCH PIPE 42 INCH PIPE 48 INCH PIPE 54 INCH PIPE 60 INCH PIPE 66 INCH PIPE 72 INCH PIPE 78 INCH PIPE 84 INCH PIPE 90 INCH PIPE 96 INCH PIPE 102 INCH PIPE 108 INCH PIPE 114 INCH PIPE 120 INCH PIPE 126 INCH PIPE 132 INCH PIPE 138 INCH PIPE 144 INCH PIPE 150 INCH PIPE 156 INCH PIPE 162 INCH PIPE 168 INCH PIPE 174 INCH PIPE 180 INCH PIPE 186 INCH PIPE 192 INCH PIPE 198 INCH PIPE 204 INCH PIPE 210 INCH PIPE 216 INCH PIPE 222 INCH PIPE 228 INCH PIPE 234 INCH PIPE 240 INCH PIPE 246 INCH PIPE 252 INCH PIPE 258 INCH PIPE 264 INCH PIPE 270 INCH PIPE 276 INCH PIPE 282 INCH PIPE 288 INCH PIPE 294 INCH PIPE 300 INCH PIPE 306 INCH PIPE 312 INCH PIPE 318 INCH PIPE 324 INCH PIPE 330 INCH PIPE 336 INCH PIPE 342 INCH PIPE 348 INCH PIPE 354 INCH PIPE 360 INCH PIPE 366 INCH PIPE 372 INCH PIPE 378 INCH PIPE 384 INCH PIPE 390 INCH PIPE 396 INCH PIPE 402 INCH PIPE 408 INCH PIPE 414 INCH PIPE 420 INCH PIPE 426 INCH PIPE 432 INCH PIPE 438 INCH PIPE 444 INCH PIPE 450 INCH PIPE 456 INCH PIPE 462 INCH PIPE 468 INCH PIPE 474 INCH PIPE 480 INCH PIPE 486 INCH PIPE 492 INCH PIPE 498 INCH PIPE 504 INCH PIPE 510 INCH PIPE 516 INCH PIPE 522 INCH PIPE 528 INCH PIPE 534 INCH PIPE 540 INCH PIPE 546 INCH PIPE 552 INCH PIPE 558 INCH PIPE 564 INCH PIPE 570 INCH PIPE 576 INCH PIPE 582 INCH PIPE 588 INCH PIPE 594 INCH PIPE 600 INCH PIPE 606 INCH PIPE 612 INCH PIPE 618 INCH PIPE 624 INCH PIPE 630 INCH PIPE 636 INCH PIPE 642 INCH PIPE 648 INCH PIPE 654 INCH PIPE 660 INCH PIPE 666 INCH PIPE 672 INCH PIPE 678 INCH PIPE 684 INCH PIPE 690 INCH PIPE 696 INCH PIPE 702 INCH PIPE 708 INCH PIPE 714 INCH PIPE 720 INCH PIPE 726 INCH PIPE 732 INCH PIPE 738 INCH PIPE 744 INCH PIPE 750 INCH PIPE 756 INCH PIPE 762 INCH PIPE 768 INCH PIPE 774 INCH PIPE 780 INCH PIPE 786 INCH PIPE 792 INCH PIPE 798 INCH PIPE 804 INCH PIPE 810 INCH PIPE 816 INCH PIPE 822 INCH PIPE 828 INCH PIPE 834 INCH PIPE 840 INCH PIPE 846 INCH PIPE 852 INCH PIPE 858 INCH PIPE 864 INCH PIPE 870 INCH PIPE 876 INCH PIPE 882 INCH PIPE 888 INCH PIPE 894 INCH PIPE 900 INCH PIPE 906 INCH PIPE 912 INCH PIPE 918 INCH PIPE 924 INCH PIPE 930 INCH PIPE 936 INCH PIPE 942 INCH PIPE 948 INCH PIPE 954 INCH PIPE 960 INCH PIPE 966 INCH PIPE 972 INCH PIPE 978 INCH PIPE 984 INCH PIPE 990 INCH PIPE 996 INCH PIPE 1002 INCH PIPE 1008 INCH PIPE 1014 INCH PIPE 1020 INCH PIPE 1026 INCH PIPE 1032 INCH PIPE 1038 INCH PIPE 1044 INCH PIPE 1050 INCH PIPE 1056 INCH PIPE 1062 INCH PIPE 1068 INCH PIPE 1074 INCH PIPE 1080 INCH PIPE 1086 INCH PIPE 1092 INCH PIPE 1098 INCH PIPE 1104 INCH PIPE 1110 INCH PIPE 1116 INCH PIPE 1122 INCH PIPE 1128 INCH PIPE 1134 INCH PIPE 1140 INCH PIPE 1146 INCH PIPE 1152 INCH PIPE 1158 INCH PIPE 1164 INCH PIPE 1170 INCH PIPE 1176 INCH PIPE 1182 INCH PIPE 1188 INCH PIPE 1194 INCH PIPE 1200 INCH PIPE 1206 INCH PIPE 1212 INCH PIPE 1218 INCH PIPE 1224 INCH PIPE 1230 INCH PIPE 1236 INCH PIPE 1242 INCH PIPE 1248 INCH PIPE 1254 INCH PIPE 1260 INCH PIPE 1266 INCH PIPE 1272 INCH PIPE 1278 INCH PIPE 1284 INCH PIPE 1290 INCH PIPE 1296 INCH PIPE 1302 INCH PIPE 1308 INCH PIPE 1314 INCH PIPE 1320 INCH PIPE 1326 INCH PIPE 1332 INCH PIPE 1338 INCH PIPE 1344 INCH PIPE 1350 INCH PIPE 1356 INCH PIPE 1362 INCH PIPE 1368 INCH PIPE 1374 INCH PIPE 1380 INCH PIPE 1386 INCH PIPE 1392 INCH PIPE 1398 INCH PIPE 1404 INCH PIPE 1410 INCH PIPE 1416 INCH PIPE 1422 INCH PIPE 1428 INCH PIPE 1434 INCH PIPE 1440 INCH PIPE 1446 INCH PIPE 1452 INCH PIPE 1458 INCH PIPE 1464 INCH PIPE 1470 INCH PIPE 1476 INCH PIPE 1482 INCH PIPE 1488 INCH PIPE 1494 INCH PIPE 1500 INCH PIPE 1506 INCH PIPE 1512 INCH PIPE 1518 INCH PIPE 1524 INCH PIPE 1530 INCH PIPE 1536 INCH PIPE 1542 INCH PIPE 1548 INCH PIPE 1554 INCH PIPE 1560 INCH PIPE 1566 INCH PIPE 1572 INCH PIPE 1578 INCH PIPE 1584 INCH PIPE 1590 INCH PIPE 1596 INCH PIPE 1602 INCH PIPE 1608 INCH PIPE 1614 INCH PIPE 1620 INCH PIPE 1626 INCH PIPE 1632 INCH PIPE 1638 INCH PIPE 1644 INCH PIPE 1650 INCH PIPE 1656 INCH PIPE 1662 INCH PIPE 1668 INCH PIPE 1674 INCH PIPE 1680 INCH PIPE 1686 INCH PIPE 1692 INCH PIPE 1698 INCH PIPE 1704 INCH PIPE 1710 INCH PIPE 1716 INCH PIPE 1722 INCH PIPE 1728 INCH PIPE 1734 INCH PIPE 1740 INCH PIPE 1746 INCH PIPE 1752 INCH PIPE 1758 INCH PIPE 1764 INCH PIPE 1770 INCH PIPE 1776 INCH PIPE 1782 INCH PIPE 1788 INCH PIPE 1794 INCH PIPE 1800 INCH PIPE 1806 INCH PIPE 1812 INCH PIPE 1818 INCH PIPE 1824 INCH PIPE 1830 INCH PIPE 1836 INCH PIPE 1842 INCH PIPE 1848 INCH PIPE 1854 INCH PIPE 1860 INCH PIPE 1866 INCH PIPE 1872 INCH PIPE 1878 INCH PIPE 1884 INCH PIPE 1890 INCH PIPE 1896 INCH PIPE 1902 INCH PIPE 1908 INCH PIPE 1914 INCH PIPE 1920 INCH PIPE 1926 INCH PIPE 1932 INCH PIPE 1938 INCH PIPE 1944 INCH PIPE 1950 INCH PIPE 1956 INCH PIPE 1962 INCH PIPE 1968 INCH PIPE 1974 INCH PIPE 1980 INCH PIPE 1986 INCH PIPE 1992 INCH PIPE 1998 INCH PIPE 2004 INCH PIPE 2010 INCH PIPE 2016 INCH PIPE 2022 INCH PIPE 2028 INCH PIPE 2034 INCH PIPE 2040 INCH PIPE 2046 INCH PIPE 2052 INCH PIPE 2058 INCH PIPE 2064 INCH PIPE 2070 INCH PIPE 2076 INCH PIPE 2082 INCH PIPE 2088 INCH PIPE 2094 INCH PIPE 2100 INCH PIPE 2106 INCH PIPE 2112 INCH PIPE 2118 INCH PIPE 2124 INCH PIPE 2130 INCH PIPE 2136 INCH PIPE 2142 INCH PIPE 2148 INCH PIPE 2154 INCH PIPE 2160 INCH PIPE 2166 INCH PIPE 2172 INCH PIPE 2178 INCH PIPE 2184 INCH PIPE 2190 INCH PIPE 2196 INCH PIPE 2202 INCH PIPE 2208 INCH PIPE 2214 INCH PIPE 22																														

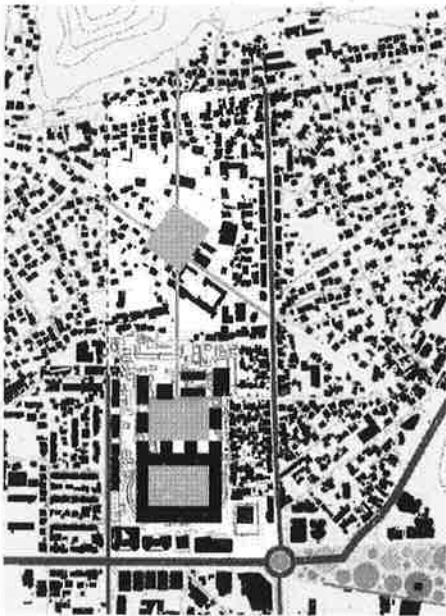
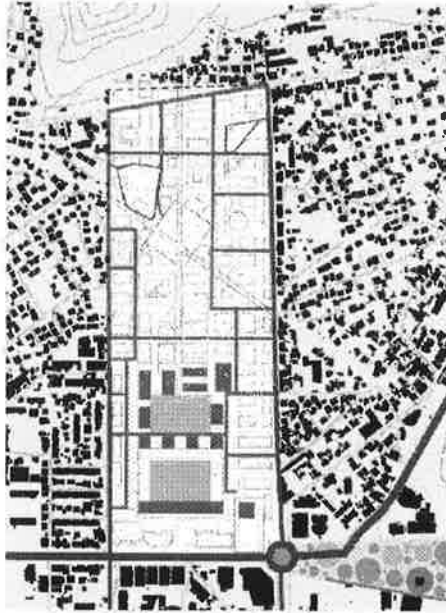
A detailed architectural drawing of a building complex, showing a large, dark, rectangular structure with a grid-like facade, surrounded by a dense urban environment with numerous smaller buildings and streets.

[illegible]

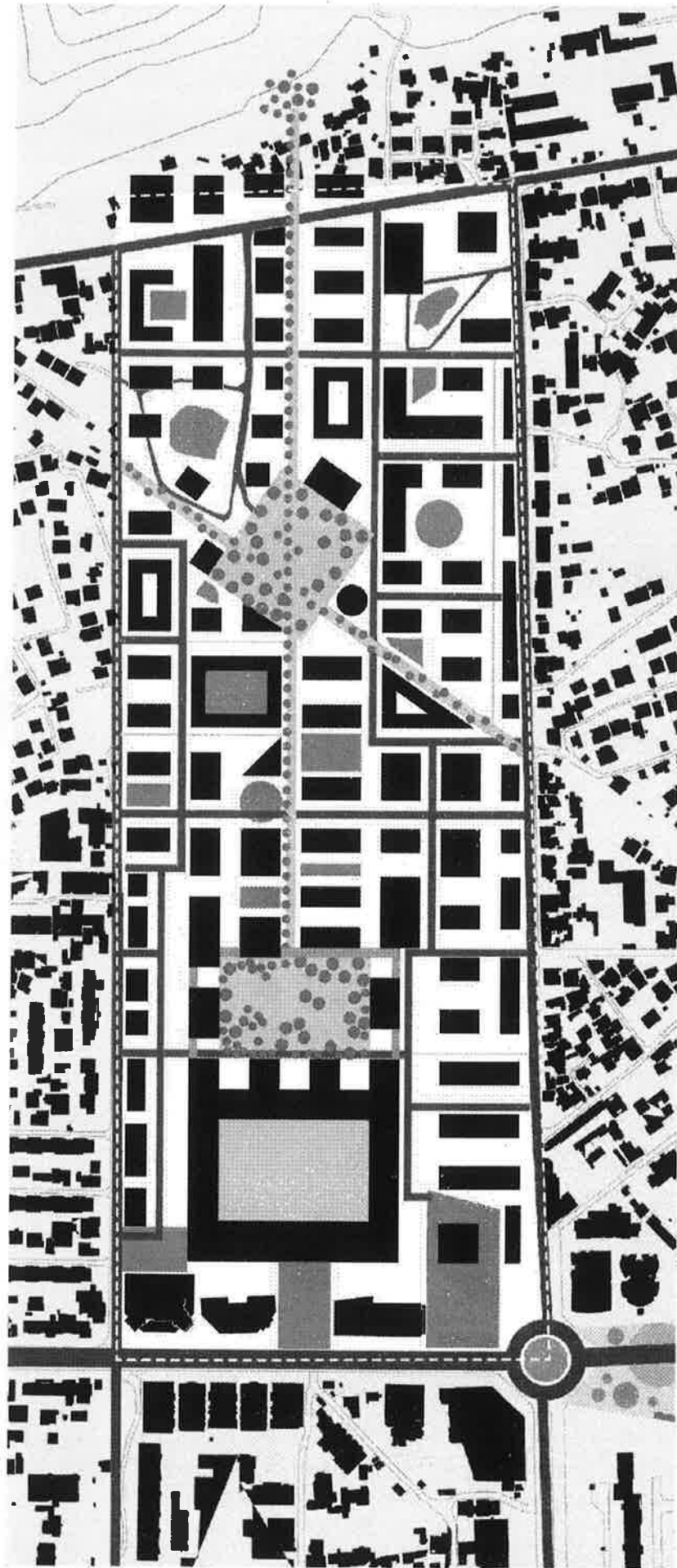
PROJECT PHASING
FAZA E PROJEKTI
Development Strategy
Strategjia e zhvillimit
DEVELOPMENT C
ZHVILLIMI C



FUTURE PHASING
FAZA E ARDHSHME
Development Strategy
Strategjia e zhvillimit
FUTURE PHASING
FAZA E ARDHSHME



FUTURE PHASING
FAZA E ARDHSHME
Development Strategy
Strategjia e zhvillimit
FUTURE PHASING
FAZA E ARDHSHME







ALBANIAN
INVESTMENT
CORPORATION



KONCEPTI I NËNPROJEKTIT

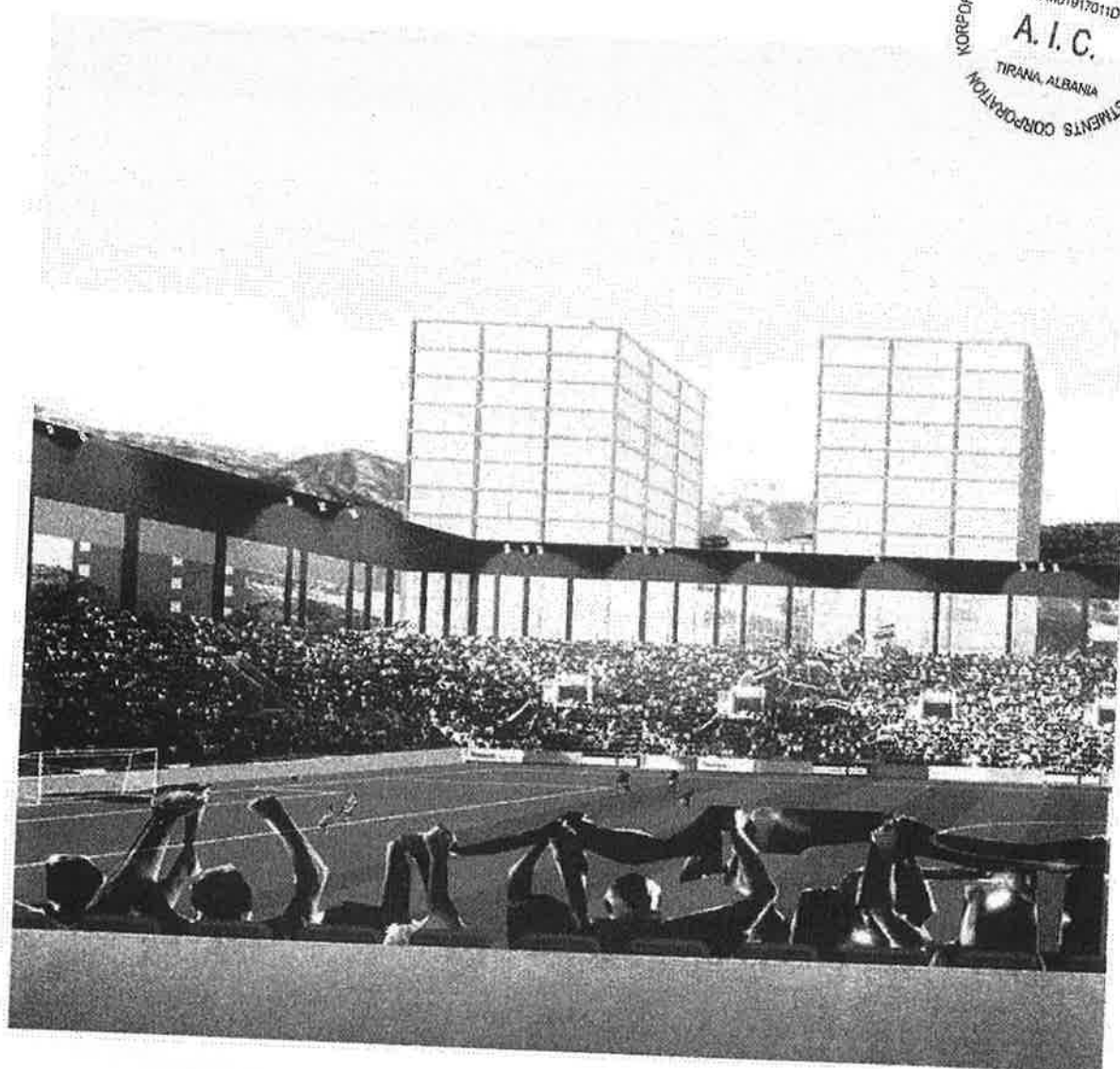
RIKONCEPTIMI TËRËSOR I KOMPLEKSIT REZIDENCIAL DHE SPORTIV TË LAGJES SË KOMPLEKSIT SPORTIV “FLAMURTARI”

Përfshirë rihvillimin e stadiumit të futbollit
“Flamurtari”, rindërtimin/rikonceptimin e pishinës
dhe pallatit të sportit

DIVIZIONI I ZHVILLIMIT TË PROJEKTEVE DHE KONKURRUESHMËRISË
DIVIZIONI I MENAXHIMIT TË ASETVE DHE PROJEKTEVE

MARS 2025

KORPORATA E INVESTIMEVE SHQIPTARE ALBANIAN
NPT: M01917011D
A.I.C.
TIRANA, ALBANIA
INVESTMENTS CORPORATION



Përmbajtja

1.	PROJEKTI I INVESTIMIT.....	
1.1.	Përmbledhje ekzekutive	5
1.2.	Titulli i Nënprojektit.....	5
1.3.	Qëllimi i Nënprojektit.....	5
1.4.	Përshkrimi i Nënprojektit.....	6
1.5.	Modele nga vende të tjera	7
1.6.	Kuadri ligjor dhe rregullator.....	8
1.7.	Pronat e përfshira në Nënprojekt.....	8
1.8.	Instrumenti i përdorimit të pronave të përfshira në Nënprojekt.....	8
1.9.	Lloji i procedurës konkurruese.....	9
1.10.	Interesi publik në Nënprojekt	9
1.11.	Analiza paraprake e përfitueshmërisë së Nënprojektit.....	9
1.12.	Strategjia e menaxhimit të Nënprojektit	10
1.13.	Vlerësimi i Riskut	10
1.14.	Kostoja dhe Financimi i Nënprojektit	10
1.15.	Afatet dhe fazat e Nënprojektit	11
1.16.	Përfundimi i Nënprojektit	11
2.	ANEKSET	11



1. NËNPROJEKTI I INVESTIMIT



1.1. 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 "Flamurtari", pishinën dhe Pallatin e Sportit në Vlorë 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 Vlorës.

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 Vlorë), 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 Vlorë me shkresën nr. 2705/1, datë 27.02.2025, ka përcjellë pranë Korporatës informacion në lidhje me këtë projekt, mbi pronat të 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 Vlorë ka vënë në dispozicion ku janë konstatuar pronat shtet dhe ato të Bashkisë Vlorë mbi të cilat do të ndërtohet "Rijetëzimi i Stadiumit 'Flamurtari', Vlorë".

Gjate evidentimit të kartelave dhe hartave fizike të vëna në dispozicion nga Bashkia Vlorë janë evidentuar të gjitha parcelat me një sipërfaqe totale prej 80,000 m².

Në këtë sipërfaqe do të zbatohet projekti fitues i hartuar nga studio XDGA, i cili ka përcaktuar dhe planin e zhvillimit të këtij projekti, i cili përbehet 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, pallati i sportit dhe një pishinë me sipërfaqe ndërtimi totale 45,100 m² **(zhvillim publik)**
2. Zona e dytë e zhvilluar do të jetë një zonë multifunksionale me karakter i cili do të shërbejë për kopësht dhe një bibliotekë, 2,200 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 43,400 m² **(zhvillim multifunksional)**
4. Zona e katërt e zhvilluar do të fokusohet në banim 80,100 m² **(zhvillim multifunksional)**
5. Zona e pestë ndërtesa e fundit është hoteli 17,000 m² **(zhvillim hospitality)**

Sipërfaqja për zhvillim sipas kategorive është si vijon:

1. Zhvillim publik 47,300 m² në një gjurmë prej 25,000 m²
2. Zhvillim multifunksional 123,500 m² në një gjurmë prej 20,000 m²

3. Zhvillim hospitality 17,000 m² ne nje gjurme prej 2,500 m²
4. Totali i parashikuar për zhvillim 187,800 m²



1.2. 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 “Rikonceptimi tërësor i kompleksit rezidencial dhe sportiv të lagjes së kompleksit sportiv “Flamurtari”, përfshirë rizhvillimin e stadiumit të futbollit “Flamurtari”, rindërtimin/rikonceptimin e pishinës dhe pallatit të sportit” është pjesë e këtij projekti.

1.3. Titulli i Nënprojektit

Nënprojekti titullohet “Rikonceptimi tërësor i kompleksit rezidencial dhe sportiv të lagjes së kompleksit sportiv “Flamurtari”, përfshirë rizhvillimin e stadiumit të futbollit “Flamurtari”, rindërtimin/rikonceptimin e pishinës dhe pallatit të sportit.

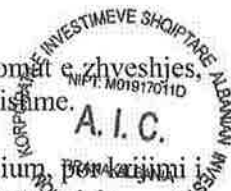
1.4. Qëllimi i Nënprojektit

Qëllimi kryesor i këtij nënprojekti është të çlirimi i potencialit të Stadiumit Flamurtari si një qendër jetik urban. Duke përqafuar një vizion të rinovimit dhe përshtatjes, stadiumi mund të shndërrohet nga një relike e së shkuarës jo shumë të largët në një gur themeli të së ardhmes së Vlorës, një vend ku historia dhe moderniteti bashkëjetojnë, dhe ku komuniteti mund të mbledhet, festojë dhe lulëzojë. Stadiumi Flamurtari në Vlorë është një dëshmi e ambicieve të mesit të shekullit të 20-të, një simbol i pasionit për futbollin që ende mbizotëron në këtë qytet bregdetar. Megjithatë, me kalimin e viteve, stadiumi ka pësuar një degradim të ndjeshëm, me infrastrukturën e tij të dëmtuar, objektet e vjetruara dhe një atmosferë që ka humbur dikurshmen e saj (Aneksi 1).

1.5. Përshkrimi i Nënprojektit

Nënprojekti përfshin rindërtimin dhe transformimin e stadiumit “Flamurtari” Vlorë në një arenë moderne me kapacitet të përmirësuar, hapësira shërbimesh dhe zona rekreative. Potenciali për transformim në këtë hapësirë është i jashtëzakonshëm. Stadiumi Flamurtari mund të shndërrohet në një qendër të gjallë urbane, ku sporti, komuniteti dhe kultura ndërthuren në harmoni. Përmes një rehabilitimi të thellë, stadiumi mund të rikthehet si një hapësirë shumëfunktionale që mirëpret një gamë të gjerë aktiviteteve – nga ndeshjet sportive të koncertet, tregjet dhe festivalet – duke i dhënë një jetë të re strukturës së tij. Stadiumi Flamurtari në Vlorë, Shqipëri, është një relike e ambicieve të mesit të shekullit të 20-të, një monument konkret i entuziazmit të futbollit që ende gjallëron këtë qytet bregdetar. Por, hapësira

aktuale nuk ofron me lehtësitë thelbësore – ambientet sportive, tualetet, dhomat e zhveshjes, zyrat e përparme - janë reduktuar në gjurmë të thjeshta të se kaluares së lavdisime.



Modernizimi nuk do të thotë vetëm rivendosje e funksionalitetit të tij si stadium, por krijimi i një agore bashkëkohore, një hapësirë të hapur për ndërveprim dhe bashkëjetesë sociale. Nga perspektiva urbane, ndikimi i këtij transformimi do të ishte i thellë. Një stadium i rinovuar mund të nxisë zhvillimin ekonomik, duke tërhequr vizitorë, mbështetur bizneset lokale dhe rikthyer energjinë në zonat përreth. Ky projekt do të përmirësonte imazhin e qytetit, duke i dhënë Vlorës një ndjenjë të re krenarie dhe identiteti. Për më tepër, stadiumi mund të funksionojë si një katalizator për zhvillimin urban, duke tërhequr investime të reja dhe duke promovuar një strukturë urbane më të integruar dhe dinamike.

Zona e studimit përfshin stadiumin "Flamurtari" dhe hapësirat përreth dhe ka një sipërfaqe prej afërsisht 13.7 hektarësh.

Zona e Kompleksit Sportiv Flamurtari mbështjell dy ndërtesa sportive ekzistuese: një fushë basketbolli të mbyllur dhe një pishinë me përmasa olimpike (mbi të cilën do të zhvendoset dhe kombinohet Kompleksi i ri Sportiv) dhe zig zage rreth një kulle strehimi. Zona e stadiumit është harmonizuar me mjedisin ekzistues duke u integruar në një hapësirë të re publike të pandërprerë përreth projektit. Ky korridor i riorganizuar do të shërbejë për të gjithë zonën përreth, duke krijuar një ndarje të natyrshme nga konteksti aktual.

Rrugët e reja të aksesit lidhen në mënyrë fluide me strukturën urbane, ndërsa hapësira publike rreth stadiumit mbetet e hapur dhe e lirë në jug, lindje dhe veri. Për më tepër, krijimi i një sheshi më të gjerë me sipërfaqe minerale, i orientuar drejt Parkut të ri të Pavarësisë, bëhet i mundur falë zhvendosjes së Pallatit të Sportit.

Stadiumi i ri do të ketë një sipërfaqe prej 29,700 m², Pallati i Sportit 6,000 m², Pishina 3,100 m² dhe Parkimi 6.300 m².

1.6. 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 Gjelbër 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 rihzhvillimin 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 dhe 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 arëtim, 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 e 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.

1.7. Kuadri ligjor dhe rregullator

Korporata e Investimeve Shqiptare ka iniciuar korrespondencën nëpërmjet shkresës nr. 132 prot., datë 27.06.2024 nëpërmjet së cilës i është drejtuar Bashkisë Vlorë me një kërkesë për bashkëpunim në kuadër të projektit të investimit “Zhvillimi dhe Menaxhimi i Pronave Shtetërore”, projekt i cili synon të fokusohet tek godinat shtetërore që shfaqin aktualisht shenja amortizimi, degradimi dhe infrastrukturë të vjetëruar, jo bashkëkohore dhe ku kushtet egzistuese tregojnë nevojën për modernizim, pasi hapësirat nuk janë efikase për të akomoduar evoluimin e kërkesave të punës dhe avancimeve teknologjike.

Bashkia Vlorë nëpërmjet shkresës nr. 2705 prot., datë 27.02.2025, ka shprehur interesin për bashkëpunim me AIC-në për rijetëzimin e Stadiumit “Flamurtari” Vlorë. Nëpërmjet saj Bashkia Vlorë shprehet se pas përfundimit të hartimit të detyrave të projektimit dhe realizimit të konkursit sipas marrëveshjes së përbashkët midis Bashkisë Vlorë, Ministrisë së Arsimit dhe Sportit dhe Agjencisë Kombëtare të Planifikimit të Territorit nr. 1298, datë 01.02.2023 dhe Urdhërit të përbashkët nr. 10259 prot., datë 04.09.2023 “Për dorëzimin e projekt ideve “Rikonceptim tërësor i kompleksit rezidencial dhe sportive të lagjes së kompleksit sportive ‘Flamurtari’ përfshirë rihzhvillimin e stadiumit të futbollit ‘Flamurtari’, rindërtimin/ rikonceptimin e pishinës, dhe pallatit të sportit”, studio fituese e projektit është shpallur XDGA në bashkëpunim me i RI JESHILE BOLLINGER + GROHMANN.

Me qëllim realizimin e këtij projekti Bashkia Vlorë kërkon bashkëpunimin me Investimeve Shqiptare.



1.8. Pronat e përfshira në Nënprojekt

Bashkëlidhur shkresës së dërguar, Bashkia ka përcjellë projektin dhe kartelat e pasurisë për pronat e përfshira në këtë projekt. Pronat shtet të përfshira janë:

Truall nr pas 12/26 zk 8602 sip 19.486 m2
Truall nr pas 12/364 zk 8602 sip 5472 m2
Truall nr pas 12/34 zk 8602 sip 10721m2
Truall nr pas 12/37 zk 8602 sip 3485 m2
Truall nr pas 12/17 zk 8602 sip 5292 m2
Truall nr pas 12/31 zk 8602 sip 1456 m2
Truall nr pas 12/17 zk 8602 sip 5292 m2
Truall nr pas 12/47 zk 8602 sip 754 m2
Truall nr pas 12/38 zk 8602 sip 1363 m2
Truall nr pas 12/318 zk 8602 sip 1148 m2
Truall nr pas 12/323 zk 8602 sip 309 m2
Truall nr pas 12/325 zk 8602 sip 1881 m2
Truall nr pas 12/258 zk 8602 sip 2420 m2
Truall nr pas 12/286 zk 8602 sip 794 m2
Truall nr pas 12/261 zk 8602 sip 1114 m2
Truall nr pas 12/312 zk 8602 sip 172 m2

1.9. Instrumenti i përdorimit të pronave të përfshira në Nënprojekt

Bazuar në hartimin e projektit “Zhvillimi dhe Menaxhimi i Promave Shtetërore”, si dhe nën projektet e tij të cilat janë konceptuar me instrumentin e sipërmarrjes si mekanizmin kryesor për zhvillimin e pronave shtetërore, në këtë fazë mendohet se dhe nënprojekti Nënprojekti “Rikonceptimi tërësor i kompleksit rezidencial dhe sportiv të lagjes së kompleksit sportiv “Flamurtari”, përfshirë rrizhvillimin e stadiumit të futbollit “Flamurtari”, rindërtimin/ rikonceptimin e pishinës dhe pallatit të sportit 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.

1.10. 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.

1.11. 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.

Në këtë kuadër, Stadiumi i Flamurtarit shndërrohet në një vend që ofron një gamë të gjerë mundësish, duke kontribuar në zhvillimin social, kulturor dhe ekonomik të qytetit. Ajo që dikur ishte thjesht një strukturë, tani do të kthehet në një simbol të jetës, energjisë dhe krijimtariisë që përfshin këtë komunitet. Ky transformim është një hap i rëndësishëm për të ardhmen, një shembull i fuqishëm se si një hapësirë publike mund të shërbejë si një burim i mirë publik për të gjithë.

1.12. Analiza paraprake e përfitueshmërisë së Nënprojektit

Në konceptin e gjerë të AIC dhe bazuar në qëllimin 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 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.

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 Vlorë dhe pjesë e marrëveshjes përkatëse me këtë partner publik. Këto analiza do të jenë pjesë e studimit të parafizibilitetit.

1.13. Strategjia e menaxhimit të Nënprojektit

Nënprojekti “Rikonceptimi tërësor i kompleksit rezidencial dhe sportiv të lagjes së kompleksit sportiv “Flamurtari”, përfshirë rihzhvillimin e stadiumit të futbollit “Flamurtari”, rindërtimin/rikonceptimin e pishinës dhe pallatit të sportit” 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.

1.14. Vlerësimi i Riskut

Nënprojekti "Rikonceptimi tërësor i kompleksit rezidencial dhe sportiv të lagjes së kompleksit sportiv "Flamurtari", përfshirë rrizhvillimin e stadiumit të futbollit "Flamurtari", rindërtimin/rikonceptimin e pishinës dhe pallatit të sportit mund të përballlet 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 si më poshtë:

Vonesat në procesin e zhvillimit 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 do të zbatojë një planifikim të qartë të afateve dhe një mekanizëm monitorimi të vazhdueshëm.

Një tjetër sfidë 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, do 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.

Përmes këtyre masave, synohet të sigurohet zbatim efikas dhe i qëndrueshëm i nënprojektit

1.15. 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.

1.16. Afatet dhe fazat e Nënprojektit

Nënprojekti "Rikonceptimi tërësor i kompleksit rezidencial dhe sportiv të lagjes së kompleksit sportiv "Flamurtari", përfshirë rrizhvillimin e stadiumit të futbollit "Flamurtari", rindërtimin/rikonceptimin e pishinës dhe pallatit të sportit përfshin një numër hapash të cilat nisin me komunikimet shkresore me Bashkinë Vlorë.

Më pas fazat vazhdojnë më:

- Autorizimi nga Këshilli Mbikqyrës
- Konsolidimi i pronave të përfshira në project
- 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



1.17. Përfundimi i Nënprojektit

Nënprojekti "Rikonceptimi tërësor i kompleksit rezidencial dhe sportiv të lagjes së kompleksit sportiv "Flamurtari", përfshirë rihzhvillimin e stadiumit të futbollit "Flamurtari", rindërtimin/rikonceptimin e pishinës dhe pallatit të sportit 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





ALBANIAN
INVESTMENT
CORPORATION



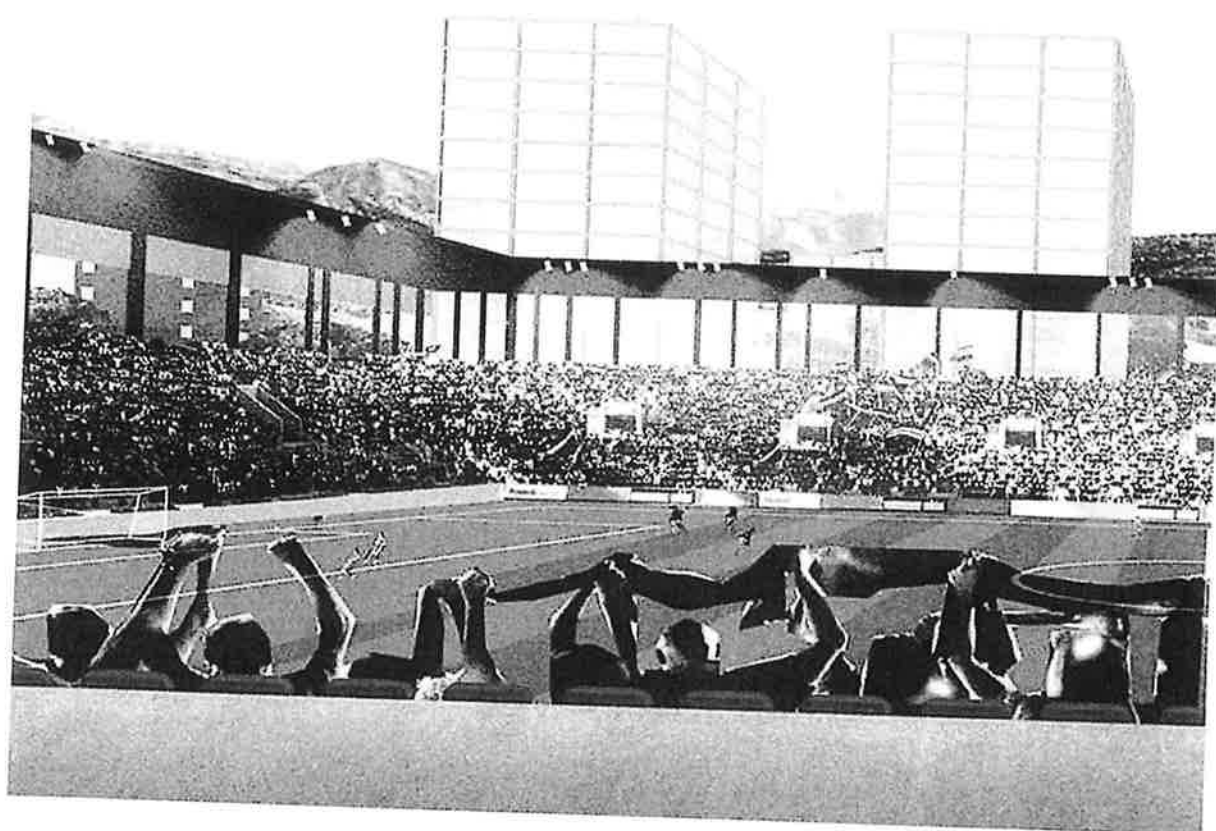
KONCEPTI I NËNPROJEKTIT

RIKONCEPTIMI TËRËSOR I KOMPLEKSIT REZIDENCIAL DHE SPORTIV TË LAGJES SË KOMPLEKSIT SPORTIV “FLAMURTARI”

Përfshirë rizhvillimin e stadiumit të futbollit
“Flamurtari”, rindërtimin/rikonceptimin e pishinës
dhe pallatit të sportit

DIVIZIONI I ZHVILLIMIT TË PROJEKTEVE DHE KONKURRUESHMËRISË
DIVIZIONI I MENAXHIMIT TË ASETVE DHE PROJEKTEVE

MARS 2025



Përmbajtja

1. PROJEKTI I INVESTIMIT	
1.1. Përmbledhje ekzekutive	5
1.2. Titulli i Nënprojektit	5
1.3. Qëllimi i Nënprojektit	6
1.4. Përshkrimi i Nënprojektit	7
1.5. Modele nga vende të tjera	8
1.6. Kuadri ligjor dhe rregullator	8
1.7. Pronat e përfshira në Nënprojekt	9
1.8. Instrumenti i përdorimit të pronave të përfshira në Nënprojekt	9
1.9. Lloji i procedurës konkurruese	9
1.10. Interesi publik në Nënprojekt	10
1.11. Analiza paraprake e përfitueshmërisë së Nënprojektit	10
1.12. Strategjia e menaxhimit të Nënprojektit	10
1.13. Vlerësimi i Riskut	11
1.14. Kostoja dhe Financimi i Nënprojektit	11
1.15. Afatet dhe fazat e Nënprojektit	11
1.16. Përfundimi i Nënprojektit	11
2. ANEKSET	11



1. NËNPROJEKTI I INVESTIMIT



1.1. 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 "Flamurtari", pishinën dhe Pallatin e Sportit në Vlorë 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 Vlorës.

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 Vlorë), 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 Vlorë me shkresën nr. 2705/1, datë 27.02.2025, ka përcjellë pranë Korporatës informacion në lidhje me këtë projekt, mbi pronat të 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 berë nga Korporata janë evidentuar të gjitha pronat që Bashkia Vlorë ka vënë në dispozicion ku janë konstatuar pronat shtet dhe ato të Bashkisë Vlorë mbi të cilat do të ndërtohet "Rijetëzimi i Stadiumit 'Flamurtari', Vlorë".

Gjate evidentimit të kartelave dhe hartave fizike të vëna në dispozicion nga Bashkia Vlorë janë evidentuar të gjitha parcelat me një sipërfaqe totale prej 80,000 m².

Në këtë sipërfaqe do të zbatohet projekti fitues i hartuar nga studio XDGA, i cili ka përcaktuar dhe planin e zhvillimit të këtij projekti, i cili përbehet 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, pallati i sportit dhe një pishinë me sipërfaqe ndërtimi totale 45,100 m² **(zhvillim publik)**
2. Zona e dytë e zhvilluar do të jetë një zonë multifunksionale me karakter i cili do të shërbejë për kopesht dhe një bibliotekë, 2,200 m² **(zhvillim publik)**
3. Zona e tretë e zhvilluar do të jetë një zonë multifunksionale e fokusuar në ambjete zyrash dhe prodhimi, hapësira tregtare dhe argëtimi 43,400 m² **(zhvillim multifunksional)**
4. Zona e katërt e zhvilluar do të fokusohet në banim 80,100 m² **(zhvillim multifunksional)**
5. Zona e pestë ndërtesa e fundit është hoteli 17,000 m² **(zhvillim hospitality)**

Sipërfaqja për zhvillim sipas kategorive është si vijon:

1. Zhvillim publik 47,300 m² në një gjurmë prej 25,000 m²
2. Zhvillim multifunksional 123,500 m² në një gjurmë prej 20,000 m²

3. Zhvillim hospitality 17,000 m² ne nje gjurme prej 2,500 m²
4. Totali i parashikuar për zhvillim 187,800 m²



1.2. 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 “Rikonceptimi tërësor i kompleksit rezidencial dhe sportiv të lagjes së kompleksit sportiv “Flamurtari”, përfshirë rihvillimin e stadiumit të futbollit “Flamurtari”, rindërtimin/rikonceptimin e pishinës dhe pallatit të sportit” është pjesë e këtij projekti.

1.3. Titulli i Nënprojektit

Nënprojekti titullohet “Rikonceptimi tërësor i kompleksit rezidencial dhe sportiv të lagjes së kompleksit sportiv “Flamurtari”, përfshirë rihvillimin e stadiumit të futbollit “Flamurtari”, rindërtimin/rikonceptimin e pishinës dhe pallatit të sportit.

1.4. Qëllimi i Nënprojektit

Qëllimi kryesor i këtij nënprojekti është të çlirimi i potencialit të Stadiumit Flamurtari si një qendër jetik urban. Duke përqafuar një vizion të rinovimit dhe përshtatjes, stadiumi mund të shndërrohet nga një relike e së shkuarës jo shumë të largët në një gur themeli të së ardhmes së Vlorës, një vend ku historia dhe moderniteti bashkëjetojnë, dhe ku komuniteti mund të mbledhet, festojë dhe lulëzojë. Stadiumi Flamurtari në Vlorë është një dëshmi e ambicieve të mesit të shekullit të 20-të, një simbol i pasionit për futbollin që ende mbizotëron në këtë qytet bregdetar. Megjithatë, me kalimin e viteve, stadiumi ka pësuar një degradim të ndjeshëm, me infrastrukturën e tij të dëmtuar, objektet e vjetruara dhe një atmosferë që ka humbur dikurshmen e saj (Aneksi 1).

1.5. Përshkrimi i Nënprojektit

Nënprojekti përfshin rindërtimin dhe transformimin e stadiumit “Flamurtari” Vlorë në një arenë moderne me kapacitet të përmirësuar, hapësira shërbimesh dhe zona rekreative. Potenciali për transformim në këtë hapësirë është i jashtëzakonshëm. Stadiumi Flamurtari mund të shndërrohet në një qendër të gjallë urbane, ku sporti, komuniteti dhe kultura ndërthuren në harmoni. Përmes një rehabilitimi të thellë, stadiumi mund të rikthehet si një hapësirë shumëfunksionale që mirëpret një gamë të gjerë aktiviteteve – nga ndeshjet sportive të koncertet, tregjet dhe festivalet – duke i dhënë një jetë të re strukturës së tij. Stadiumi Flamurtari në Vlorë, Shqipëri, është një relike e ambicieve të mesit të shekullit të 20-të, një monument konkret i entuziazmit të futbollit që ende gjallëron këtë qytet bregdetar. Por, hapësira

aktuale nuk ofron me lehtësitë thelbësore – ambientet sportive, tualetet, dhomat e zhveshjes, zyrat e përparme - janë reduktuar në gjurmë të thjeshta të se kaluares së lavdisë.



Modernizimi nuk do të thotë vetëm rivendosje e funksionalitetit të tij si stadium, por krijimi i një agore bashkëkohore, një hapësirë të hapur për ndërveprim dhe bashkëjetesë sociale. Nga perspektiva urbane, ndikimi i këtij transformimi do të ishte i thellë. Një stadium i rinovuar mund të nxisë zhvillimin ekonomik, duke tërhequr vizitorë, mbështetur bizneset lokale dhe rikthyer energjinë në zonat përreth. Ky projekt do të përmirësonte imazhin e qytetit, duke i dhënë Vlorës një ndjenjë të re krenarie dhe identiteti. Për më tepër, stadiumi mund të funksionojë si një katalizator për zhvillimin urban, duke tërhequr investime të reja dhe duke promovuar një strukturë urbane më të integruar dhe dinamike.

Zona e studimit përfshin stadiumin "Flamurtari" dhe hapësirat përreth dhe ka një sipërfaqe prej afërsisht 13.7 hektarësh.

Zona e Kompleksit Sportiv Flamurtari mbështjell dy ndërtesa sportive ekzistuese: një fushë basketbolli të mbyllur dhe një pishinë me përmasa olimpike (mbi të cilën do të zhvendoset dhe kombinohet Kompleksi i ri Sportiv) dhe zig zage rreth një kulle strehimi. Zona e stadiumit është harmonizuar me mjedisin ekzistues duke u integruar në një hapësirë të re publike të pandërprerë përreth projektit. Ky korridor i riorganizuar do të shërbejë për të gjithë zonën përreth, duke krijuar një ndarje të natyrshme nga konteksti aktual.

Rrugët e reja të aksesit lidhen në mënyrë fluide me strukturën urbane, ndërsa hapësira publike rreth stadiumit mbetet e hapur dhe e lirë në jug, lindje dhe veri. Për më tepër, krijimi i një sheshi më të gjerë me sipërfaqe minerale, i orientuar drejt Parkut të ri të Pavarësisë, bëhet i mundur falë zhvendosjes së Pallatit të Sportit.

Stadiumi i ri do të ketë një sipërfaqe prej 29,700 m², Pallati i Sportit 6,000 m², Pishina 3,100 m² dhe Parkimi 6.300 m².

1.6. 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 Gjelbër 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 rrizhvillimin 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 e 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.

1.7. Kuadri ligjor dhe rregullator

Korporata e Investimeve Shqiptare ka iniciuar korrespondencën nëpërmjet shkresës nr. 132 prot., datë 27.06.2024 nëpërmjet së cilës i është drejtuar Bashkisë Vlorë me një kërkesë për bashkëpunim në kuadër të projektit të investimit “Zhvillimi dhe Menaxhimi i Pronave Shtetërore”, projekt i cili synon të fokusohet tek godinat shtetërore që shfaqin aktualisht shenja amortizimi, degradimi dhe infrastrukturë të vjetëruar, jo bashkëkohore dhe ku kushtet egzistuese tregojnë nevojën për modernizim, pasi hapësirat nuk janë efikase për të akomoduar evoluimin e kërkesave të punës dhe avancimeve teknologjike.

Bashkia Vlorë nëpërmjet shkresës nr. 2705 prot., datë 27.02.2025, ka shprehur interesin për bashkëpunim me AIC-në për rjetëzimin e Stadiumit “Flamurtari” Vlorë. Nëpërmjet saj Bashkia Vlorë shprehet se pas përfundimit të hartimit të detyrave të projektimit dhe realizimit të konkursit sipas marrëveshjes së përbashkët midis Bashkisë Vlorë, Ministrisë së Arsimit dhe Sportit dhe Agjencisë Kombëtare të Planifikimit të Territorit nr. 1298, datë 01.02.2023 dhe Urdhërit të përbashkët nr. 10259 prot., datë 04.09.2023 “Për dorëzimin e projekt ideve “Rikonceptim tërësor i kompleksit rezidencial dhe sportive të lagjes së kompleksit sportive ‘Flamurtari’ përfshirë rihvillimin e stadiumit të futbollit ‘Flamurtari’, rindërtimin/ rikonceptimin e pishinës, dhe pallatit të sportit”, studio fituese e projektit është shpallur XDGA në bashkëpunim me i RI JESHILE BOLLINGER + GROHMANN.

Me qëllim realizimin e këtij projekti Bashkia Vlorë kërkon bashkëpunimin me Korporatën e Investimeve Shqiptare.



1.8. Pronat e përfshira në Nënprojekt

Bashkëlidhur shkresës së dërguar, Bashkia ka përcjellë projektin dhe kartelat e pasurisë për pronat e përfshira në këtë projekt. Pronat shtet të përfshira janë:

Truall	nr pas 12/26 zk 8602 sip 19.486 m2
Truall	nr pas 12/364 zk 8602 sip 5472 m2
Truall	nr pas 12/34 zk 8602 sip 10721 m2
Truall	nr pas 12/37 zk 8602 sip 3485 m2
Truall	nr pas 12/17 zk 8602 sip 5292 m2
Truall	nr pas 12/31 zk 8602 sip 1456 m2
Truall	nr pas 12/17 zk 8602 sip 5292 m2
Truall	nr pas 12/47 zk 8602 sip 754 m2
Truall	nr pas 12/38 zk 8602 sip 1363 m2
Truall	nr pas 12/318 zk 8602 sip 1148 m2
Truall	nr pas 12/323 zk 8602 sip 309 m2
Truall	nr pas 12/325 zk 8602 sip 1881 m2
Truall	nr pas 12/258 zk 8602 sip 2420 m2
Truall	nr pas 12/286 zk 8602 sip 794 m2
Truall	nr pas 12/261 zk 8602 sip 1114 m2
Truall	nr pas 12/312 zk 8602 sip 172 m2

1.9. Instrumenti i përdorimit të pronave të përfshira në Nënprojekt

Bazuar në hartimin e projektit "Zhvillimi dhe Menaxhimi i Promave Shtetërore", si dhe nën projektet e tij të cilat janë konceptuar me instrumentin e sipërmarrjes si mekanizmin kryesor për zhvillimin e pronave shtetërore, në këtë fazë mendohet se dhe nënprojekti Nënprojekti "Rikonceptimi tërësor i kompleksit rezidencial dhe sportiv të lagjes së kompleksit sportiv "Flamurtari", përfshirë rihzhvillimin e stadiumit të futbollit "Flamurtari", rindërtimin/ rikonceptimin e pishinës dhe pallatit të sportit 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.

1.10. 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.

1.11. 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.

Në këtë kuadër, Stadiumi i Flamurtarit shndërrohet në një vend që ofron një gamë të gjerë mundësish, duke kontribuar në zhvillimin social, kulturor dhe ekonomik të qytetit. Ajo që dikur ishte thjesht një strukturë, tani do të kthehet në një simbol të jetës, energjisë dhe krijimtariisë që përfshin këtë komunitet. Ky transformim është një hap i rëndësishëm për të ardhmen, një shembull i fuqishëm se si një hapësirë publike mund të shërbejë si një burim i mirë publik për të gjithë.

1.12. 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 multifunkionale duke përfshirë ndërtimin e stadiumit sipas idesë arkitekturore të studios 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.

Në vazhdimësi dhe në fazat e mëvonshme 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 Vlorë dhe pjesë e marrëveshjes përkatëse me këtë partner publik. Këto analiza do të jenë pjesë e studimit të parafizibilitetit.

1.13. Strategjia e menaxhimit të Nënprojektit

Nënprojekti “Rikonceptimi tërësor i kompleksit rezidencial dhe sportiv të lagjes së kompleksit sportiv “Flamurtari”, përfshirë rihzhvillimin e stadiumit të futbollit “Flamurtari”, rindërtimin/rikonceptimin e pishinës dhe pallatit të sportit” 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.



1.14. Vlerësimi i Riskut

Nënprojekti “Rikonceptimi tërësor i kompleksit rezidencial dhe sportiv të lagjes së kompleksit sportiv “Flamurtari”, përfshirë rrizhvillimin e stadiumit të futbollit “Flamurtari”, rindërtimin/rikonceptimin e pishinës dhe pallatit të sportit mund të përballet 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 si më poshtë:

Vonesat në procesin e zhvillimit 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 do të zbatohet një planifikim të qartë të afateve dhe një mekanizëm monitorimi të vazhdueshëm.

Një tjetër sfidë 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, do 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 zbatohet një procedurë transparente dhe konkurruese për përzgjedhjen e investitorëve, duke krijuar kushte të favorshme dhe një mjedis të qartë investimi.

Përmes këtyre masave, synohet të sigurohet zbatim efikas dhe i qëndrueshëm i nënprojektit

1.15. 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.

1.16. Afatet dhe fazat e Nënprojektit

Nënprojekti “Rikonceptimi tërësor i kompleksit rezidencial dhe sportiv të lagjes së kompleksit sportiv “Flamurtari”, përfshirë rrizhvillimin e stadiumit të futbollit “Flamurtari”, rindërtimin/rikonceptimin e pishinës dhe pallatit të sportit përfshin një numër hapash të cilat nisin me komunikimet shkresore me Bashkinë Vlorë.

Më pas fazat vazhdojnë më:

- Autorizimi nga Këshilli Mbikqyrës
- Konsolidimi i pronave të përfshira në project
- 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



1.17. Përfundimi i Nënprojektit

Nënprojekti "Rikonceptimi tërësor i kompleksit rezidencial dhe sportiv të lagjes së kompleksit sportiv "Flamurtari", përfshirë rihvillimin e stadiumit të futbollit "Flamurtari", rindërtimin/rikonceptimin e pishinës dhe pallatit të sportit 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
KËSHILLI I MINISTRAVE

RIA
ORË

12392
25 07 2025.

V E N D I M

Nr. 428, datë 23.7.2025

P Ë R

**TRANSFERIMIN TE KORPORATA E INVESTIMEVE SHQIPTARE
TË PRONAVE SHTETËRORE PËR REALIZIMIN E PROJEKTIT
TË INVESTIMIT "RIJETËZIMI I KOMPLEKSIT SPORTIV
"FLAMURTARI", VLORË, STADIUMIT, PALLATIT TË SPORTIT
DHE ZONËS URBANE PËRRETH"**

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës, të pikës 1, të nenit 7, të ligjit nr.71/2019, "Për Korporatën e Investimeve Shqiptare", dhe në vijim të shkronjës "b", të pikës 1, të kreut II, të vendimit nr.137, datë 6.3.2024, të Këshillit të Ministrave, "Për përcaktimin e kriterëve dhe të procedurës për dhënien e pronës shtetërore me qira, enfiteozë, *leasing*, shitje, përdorim si kolateral dhe të përdorimit në forma të tjera nga ana e Korporatës së Investimeve Shqiptare", të ndryshuar, me propozimin e ministrit të Ekonomisë, Kulturës dhe Inovacionit, Këshilli i Ministrave

V E N D O S I:

1. Transferimin në pronësi të shoqërisë aksionare "Korporata e Investimeve Shqiptare", me NIPT: M01917011D të pronave shtetërore, sipas shtojcës nr.1, që i bashkëlidhet këtij vendimi, për realizimin e projektit të investimit "Rijetëzimi i kompleksit sportiv "Flamurtari", Vlorë, stadiumit, pallatit të sportit dhe zonës urbane përreth".
2. Autorizimin e shoqërisë aksionare "Korporata e Investimeve Shqiptare", vetë apo nëpërmjet entitetit të krijuar prej saj, për të vepruar si zhvillues i pronave, të përcaktuara në shtojcat nr.1 dhe nr.2, sipas këtij vendimi, dhe autorizimit të dhënë nga Këshilli Bashkiak Vlorë, nëpërmjet vendimit nr.78, datë 28.9.2023, të ndryshuar me vendimin nr.67, datë 21.7.2025, në funksion të realizimit të projektit të investimit, të përcaktuar në pikën 1, të këtij vendimi, i cili ka si qëllim, ndër të tjera, përmbushjen e interesit publik.

3. Autorizohen Korporata e Investimeve Shqiptare dhe institucionet publike përfituese, të përcaktuara në shtojcën nr.3, që i bashkëlidhet këtij vendimi, që, brenda 30 (tridhjetë) ditëve nga hyrja në fuqi e këtij vendimi, të lidhin marrëveshje bashkëpunimi për përcaktimin e standardit, metodologjisë, termave dhe kushteve të bashkëpunimit për përmbushjen e interesit publik dhe përmbushjen e interesit të Korporatës, si dhe të entiteteve në pronësi të të cilit/ave regjistrohet prona e re shtetërore.
4. Autorizohet Korporata e Investimeve Shqiptare për hapjen e procedurës konkurruese për përzgjedhjen e partnerit privat, sipas rregullave të përcaktuara në vendimin nr.137, datë 6.3.2024, të Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e kriterëve dhe të procedurës për dhënien e pronës shtetërore me qira, enfitëozë, *leasing*, shitje, përdorim si kolateral dhe të përdorimit në forma të tjera nga ana e Korporatës së Investimeve Shqiptare”, të ndryshuar, për zhvillimin e pronës nëpërmjet instrumentit të sipërmarrjes.
5. Autorizohet Korporata e Investimeve Shqiptare për negociimin me subjekte private, me qëllim lidhjen e kontratës përkatëse për zhvillimin e pronave të transferuara në pronësi apo për të cilat ka autorizim zhvillimi, në funksion të realizimit të projektit të investimit.
6. Autorizohet Korporata e Investimeve Shqiptare, vetë apo nëpërmjet subjekteve të krijuara prej saj, të kryejë veprimet me Agjencinë Shtetërore të Kadastrës, institucionet publike kompetente për planifikimin e zhvillimin e territorit apo me institucione të tjera, në kuadër të realizimit të projektit të investimit, si dhe të sigurojë regjistrimin, në emër të Republikës së Shqipërisë/Bashkisë Vlorë/Korporatës, sipas parashikimeve të marrëveshjes së bashkëpunimit, të pronës së re shtetërore, që do të krijohet në kuadër të projektit të investimit.
7. Në funksion të zhvillimit të pronave të përcaktuara në këtë vendim, në përputhje me parashikimet ligjore përkatëse për planifikimin dhe zhvillimin e territorit, autorizohet Korporata e Investimeve Shqiptare për të proceduar me prishjen e objekteve, pjesë e pronave të përcaktuara në shtojcat nr.1 dhe nr.2, që i bashkëlidhen këtij vendimi.
8. Vendimi nr.734, datë 13.12.2023, i Këshillit të Ministrave, “Për ngarkimin e Fondit Shqiptar të Zhvillimit, si autoritet kontraktor, për realizimin e projektit të zonës multifunkionale përreth kompleksit të stadiumit “Flamurtari” në Vlorë, përfshirë stadiumin”, shfuqizohet.

9. Ngarkohen Bashkia Vlorë, Federata Shqiptare e Futbollit, Ministria e Arsimit dhe Sportit, Komiteti Olimpik Kombëtar Shqiptar, Agjencia Shtetërore e Kadastrës dhe Korporata e Investimeve Shqiptare për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në "Fletoren zyrtare".

KRYEMINISTRI

EDI RAMA

Në mungesë dhe me porosi

ZËVENDËSKRYEMINISTRI

BELINDA BALLUKU

**MINISTRI I EKONOMISË,
KULTURËS DHE INOVACIONIT**

BLENDI GONXHJA

SHTOJCA NR.1**Pronat që transferohen në pronësi të Korporatës**

Nr.	Zona kadastrale	Nr. i pasurisë	Sip. e pasurisë (m ²)	Nga sip.		Institucioni me pronësi/përgjegjësi administrimi
				Truall (m ²)	Ndërtesë (m ²)	
1	8602	12/17	5292	5292	-	Shtet
2	8602	12/31	1456	-	-	Shtet
3	8602	12/38	1363	1363	-	Shtet
4	8602	12/39	3107	3107	-	Shtet
5	8602	12/45	12	12	-	Shtet
6	8602	12/55	2669	2669	-	Shtet
7	8602	12/286/2	649	649	-	Shtet
8	8602	12/323	309	309	-	Shtet
9	8602	12/324	928	928	-	Shtet
10	8602	12/325	1881	1881	1881	Shtet
11	8602	12/364	5472	5472	-	Shtet
12	8602	12/424	145	145	-	Shtet
13	8602	12/516	280	280	-	Shtet
14	8602	12/518	742	742	-	Shtet
15	8602	12/550	697.4	697.4	-	Shtet
16	8602	12/587	170	170	-	Shtet

SHITËJCA NR.2

Pronat me funksion publik për të cilat Korporata vepron si zhvillues

Nr.	Zona kadastrale	Nr. i pasurisë	Sip. e pasurisë (m²)	Nga sip.		Institucioni me pronësi/përgjegjësi administrimi
				Truall (m²)	Ndërtesë (m²)	
1	8602	12/26	19486	19486	-	Bashkia Vlorë
2	8602	12/34	10721	10721	-	Bashkia Vlorë
3	8602	12/37	3485	3485	-	Bashkia Vlorë

GAICA NR.3

Institucionet publike, të cilat lidhin marrëveshjen e bashkëpunimit me Korporatën e Investimeve Shqiptare

Bashkia Vlorë, Federata Shqiptare e Futbollit, Ministria e Arsimit dhe Sportit dhe Komiteti Olimpik Kombëtar Shqiptar

4/1
2025

MINISTRISË SË EKONOMISË, KULTURËS DHE
INOVACIONIT
MINISTRISË SË ARSIMIT DHE SPORTIT
BASHKISË VLORE
FEDERATËS SHQIPTARE TË FUTBOLLIT
KOMITETIT OLIMPIK KOMBËTAR SHQIPTAR
AGJENCISË SHTETËRORE TË KADASTRËS
KORPORATËS SË INVESTIMEVE SHQIPTARE
QENDRËS SË BOTIMEVE ZYRTARE

Sekretari i Përgjithshëm

Engjëll AGAÇI

Me autorizim

Herald JONUZAJ





REPUBLIKA E SHQIPËRIE
MINISTRIA E ARSIMIT
DHE SPORTIT

**MINISTRIA E
ARSIMIT DHE
SPORTIT**

Nr.....Prot,
Datë/...../ 2025



BASHKIA VLORE

**BASHKIA
VLORE**

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**

**NËNPROJEKTI “RIJETËZIMI I KOMPLEKSIT SPORTIV ‘FLAMURTARI’,
VLORE, STADIUMIT, PALLATIT TË SPORTIT DHE ZONËS URBANE
PËRRETH”**

NDËRMJET

KORPORATËS SË INVESTIMEVE SHQIPTARE

DHE

MINISTRISË SË ARSIMIT DHE SPORTIT

KOMITETIT OLIMPIK KOMBËTAR SHQIPTAR

FEDERATËS SHQIPTARE TË FUTBOLLIT

BASHKISË VLORE

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 Toçer, 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 Vlorë", person juridik publik, me adresë në: Sheshi "4 Heronjtë" Vlorë, Shqipëri, përfaqësuar nga z. Ermal Dredha, Kryetari i Bashkisë,

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

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; vënien 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 të shkronjës “b”, të pikës 1, të Kreut II të Vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 137, datë 06.03.2024, i ndryshuar, merr prona shtetërore në pronësi dhe me autorizim zhvillimi, 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 ligjorë në kuadër të një projekti investimi apo me Autorizim Zhvillimi.
- C. Me kërkesën nr. 2705/1 prot., datë 27.02.2025, Bashkia Vlorë kërkoi bashkëpunimin në investim duke kontribuar me Koncept Idenë arkitekturore të Studios arkitekturore XDGA të dalë fituese nga një konkurs ndërkombëtar në zbatim të Vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 17, datë 18.01.2023, si dhe kërkoi që pronat e saj ti vërë në dispozicion të projektit. Këshilli Bashkiak Vlorë ka miratuar Vendimin nr. 78, datë 28.09.2023 Për "Dhënien e miratimit për zhvillimin e pronës me nr. pasurie 12/34 dhe 12/26 Zona Kadastrale 8602, e llojit truall me sipërfaqe 40,000 m² dhe 680 m² ndërtesë” me emërtimin sipas listës së inventarit stadiumi + aneksi i futbollit, të pronës me nr.pasurie. 12/37, Zona Kadastrale 8602, e llojit “truall dhe ndërtesë”, me sip. 9,000m² dhe sipërfaqe ndërtese 3,000 m²; të pronës me nr. pasurie 12/49, Zona Kadastrale 8602, e llojit “Truall dhe Ndërtesë”, me sip 455 m² dhe të pronës me nr. pasurie 12/325, Zona Kadastrale 8602, e llojit “Truall Dhe Ndërtesë”, me sip 1881 m²; të cilat janë në listën e inventarit të pronave të Bashkisë Vlorë në bazë të VKM-së 458/2018 “Për transferimin në pronësi të bashkive të pronave të paluajtshme shtetërore, që përdoren për kryerjen e veprimtarive sportive“ dhe miratimin e marrëveshjes "Për zhvillimin e projektit të zonës multifunkionale përreth kompleksit të stadiumit "Flamurtari" në Vlorë, përfshirë stadiumin, që do të nënshkruhet midis Ministrisë së Arsimit dhe Sportit, Bashkisë Vlorë, Agjencisë Kombëtare të Planifikimit të Territorit, si dhe Fondit Shqiptar të Zhvillimit” dhe vendimin nr. 67 datë 21.07.2025 “Për disa ndryshime në VKB nr. 78, datë 18.01.2023”.
- D. AIC-ja, në përmbushje të funksionit të saj ligjor si zhvilluese e pronave shtetërore, në përgjigje të kërkesës së Bashkisë Vlorë ka konceptuar projektin e investimit të quajtur “Rijetëzimi i kompleksit sportiv ‘Flamurtari’, Vlorë, stadiumit, pallatit të sportit dhe zonës urbane përreth”, ku nëpërmjet këtij projekti investimi synon të fokusohet tek zhvillimi i një stadiumi sipas projektit të studios XDGA 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 kompleksit sportiv ‘Flamurtari’, Vlorë, stadiumit, pallatit të sportit dhe zonës urbane përreth” 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 Vlorës. Si një përpjekje e përbashkët 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 pronës shtetërore 100% me financimin e partnerit privat, ky i fundit në këmbim do të ketë pjesën e tij takuese në zhvillimin e ri si dhe ,do të mbulojë kostot e zhvillimit të pjesës takuese të palës shtet me funksion 100% publik. I gjithë projekti i investimit, pjesa me funksion publik dhe ajo me funksion privat do të zhvillohen sipas projektit arkitekturor të Studios XDGA. Kjo marrëveshje siguron që të dyja palët – përfaqësues i palës private dhe ai palës shtetërore – përfitojnë nga ky projekt. Ndërsa investitori privat shfrytëzon mundësitë ekonomike në një prej zonave më të mira të qytetit, Partneri Publik Bashkia Vlorë përfiton nga zhvillimi i një kompleksi të ri funksional sportiv, Stadium të Rijetëzuar, Pallat Sporti, dhe zonën urbane rreth tyre, pa angazhuar buxhetin e saj.
- G. Me kalimin e pronave shtetërore për zhvillim nga Korporata e Investimeve Shqiptare, me anë të VKM përkatëse dhe në zbatim të parashikimeve të VKM 137/2024, 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, objekt i këtij projekti investimi. 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 BV, MAS, FSHF dhe KOKSH.
- H. Konkretisht, Këshilli i Ministrave me Vendimin nr. 428, datë 23.07.2025 “Për transferimin të Korporata e Investimeve Shqiptare të pronave shtetërore për realizimin e Projektit të investimit Rijetëzimi i kompleksit sportiv ‘Flamurtari’, Vlorë, stadiumit, pallatit të sportit dhe zonës urbane përreth”, i ka transferuar AIC prona në pronësi dhe me autorizim zhvillimi, sipas autorizimeve të dhëna nga Këshilli Bashkiak Vlorë nëpërmjet vendimit nr. 78, datë 28.09.2023 dhe nr. 67 datë 21.07.2025.
- I. Partneri Publik në kuadër të realizimit të projektit të investimit “Rijetëzimi i kompleksit sportiv ‘Flamurtari’, Vlorë, stadiumit, pallatit të sportit dhe zonës urbane përreth” 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 konceptin e projektit 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 kompleksit sportiv ‘Flamurtari’, Vlorë, stadiumit, pallatit të sportit dhe zonës urbane përreth” 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 BV, në kuadër të projektit të investimit “Rijetëzimi i kompleksit sportiv ‘Flamurtari’, Vlorë, stadiumit, pallatit të sportit dhe zonës urbane përreth”, në funksion të të cilit do të realizohet zhvillimi i pronave të përcaktuar 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. 428, datë 23.07.2025 i Këshillit të Ministrave *“Për transferimin të Korporatës së Investimeve Shqiptare të pronave shtetërore për realizimin e Projektit të investimit “Rijetëzimi i kompleksit sportiv ‘Flamurtari’, Vlorë, stadiumit, pallatit të sportit dhe zonës urbane përreth”*, 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 siguruar.

“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 Objektit / Objekteve të ndërtuara, që pas përfundimit të ndërtimit do të

kalojnë në pronësi të AIC, në pronësi të Republikës së Shqipërisë dhe pronësi të Bashkisë Vlorë, 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 kriterëve dhe të procedurës për dhënien e pronës shtetërore me qira, enfitëozë, leasing, shitje, përdorim si kolateral dhe të përdorimit të forma të tjera nga ana e Korporatës së Investimeve Shqiptare”, i ndryshuar, i cili projektin dhe / ose financohet 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 Bashkia Vlorë.

“SPV – Subjekt për qëllime të veçanta” është personi juridik i krijuar 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 kompleksit sportiv ‘Flamurtari’, Vlorë, stadiumit, pallatit të sportit dhe zonës urbane përreth”, sipas vendimit të Këshillit Mbikqyrës të AIC.

“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 i Investimit “Rijetëzimi i kompleksit sportiv ‘Flamurtari’, Vlorë, stadiumit, pallatit të sportit dhe zonës urbane përreth”

3.1 Realizimi / përmbushja e projektit të investimit “Rijetëzimi i kompleksit sportiv ‘Flamurtari’, Vlorë, stadiumit, pallatit të sportit dhe zonës urbane përreth” konsiston, ndër të tjera, në zhvillimin / zbatimin e koncept idesë së projektit arkitektonik, i cili zhvillon pronat e listuara në Aneksin nr. 1 të kësaj marrëveshje, sipas nevojave dhe destinacionit të parashikuar në këtë Marrëveshje dhe në legjislacionin e zbatueshëm. Koncept ideja e projektit arkitektonik, e realizuar nga studio XDGA (Aneksi 2 i kësaj marrëveshje) përfshin dizajn inovativ me qëllim përmbushjen e nevojave dhe ofrimin e një kompleksi sportiv modern dhe bashkëkohor, stadium dhe pallat sporti për qytetin e Vlorës, i cili do jetë në pronësi të Partnerit Publik BV, sipas standardeve të larta sportive dhe kriterëve të konfirmuara nga Partneri Publik BV, FSHF dhe 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 e investimit “Rijetëzimi i kompleksit sportiv ‘Flamurtari’, Vlorë, stadiumit, pallatit të sportit dhe zonës urbane përreth” do të përzgjidhet përmes një procesi konkurrimi publik të hapur, të organizuar nga Korporata sipas përcaktimeve

të legjislationit të zbatueshëm, me qëllim marrjen e subjekteve me përvojë të mëparshme në zhvillime urbane të ngjashme. Konkursi do të ketë për detyrë zhvillimin e kompleksit sportiv 'Flamurtari', stadiumit, pallatit të sportit dhe zonës urbane përreth dhe zonën urbane rreth tyre. Për zhvillimin e pronave të përcaktuara në Aneksin nr. 1 të kësaj marrëveshje, është hartuar një program hapësinor i detajuar, bazuar në Koncept Idenë e Projektit Arkitekturor të Studios XDGA për Stadiumin dhe zonën përreth sipas Aneksit Nr. 2. Për procedurën përzgjedhëse të partnerit privat Korporata bazohet në koncept idene arkitekture të paraqitur nga BV si dhe në Konceptin e Projektit të investimit "Rijetëzimi i kompleksit sportiv 'Flamurtari', Vlorë, stadiumit, pallatit të sportit dhe zonës urbane përreth" 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 ofertën financiare më të mirë, që është përqindja më e lartë e pjesëmarrjes së pronarit (Korporata dhe partneri publik BV) në pronën e zhvilluar mbi përqindjen minimale të caktuar nga Korporata.

NENI 4

Pjesët takuese / Objekti ndërtimor

4.1 Bashkia Vlorë përfiton pjesë takuese, objektin ndërtimor Stadiumin e ri, Pallatin e Sportit në pronën për zhvillim për përmbushjen e nevojave të saj, të cilat transferohen në pronësi të Bashkisë Vlorë.

4.2 Pjesa takuese e Bashkisë Vlorë, me sipërfaqen përkatëse të objektit/objekteve, do të përcaktohen prej saj dhe AIC/SPV me një marrëveshje të veçantë "Marrëveshja e pjesëve takuese me Partnerin Publik BV" e cila do ti 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. Në të njëjtën marrëveshje palët do të përcaktojnë edhe pjesën takuese të AIC në këtë projekt investimi.

4.3 Pjesa takuese e palës shtet, e përbërë nga pjesa takuese e BV dhe e AIC, dhe pjesa takuese e Partnerit Privat, në projektin e investimit, do të përcaktohet në "Marrëveshjen e pjesëve takuese me partnerin privat" bazuar në përcaktimet e kontratës së sipërmarrjes e cila lidhet pas lidhjes së marrëveshjes së pjesëve takuese me partnerit publik BV dhe që, minimalisht do të parashikojë si vijon:

- a. Pjesën takuese në pronësi të Bashkisë Vlorë dhe pjesën takuese të AIC në ndërtimin e ri;
- b. Pjesën takuese të Partnerit Privat të përcaktuar sipas parashikimeve të Kontratës së Sipërmarrjes, e përbërë nga vlera e përcaktuar në procesin konkurrues, si dhe nga vlera e pjesës takuese të BV që konvertohet në sipërfaqe ndërtimore kundrejt vlerës së pronës për zhvillim tërësisht publik, sipas parashikimeve të VKM Nr. 137/2024, i ndryshuar.
- c. Te drejtat e menaxhimit të Partnerit Privat mbi objektin e zhvilluar për funksion publik, nëse kjo është parashikuar në procedurën konkurruese.

NENI 5

Të Drejtat dhe Detyrimet e Partnerit Publik Bashkia Vlorë

5.1 Partneri Publik Bashkia Vlorë, 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. jep autorizimin në favor të AIC / SPV për të zhvilluar garën e përzgjedhjes së partnerit privat, i cili me fondet e tij do të realizojë projektin e investimit në këmbim të pjesës së tij takuese të ofruar në konkurrs si dhe në këmbimin në natyrë të pjesës takuese të Palës Publike BV në pronën e zhvilluar kundrejt pronës të zhvilluar për interes publik, sipas vlerës së pronës të përcaktuar në pasaportën e efikasitetit të pronës përkatëse, të llogaritur sipas VKM Nr. 137/2024 (i ndryshuar) apo edhe të të drejtave të menaxhimit të pjesës takuese të BV, nëse e nevojshme, sipas përcaktimeve në këtë marrëveshje dhe në marrëveshjen e pjesëve takuese.
- c. Miraton dhe nënshkruan marrëveshjen e pjesëve takuese dhe çdo akt të nevojshëm të paraqitur nga Korporata me qëllim realizimin e projektit;
- d. 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 BV 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.

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

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 BV brenda afatit 30 ditor, pëlqimi konsiderohet i dhënë në heshtje.

5.4 Partneri Publik BV 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 9, të kësaj Marrëveshjeje.

5.5 Bashkia Vlorë përfiton, pa kosto shtesë për buxhetin e shtetit/entitetit publik, pronat e reja, Stadiumin e ri, Pallatin e Sportit, si dhe pronat e tjera që përoren nga publiku, si rrugë, sheshe, trotuare, të ndërtuara nga partneri privat i përzgjedhur nga Korporata, për llogari të pronarit publik Bashkisë Vlorë, nëpërmjet një gare ndërkombëtare, në këmbim të pjesës takuese të Palës Publike BV në pronën e zhvilluar, sipas vlerës së pronës të përllogarit sipas VKM Nr. 137/2024

(i ndryshuar) apo edhe të të drejtave të menaxhimit të pjesës së saj takuese, nëse e nevojshme, sipas përcaktimeve në këtë marrëveshje dhe në marrëveshjen e pjesëve takuese.

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 moskthimit të përgjigjes/dhënies së pëlqimit nga Partneri Publik KOKSH brenda afatit 30 ditor, pëlqimi konsiderohet i dhënë në heshtje. të miratuara nga federatat ndërkombëtare të sporteve përkatëse.

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 moskthimit 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 mbikqyr detajimin e konceptit idesë së projektimit, financimin, ndërtimin dhe dorëzimin e pjesës takuese / objektit ndërtimor në favor të Partnerit Publik në zbatimin e instrumentave të saj të zhvillimit.

9.2 AIC / SPV mbikqyr ndërtimin e pjesës takuese / objektit ndërtimor të Partnerit Publik 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 tërësi, dhe në veçanti,

objekteve ndërtimore me funksion 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 BV 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 të kompleksit sportiv 'Flamurtari', Vlorë, stadiumit dhe pallatit të sportit, 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 Këshilli Mbikqyrës i AIC vendos të angazhoj SPV - 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 njoftimit të vendimit të Këshillit Mbikqyrës të AIC për BV. Pas angazhimit të SPV 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 Bashkia Vlorë, jo më vonë se 30 (*tridhjetë*) ditë pune nga dita e marrjes së njoftimit me shkrim nga AIC / SPV, do të fillojë procesin e marrjes në dorëzim të pjesës takuese/objektit ~~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 Bashkia Vlorë nuk përmbush detyrimin e përcaktuar në pikën 10.1 të këtij neni, me përfundimin e afateve sa më sipër, pjesa takuese / objekti ndërtimor në pronën për zhvillim publik, konsiderohet e dorëzuar (*marrja në dorëzim në heshje*) dhe AIC / SPV i dërgon njoftim shkresor Partnerit Publik mbi përfundimin e dorëzimit të pjesës takuese / objektit ndërtimor për zhvillim publik.

10.3 Për dorëzimin e pjesës takuese / objektit 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 deklarinimin nga Partnerët Publik për përfundimin/mbylljen e punimeve të ndërtimit në përputhje me projektin e plote teknik te

realizimit, aktet e kolaudimit dhe certifikatën e përdorimit 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 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 BV, AIC / SPV vijon me Agjencinë Shtetërore të Kadastrës për regjistrimin e ndërtimit të ri, sipas termave të kësaj Marrëveshje dhe parashikimeve ligjore.

11.2 Objektet e ndërtuar me destinacion publik, regjistrohet në pronësi të Bashkisë Vlorë 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 me funksion publik, 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 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 përmbushje e detyrimeve nga Partneri Publik BV, përveçse kur një ngjarje e tillë ka ndodhur si rrjedhojë e forcës madhore, do të konsiderohet rasti kur Partneri Publik BV nuk respekton përcaktimet e Nenit 5 të kësaj Marrëveshje.

13.3 Secila prej Palëve që mund të ndodhet përpara njërit prej parashikimeve të mos përmbushjes si më sipër, do të njoftojë palën tjetër në lidhje me shkakun e mos përmbushjes 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, përmbajtje, 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 përmbushjen 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 përmbushje 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 Anekset 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 paragjykohe 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 Marrëveshjeje, 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 Marrëveshjeje.

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

President: Ylli Fideli

E – mail: president@hoc.org.al

Bashkia Vlorë

Adresa: Sheshi "4 Heronjtë", Vlorë

E – mail _____

Federata Shqiptare e Futbollit

Adresa: Rr "Liman Kaba", Nd. 5, Njësia Administrative Nr. 5, Tiranë
Drejt看 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, dhe marrjes së miratimeve nga organet përkatëse.

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 rregjistrimit të pjesëve takuese / objekteve ndërtimore në favor të secilës Palë, 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 të investimit
- b. Aneksi Nr. 2 – Koncept Ideja e Projektit Arkitekturor
- c. Aneksi Nr. 3 – Koncepti i Projektit të investimit "Rijetëzimi i kompleksit sportiv 'Flamurtari', Vlorë, stadiumit, pallatit të sportit dhe zonës urbane përreth "

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
Drejt看 Ekzekutiv
Znj. Elira KOKONA

Bashkia Vlorë
përfaqësuar nga
Ermal Dredha

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 TË INVESTIMI

A. Pronat në pronësi të Korporatës

Prona 1

Çertifikata e Regjistrimit të Pronësisë			
Pronari/përgjegjësi Administrimi	KORPORATA E INVESTIMEVE SHQIPTARE		
Nr. i pasurisë	12/17		
Kodi Unik	8602016245		
Zona Kadastrale	8602		
Lloji i pasurisë	Truall		
Sipërfaqja e pasurisë (m²)	Totali: 5292 m²	Truall: 5292 m²	Ndërtesë:0
Kartela e pasurisë			
Akti i fitimit të pronësisë	VENDIM Nr. 428, datë 23.7.2025 Për transferimin te Korporata e Investimeve Shqiptare të Pronave Shtetërore për Realizimin e Projektit të Investimit “Rijetëzimi i Kompleksit sportive ‘Flamurtari’, Vlorë, Stadiumit, Pallatit të Sportit dhe Zonës Urbane Përreth”		
Harta treguese			
Indeksi i hartës	VL;M-12		
Dokumentacioni tekniko hartografik			
Hartë treguese e pasurisë	PO		
Plan rlevimi	JO		
Planimetri ndërtese	JO		
Informacione të tjera	-		

Prona 2

Çertifikata e Regjistrimit të Pronësisë			
Pronari/përgjegjësi Administrimi	KORPORATA E INVESTIMEVE SHQIPTARE		
Nr. i pasurisë	12/31		
Kodi Unik	8602016178		
Zona Kadastrale	8602		
Lloji i pasurisë	Rruge		
Sipërfaqja e pasurisë (m²)	Totali: 1456 m²	Truall: 0 m²	Ndërtesë:0 m²
Kartela e pasurisë			
Akti i fitimit të pronësisë	VENDIM Nr. 428, datë 23.7.2025 Për transferimin te Korporata e Investimeve Shqiptare të Pronave Shtetërore për Realizimin e Projektit të Investimit “Rijetëzimi i Kompleksit sportive ‘Flamurtari’, Vlorë, Stadiumit, Pallatit të Sportit dhe Zonës Urbane Përreth”		
Harta treguese			
Indeksi i hartës	VL;N-12		
Dokumentacioni tekniko hartografik			
Hartë treguese e pasurisë	PO		
Plan rlevimi	JO		
Planimetri ndërtese	JO		
Informacione të tjera			

Çertifikata e Regjistrimit të Pronësisë			
Pronari/përgjegjësi Administrimi	KORPORATA E INVESTIMEVE SHQIPTARE		
Nr. i pasurisë	12/38		
Kodi Unik	8602014175		
Zona Kadastrale	8602		
Lloji i pasurisë	Truall		
Sipërfaqja e pasurisë (m ²)	Totali: 1363 m ²	Truall: 1363 m ²	Ndërtesë:0
Kartela e pasurisë			
Akti i fitimit të pronësisë	<i>VENDIM Nr. 428, datë 23.7.2025</i> <i>Për transferimin te Korporata e Investimeve Shqiptare të</i> <i>Pronave Shtetërore për Realizimin e Projektit të Investimit</i> <i>"Rijetëzimi i Kompleksit sportive 'Flamurtari', Vlorë,</i> <i>Stadiumit, Pallatit të Sportit dhe Zonës Urbane Përreth"</i>		
Harta treguese			
Indeksi i hartës	VL;N-12		
Dokumentacioni tekniko hartografik			
Hartë treguese e pasurisë	PO		
Plan rievimi	JO		
Planimetri ndërtese	JO		
Informacione të tjera			

Çertifikata e Regjistrimit të Pronësisë			
Pronari/përgjegjësi Administrimi	KORPORATA E INVESTIMEVE SHQIPTARE		
Nr. i pasurisë	12/39		
Kodi Unik	8602014150		
Zona Kadastrale	8602		
Lloji i pasurisë	Truall		
Sipërfaqja e pasurisë (m²)	Totali: 3107 m²	Truall: 3107 m²	Ndërtesë:0
Kartela e pasurisë			
Akti i fitimit të pronësisë	<i>VENDIM Nr. 428, datë 23.7.2025 Për transferimin të Korporata e Investimeve Shqiptare të Pronave Shtetërore për Realizimin e Projektit të Investimit "Rijetëzimi i Kompleksit sportive 'Flamurtari', Vlorë, Stadiumit, Pallatit të Sportit dhe Zonës Urbane Përreth"</i>		
Harta treguese			
Indeksi i hartës	VL;N-12		
Dokumentacioni tekniko hartografik			
Hartë treguese e pasurisë	PO		
Plan rilevimi	JO		
Planimetri ndërtesë	JO		
Informacione të tjera			

Çertifikata e Regjistrimit të Pronësisë			
Pronari/përgjegjësi Administrimi	KORPORATA E INVESTIMEVE SHQIPTARE		
Nr. i pasurisë	12/45		
Kodi Unik	8602014143		
Zona Kadastrale	8602		
Lloji i pasurisë	Truall		
Sipërfaqja e pasurisë (m ²)	Totali: 12 m ²	Truall: 12 m ²	Ndërtesë:0
Kartela e pasurisë			
Akti i fitimit të pronësisë	<i>VENDIM Nr. 428, datë 23.7.2025</i> <i>Për transferimin të Korporatave të Investimeve Shqiptare të</i> <i>Pronave Shtetërore për Realizimin e Projektit të Investimit</i> <i>"Rijetëzimi i Kompleksit sportive 'Flamurtari', Vlorë,</i> <i>Stadiumit, Pallatit të Sportit dhe Zonës Urbane Përreth"</i>		
Harta treguese			
Indeksi i hartës	VL;N-12		
Dokumentacioni tekniko hartografik			
Hartë treguese e pasurisë	PO		
Plan rlevimi	JO		
Planimetri ndërtese	JO		
Informacione të tjera			

Çertifikata e Regjistrimit të Pronësisë			
Pronari/përgjegjësi Administrimi	KORPORATA E INVESTIMEVE SHQIPTARE		
Nr. i pasurisë	12/55		
Kodi Unik	8602014128		
Zona Kadastrale	8602		
Lloji i pasurisë	Truall		
Sipërfaqja e pasurisë (m ²)	Totali: 2669 m ²	Truall: 2669 m ²	Ndërtesë: 0
Kartela e pasurisë			
Akti i fitimit të pronësisë	<i>VENDIM Nr. 428, datë 23.7.2025</i> <i>Për transferimin të Korporatës së Investimeve Shqiptare të Pronave Shtetërore për Realizimin e Projektit të Investimit "Rijetëzimi i Kompleksit sportiv 'Flamurtari', Vlorë, Stadiumit, Pallatit të Sportit dhe Zonës Urbane Përreth"</i>		
Harta treguese			
Indeksi i hartës	VL;N-12		
Dokumentacioni teknik hartografik			
Hartë treguese e pasurisë	PO		
Plan rievimi	JO		
Planimetri ndërtesë	JO		
Informacione të tjera			

Çertifikata e Regjistrimit të Pronësisë			
Pronari/përgjegjësi Administrimi	KORPORATA E INVESTIMEVE SHQIPTARE		
Nr. i pasurisë	12/286/2		
Kodi Unik	8602118169		
Zona Kadastrale	8602		
Lloji i pasurisë	Truall		
Sipërfaqja e pasurisë (m ²)	Totali: 649 m ²	Truall: 649 m ²	Ndërtesë:0
Kartela e pasurisë			
Akti i fitimit të pronësisë	<i>VENDIM Nr. 428, datë 23.7.2025</i> <i>Për transferimin të Korporatës së Investimeve Shqiptare të Pronave Shtetërore për Realizimin e Projektit të Investimit "Rijetëzimi i Kompleksit sportiv 'Flamurtari', Vlorë, Stadiumit, Pallatit të Sportit dhe Zonës Urbane Përreth"</i>		
Harta treguese			
Indeksi i hartës	VL;N-12		
Dokumentacioni tekniko hartografik			
Hartë treguese e pasurisë	PO		
Plan rievimi	JO		
Planimetri ndërtesë	JO		
Informacione të tjera			

Çertifikata e Regjistrimit të Pronësisë			
Pronari/përgjegjësi Administrimi	KORPORATA E INVESTIMEVE SHQIPTARE		
Nr. i pasurisë	12/323		
Kodi Unik	8602016034		
Zona Kadastrale	8602		
Lloji i pasurisë	TRUALL		
Sipërfaqja e pasurisë (m²)	Totali: 309 m²	Truall: 309 m²	Ndërtesë:0
Kartela e pasurisë			
Akti i fitimit të pronësisë	<i>VENDIM Nr. 428, datë 23.7.2025 Për transferimin të Korporatës së Investimeve Shqiptare të Pronave Shtetërore për Realizimin e Projektit të Investimit “Rijetëzimi i Kompleksit sportiv ‘Flamurtari’, Vlorë, Stadiumit, Pallatit të Sportit dhe Zonës Urbane Përreth”</i>		
Harta treguese			
Indeksi i hartës	VL;M-12		
Dokumentacioni teknik hartografik			
Hartë treguese e pasurisë	PO		
Plan rievimi	JO		
Planimetri ndërtese	JO		
Informacione të tjera			

Çertifikata e Regjistrimit të Pronësisë			
Pronari/përgjegjësi Administrimi	KORPORATA E INVESTIMEVE SHQIPTARE		
Nr. i pasurisë	12/324		
Kodi Unik	8602008131		
Zona Kadastrale	8602		
Lloji i pasurisë	TRUALL		
Sipërfaqja e pasurisë (m²)	Totali: 928 m²	Truall: 928 m²	Ndërtesë:0
Kartela e pasurisë			
Akti i fitimit të pronësisë	<i>VENDIM Nr. 428, datë 23.7.2025</i> <i>Për transferimin të Korporatës së Investimeve Shqiptare të Pronave Shtetërore për Realizimin e Projektit të Investimit "Rijetëzimi i Kompleksit sportiv 'Flamurtari', Vlorë, Stadiumit, Pallatit të Sportit dhe Zonës Urbane Përreth"</i>		
Harta treguese			
Indeksi i hartës	VL;N-12		
Dokumentacioni tekniko hartografik			
Hartë treguese e pasurisë	PO		
Plan rievimi	JO		
Planimetri ndërtesë	JO		
Informacione të tjera			

Çertifikata e Regjistrimit të Pronësisë			
Pronari/përgjegjësi Administrimi	KORPORATA E INVESTIMEVE SHQIPTARE		
Nr. i pasurisë	4/325		
Kodi Unik	8602015221		
Zona Kadastrale	8602		
Lloji i pasurisë	TRUALL		
Sipërfaqja e pasurisë (m²)	Totali: 1881 m²	Truall: 1881 m²	Ndërtesë: 1881 m²
Kartela e pasurisë			
Akti i fitimit të pronësisë	<i>VENDIM Nr. 428, datë 23.7.2025 Për transferimin të Korporatave të Investimeve Shqiptare të Pronave Shtetërore për Realizimin e Projektit të Investimit “Rijetëzimi i Kompleksit sportiv ‘Flamurtari’, Vlorë, Stadiumit, Pallatit të Sportit dhe Zonës Urbane Përreth”</i>		
Harta treguese			
Indeksi i hartës	VL;M-12		
Dokumentacioni tekniko hartografik			
Hartë treguese e pasurisë	PO		
Plan rievimi	JO		
Planimetri ndërtesë	JO		
Informacione të tjera			

Çertifikata e Regjistrimit të Pronësisë			
Pronari/përgjegjësi Administrimi	KORPORATA E INVESTIMEVE SHQIPTARE		
Nr. i pasurisë	12/364		
Kodi Unik	8602014178		
Zona Kadastrale	8602		
Lloji i pasurisë	TRUALL		
Sipërfaqja e pasurisë (m²)	Totali: 5472 m²	Truall: 5472 m²	Ndërtesë:0
Kartela e pasurisë			
Akti i fitimit të pronësisë	<i>VENDIM Nr. 428, datë 23.7.2025</i> <i>Për transferimin të Korporatës së Investimeve Shqiptare të Pronave Shtetërore për Realizimin e Projektit të Investimit "Rijetëzimi i Kompleksit sportiv 'Flamurtari', Vlorë, Stadiumit, Pallatit të Sportit dhe Zonës Urbane Përreth"</i>		
Harta treguese			
Indeksi i hartës	VL;N-12		
Dokumentacioni tekniko hartografik			
Hartë treguese e pasurisë	PO		
Plan rievimi	JO		
Planimetri ndërtuese	JO		
Informacione të tjera			

Çertifikata e Regjistrimit të Pronësisë			
Pronari/përgjegjësi Administrimi	KORPORATA E INVESTIMEVE SHQIPTARE		
Nr. i pasurisë	12/424		
Kodi Unik	8602025118		
Zona Kadastrale	8602		
Lloji i pasurisë	TRUALL		
Sipërfaqja e pasurisë (m ²)	Totali: 145 m ²	Truall: 145 m ²	Ndërtesë:0
Kartela e pasurisë			
Akti i fitimit të pronësisë	<i>VENDIM Nr. 428, datë 23.7.2025</i> <i>Për transferimin të Korporatës së Investimeve Shqiptare të Pronave Shtetërore për Realizimin e Projektit të Investimit "Rijetëzimi i Kompleksit sportiv 'Flamurtari', Vlorë, Stadiumit, Pallatit të Sportit dhe Zonës Urbane Përreth"</i>		
Harta treguese			
Indeksi i hartës	VL;N-12		
Dokumentacioni tekniko hartografik			
Hartë treguese e pasurisë	PO		
Plan rievimi	JO		
Planimetri ndërtuese	JO		
Informacione të tjera	-		

Çertifikata e Regjistrimit të Pronësisë			
Pronari/përgjegjësi Administrimi	KORPORATA E INVESTIMEVE SHQIPTARE		
Nr. i pasurisë	12/516		
Kodi Unik	8602036187		
Zona Kadastrale	8602		
Lloji i pasurisë	TRUALL		
Sipërfaqja e pasurisë (m ²)	Totali: 280 m ²	Truall: 280 m ²	Ndërtesë:0
Kartela e pasurisë			
Akti i fitimit të pronësisë	<i>VENDIM Nr. 428, datë 23.7.2025</i> <i>Për transferimin te Korporata e Investimeve Shqiptare të</i> <i>Pronave Shtetërore për Realizimin e Projektit të Investimit</i> <i>"Rijetëzimi i Kompleksit sportive 'Flamurtari', Vlorë,</i> <i>Stadiumit, Pallatit të Sportit dhe Zonës Urbane Përreth"</i>		
Harta treguese			
Indeksi i hartës	VL;M-12		
Dokumentacioni tekniko hartografik			
Hartë treguese e pasurisë	PO		
Plan rlevimi	JO		
Planimetri ndërtesë	JO		
Informacione të tjera	-		

Çertifikata e Regjistrimit të Pronësisë			
Pronari/përgjegjësi Administrimi	KORPORATA E INVESTIMEVE SHQIPTARE		
Nr. i pasurisë	12/518		
Kodi Unik	8602036189		
Zona Kadastrale	8602		
Lloji i pasurisë	TRUALL		
Sipërfaqja e pasurisë (m²)	Totali: 742 m²	Truall: 742 m²	Ndërtesë:0
Kartela e pasurisë			
Akti i fitimit të pronësisë	<i>VENDIM Nr. 428, datë 23.7.2025</i> <i>Për transferimin të Korporatave të Investimeve Shqiptare të Pronave Shtetërore për Realizimin e Projektit të Investimit "Rijetëzimi i Kompleksit sportive 'Flamurtari', Vlorë, Stadiumit, Pallatit të Sportit dhe Zonës Urbane Përreth"</i>		
Harta treguese			
Indeksi i hartës	VL;M-12		
Dokumentacioni tekniko hartografik			
Hartë treguese e pasurisë	PO		
Plan rlevimi	JO		
Planimetri ndërtese	JO		
Informacione të tjera			

Çertifikata e Regjistrimit të Pronësisë			
Pronari/përgjegjësi Administrimi	KORPORATA E INVESTIMEVE SHQIPTARE		
Nr. i pasurisë	12/550		
Kodi Unik	8602040134		
Zona Kadastrale	8602		
Lloji i pasurisë	TRUALL		
Sipërfaqja e pasurisë (m²)	Totali: 697.4 m²	Truall: 697.4 m²	Ndërtesë:0
Kartela e pasurisë			
Akti i fitimit të pronësisë	<i>VENDIM Nr. 428, datë 23.7.2025</i> <i>Për transferimin te Korporata e Investimeve Shqiptare të</i> <i>Pronave Shtetërore për Realizimin e Projektit të Investimit</i> <i>"Rijetëzimi i Kompleksit sportive 'Flamurtari', Vlorë,</i> <i>Stadiumit, Pallatit të Sportit dhe Zonës Urbane Përreth"</i>		
Harta treguese			
Indeksi i hartës	VL;N-11		
Dokumentacioni tekniko hartografik			
Hartë treguese e pasurisë	PO		
Plan rlevimi	JO		
Planimetri ndërtese	JO		
Informacione të tjera	-		

Çertifikata e Regjistrimit të Pronësisë			
Pronari/përgjegjësi Administrimi	KORPORATA E INVESTIMEVE SHQIPTARE		
Nr. i pasurisë	12/587		
Kodi Unik	8602118170		
Zona Kadastrale	8602		
Lloji i pasurisë	TRUALL		
Sipërfaqja e pasurisë (m ²)	Totali: 170 m ²	Truall: 170 m ²	Ndërtesë:0
Kartela e pasurisë			
Akti i fitimit të pronësisë	<i>VENDIM Nr. 428, datë 23.7.2025</i> <i>Për transferimin të Korporatës së Investimeve Shqiptare të Pronave Shtetërore për Realizimin e Projektit të Investimit "Rijetëzimi i Kompleksit sportiv 'Flamurtari', Vlorë, Stadiumit, Pallatit të Sportit dhe Zonës Urbane Përreth"</i>		
Harta treguese			
Indeksi i hartës	VL;N-12		
Dokumentacioni tekniko hartografik			
Hartë treguese e pasurisë	PO		
Plan rievimi	JO		
Planimetri ndërtese	JO		
Informacione të tjera	-		

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

Prona 1

Çertifikata e Regjistrimit të Pronësisë			
Pronari/përgjegjësi Administrimi	BASHKIA VLORE		
Nr. i pasurisë	12/26		
Kodi Unik	8602016196		
Zona Kadastrale	8602		
Lloji i pasurisë	TRUALL		
Sipërfaqja e pasurisë (m²)	Totali: 19486 m²	Truall: 19486 m²	Ndërtesë:0
Kartela e pasurisë			
Akti i fitimit të pronësisë	<i>VENDIM Nr.1643, datë 17.12.2008</i> <i>PËR MIRATIMIN E LISTËS PARAPRAK E TË PRONAVE TË</i> <i>PALUAJTSHME PUBLIKE, SHTETËRORE, QË</i> <i>TRANSFEROHEN, NË PRONËSI OSE NË PËRDORIM,</i> <i>TË BASHKISË VLORE TË QARKUT TË VLORES</i>		
Harta treguese			
Indeksi i hartës	VL;M-13		
Dokumentacioni tekniko hartografik			
Hartë treguese e pasurisë	PO		
Plan rilevimi	JO		
Planimetri ndërtese	JO		
Informacione të tjera	<i>VENDIM Nr. 428, datë 23.7.2025</i> <i>Për transferimin te Korporata e Investimeve Shqiptare të</i> <i>Pronave Shtetërore për Realizimin e Projektit të Investimit</i> <i>"Rijetëzimi i Kompleksit sportive 'Flamurtari', Vlorë,</i> <i>Stadiumit, Pallatit të Sportit dhe Zonës Urbane Përreth"</i>		

Prona 2

Çertifikata e Regjistrimit të Pronësisë			
Pronari/përgjegjësi Administrimi	BASHKIA VLORË		
Nr. i pasurisë	12/34		
Kodi Unik	8602019227		
Zona Kadastrale	8602		
Lloji i pasurisë	TRUALL		
Sipërfaqja e pasurisë (m²)	Totali: 10721 m²	Truall: 10721 m²	Ndërtesë:0
Kartela e pasurisë			
Akti i fitimit të pronësisë	<i>VENDIM Nr.1643, datë 17.12.2008</i> <i>PËR MIRATIMIN E LISTËS PARAPRAK E TË PRONAVE TË</i> <i>PALUAJTSHME PUBLIKE, SHETËRORE, QË</i> <i>TRANSFEROHEN, NË PRONËSI OSE NË PËRDORIM,</i> <i>TË BASHKISË VLORË TË QARKUT TË VLORËS</i>		
Harta treguese			
Indeksi i hartës	VL;M-12		
Dokumentacioni tekniko hartografik			
Hartë treguese e pasurisë	PO		
Plan rievimi	JO		
Planimetri ndërtese	JO		
Informacione të tjera	<i>VENDIM Nr. 428, datë 23.7.2025</i> <i>Për transferimin te Korporata e Investimeve Shqiptare të</i> <i>Pronave Shtetërore për Realizimin e Projektit të Investimit</i> <i>"Rijetëzimi i Kompleksit sportive 'Flamurtari', Vlorë,</i> <i>Stadiumit, Pallatit të Sportit dhe Zonës Urbane Përreth"</i>		

Prona 3

Çertifikata e Regjistrimit të Pronësisë			
Pronari/përgjegjësi Administrimi	BASHKIA VLORË		
Nr. i pasurisë	12/37		
Kodi Unik	8602014176		
Zona Kadastrale	8602		
Lloji i pasurisë	TRUALL		
Sipërfaqja e pasurisë (m²)	Totali: 3485 m²	Truall: 3485 m²	Ndërtesë:0
Kartela e pasurisë			
Akti i fitimit të pronësisë	<i>VENDIM Nr.1643, datë 17.12.2008 PËR MIRATIMIN E LISTËS PARAPRAK E TË PRONAVE TË PALUAJTSHME PUBLIKE, SHTETËRORE, QË TRANSFEROHEN, NË PRONËSI OSE NË PËRDORIM, TË BASHKISË VLORË TË QARKUT TË VLORËS</i>		
Harta treguese			
Indeksi i hartës	VL;N-12		
Dokumentacioni tekniko hartografik			
Hartë treguese e pasurisë	PO		
Plan rilevimi	JO		
Planimetri ndërtese	JO		
Informacione të tjera	<i>VENDIM Nr. 428, datë 23.7.2025 Për transferimin të Korporatave të Investimeve Shqiptare të Pronave Shtetërore për Realizimin e Projektit të Investimit "Rijetëzimi i Kompleksit sportiv 'Flamurtari', Vlorë, Stadiumit, Pallatit të Sportit dhe Zonës Urbane Përreth"</i>		

ANEKSI 2 -KONCEPT IDEJA E PROJEKTIT ARKITEKTUROR

Bashkëngjitur është koncept ideja e projektit arkitekturor (ideja paraprake e projektit).
Projekti i përshkruar në këtë marrëveshje përfshin vetëm zhvillimin në zonat A dhe C, të koncept idesë arkitekture, të cilat zhvillohen mbi prona shtetërore.

ANEKSI NR. 3 – KONCEPTI I PROJEKTIT TË INVESTIMIT

VLORE + Flamurtari STADIUM

Preliminary Project Idea (PPI) Phase 2
Ideja paraprake e projektit (IPP) Faza 2



In-Depth Analysis of Infrastructure and Buildings
Analize e thellme te infrastrukturave dhe ndertësive