



**REPUBLIKA E SHQIPERISE**  
**KOMITETI I INVESTIMEVE STRATEGJIKE**

**V E N D I M**

**NR. 10/14, DATË 05 / 04 / 2022**

**PËR**

**MIRATIMIN E STATUSIT “INVESTIM/INVESTITOR STRATEGJIK  
PROCEDURË E VEÇANTË” PËR PROJEKTIN E INVESTIMIT “MARINA HILLS”,  
ME SUBJEKT INVESTUES SHOQËRIA "FINSEC DEVELOPMENT" SH.P.K,  
ME NUIS M02219014S.**

Në mbështetje të Nenit 8, 9, 17, 18, 22, 24 dhe 27 të Ligjit Nr. 55/2015 “Për Investimet Strategjike në Republikën e Shqipërisë”, i ndryshuar; Kreut II, pika 8 e Vendimit të Këshillit të Ministrave Nr. 1026, datë 16.12.2015 “Për vlerësimin e dokumentacionit të investimeve strategjike”, Komiteti i Investimeve Strategjike, me propozim të Agjencisë Shqiptare të Zhvillimit të Investimeve (AIDA),

**VLERËSOI:**

- Subjekti investues, shoqëria "Finsec Development" sh.p.k, me NUIS M02219014S, në fillim aplikoi për status strategjik me një projekt të integruar në sektorin turizëm, për një gjurmë zhvillimi prej 412.3 ha (pronë shtet dhe pronë privat).
- Projekti i investimit strategjik është hartuar nga një studio ndërkombëtare e njohur.
- Projekti i propozuar për tu zhvilluar ndodhet në zonën e Kavajës. Projekti i propozuar për zhvillim është i ndarë në 5 (pesë) zona zhvillimore, sipas Aneks 1 të këtij vendimi, me një kohë realizimi prej 10 (dhjetë) vitesh.
- Vlera e investimit të projektit të propozuar të investimit “Marina Hills” i plotëson kriteret e parashikuara nga legjislacioni për investimet strategjike dhe parashikohet të jetë 450,000,000 € (katërqind e pesëdhjetë milion) Euro.
- Projekti i plotëson kriteret e punësimit të kërkuara nga legjislacioni për investimet

strategjike, duke parashikuar të punësojë 200 (dyqind) persona.

- Pas konsultimeve me të gjitha institucionet e përfshira në vlerësim, si dhe për të evituar mbivendosjet, subjekti, gjatë procesit të vlerësimit të projektit, hoqi dorë zyrtarisht nga gjurma ku paralelisht aplikonte subjekti “Mediterranean Wave” sh.p.k. dhe referuar përgjigjes së Agjencisë Shtetërore të Kadastrës dhe rekomandimeve të Ministrisë së Bujqësisë dhe Zhvillimit Rural dhe Ministrisë së Financave dhe Ekonomisë, subjekti reduktoi gjurmën e projektit potencial të investimit në 162.96 ha tokë shtet, sipas Aneks 2 të këtij vendimi.
- Subjekti aplikues konfirmon se pas reduktimit të gjurmës së interesit do të ruhen nivelet e investimit dhe punësimit në përputhje me legjislacionin për investimet strategjike.
- Pas reduktimit të gjurmës dhe copëzimit të saj, nga 5 (pesë) zona zhvillimore, sipas interesit të subjektit aplikues, mbetën vetëm 2 (dy) gjurma të plota, gjurma pranë Kalasë së Turrës dhe gjurma pranë Plazhit të Gjeneralit.
- Instituti Kombëtar i Trashëgimisë Kulturore me shkresë Nr. 1586/1 Prot., datë 06.10.2021 sqaron se sipas koordinatave në zonën e investimit ndodhet “Kalaja e Turrës” me status Monument Kulture Kategoria 1, shpallur nga Instituti i Shkencave me Urdhër Nr. 95, datë 16.10.1948 dhe rikonfirmuar nga Rektorati i Universitetit Shtetëror i Tiranës me Urdhër 15.01.1963, së bashku me zonë mbrojtëse të shpallur nga Ministria e Kulturës me Vendim nr. 210, datë 20.08.2014. Projekti për zhvillimin turistik në zonë duhet rishikuar në mënyrë që mos të çënojë pasurinë kulturore dhe zonën mbrojtëse të saj duke i referuar Ligjit Nr. 27, datë 17.05.2018 “Për Trashëgiminë Kulturore dhe Muzetë”.
- Agjencia Kombëtare e Zonave të Mbrojtura konfirmon se në zonën “Kalaja e Turrës”, rezulton se në brendësi të saj ndodhet monumenti natyror (MN) “Dafina në Kalanë e Turrës”. Sipas Ligjit Nr. 81/2017 “Për zonat e mbrojtura”, neni 17 pika 2, në një “Monument Natyre” zbatohet shkalla e mbrojtjes e njëjtë me “Rezervë Strikte”, dhe referuar pikës 3 të tij, “Monumentet natyrore rrethohen nga zona buferike me gjerësi deri në 200 metra nga perimetri i monumentit”. (MN) “Dafina në Kalanë e Turrës” gëzon statusin e zonës së mbrojtur shpallur me Vendimin Nr. 303, datë 10.05.2019 “Për miratimin e listës së rishikuar, të përditësuar, të monumenteve të natyrës shqiptare” me Vendim Nr. 187, datë 25.3.2021 “Për disa ndryshime dhe shtesa në

vendimin nr. 303, datë 10.5.2019, të Këshillit të Ministrave, “Për miratimin e listës së rishikuar, të përditësuar, të monumenteve të natyrës shqiptare”. Projekti për zhvillimin turistik në zonë duhet rishikuar në mënyrë që MN të mbetet sipërfaqe e qetë dhe e pashqetësuar dhe të mos të cënohet zona buferike deri në 200 metra nga perimetri i monumentit.

- Ministria e Turizmit dhe Mjedisit konfirmon se sipërfaqet e “fazave të zhvillimit të projektit”, përfshihen në “Zonë me Përparësi Zhvillimin e Turizmit”, referuar Vendimit të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 1, datë 26.07.2018 “Për shpalljen e 17 Zonave me Përparësi Zhvillimin e Turizmit në territorin e Republikës së Shqipërisë”, të ndryshuar. Projekti i investimit “Marina Hills”, do të zhvillohet pjesërisht, mbi disa pasuri që kanë kaluar në përgjegjësi administrimi të ministrisë përgjegjëse për turizmin, referuar VKM nr. 707, datë 21.11.2018, i ndryshuar. Referuar Ligjit nr. 93/2015, datë 27.7.2015 “Për Turizmin”, i ndryshuar, Ministria e Turizmit dhe Mjedisit mund të vërë në dispozicion të tretëve, pasuritë e paluajtshme shtetërore, për zhvillimin e projekteve në turizëm, në përputhje me përcaktimet e VKM nr. 162, datë 02.03.2016 “Për rregullat, procedurat dhe mënyrat e vënies në dispozicion të pasurive të paluajtshme shtetërore në zonat me përparësi zhvillimin e turizmit”, i ndryshuar.
- Sipas vlerësimit të Ministrisë së Turizmit dhe Mjedisit, sektori i pyjeve dhe kullotave, rekomandohet gjithashtu se subjekti propozues duhet të përshtasë projektin në funksion të sipërfaqes së re të propozuar, pasi i gjithë projekti, studimi, investimi i planifikuar dhe kriteret për të qenë subjekt i përzgjedhur për të perfituar statusin e “Investitorit strategjik”, janë mbështetur dhe i referohen sipërfaqes paraprake.

Në përfundim, pasi u njoh me gjithë dokumentacionin e nevojshëm dhe pas shqyrtimit të projektit dhe të analizës përfundimtare mbi vlerësimin teknik, financiar e strategjik të projektit,

## **KOMITETI I INVESTIMEVE STRATEGJIKE**

### **VENDOSI:**

1. Miratimin e Statusit “Investim/Investitor strategjik procedurë e veçantë” për projektin e investimit “Marina Hills”, status ky i kushëzuar nga dorëzimi i projektit të plotë, i përshtatur sipas sipërfaqes së re të propozuar, vetëm në zonën pranë Kalasë së Turrës, mbi pasuritë që kanë kaluar në përgjegjësi administrimi të ministrisë përgjegjëse për

turizmin, referuar VKM nr. 707, datë 21.11.2018, i ndryshuar, sipas Aneks 3 bashkëlidhur.

2. Projekti “Marina Hills” do të realizohet nga shoqëria "Finsec Development" sh.p.k, me NUIS M02219014S.
3. Prej sipërfaqes së kërkuar për zhvillimin e projekti strategjik, subjektit investues i jepet e drejta e përdorimit dhe e shfrytëzimit vetëm për gjurmën pranë "Kalasë së Turrës", e cila përfshihet në Zonën Kadastrale 2099, me adresë Peqinaj, Bashkia Kavajë. Në këtë sipërfaqe subjekti nuk duhet të parashikojë gjurmë ndërtimi më shumë se 10 ha dhe duhet të respektojë të gjitha kufizimet që rrjedhin nga legjislacioni i zhvillimit të territorit, i trashëgimisë kulturore dhe zonave të mbrojtura.
4. Statusi “Investim/Investitor strategjik procedurë e veçantë” i jepet projektit të investimit “Marina Hills”, për një periudhë 4 (katër) vjeçare, përveç afatit të lejimit të përdorimit të pasurive të paluajtshme shtetërore, të cilat vendosen me Vendim të Këshillit të Ministrave, sipas legjislacionit të investimeve strategjike dhe legjislacionit të turizmit.
5. Në përputhje me legjislacionin për investimet strategjike, përkatësisht nenet 22, 24, 27 të Ligjit Nr. 55/2015 “Për investimet strategjike në Republikën e Shqipërisë”, i ndryshuar, masat mbështetëse që i jepen projektit janë si më poshtë:
  - a) Miratohet masa mbështetëse e kryerjes së procedurave me prioritet dhe brenda afateve të përshpejtuara, në përputhje me legjislacionin për investimet strategjike;
  - b) Miratohet masa mbështetëse e asistencës në lidhje me dhënien e lejeve, licencave dhe autorizimeve të nevojshme për realizimin e projektit, në përputhje me afatet e parashikuara sipas legjislacionit të investimeve strategjike;
  - c) Miratohet në parim masa mbështetëse dhënia e së drejtës së përdorimit dhe shfrytëzimit të zonës pranë "Kalasë së Turrës", e cila përfshihet në Zonën Kadastrale 2099, me adresë Peqinaj, Bashkia Kavajë.

Referuar legjislacionit të turizmit, specifikisht VKM nr. 162, datë 02.03.2016 “Për rregullat, procedurat dhe mënyrat e vënies në dispozicion të pasurive të paluajtshme shtetërore në zonat me përparësi zhvillimin e turizmit”, i

ndryshuar, miratimi përfundimtar i masës mbështetëse të mësipërme, do të rregullohet me Vendim të Këshillit të Ministrave, në përputhje me legjislacionin në fuqi të turizmit mbi zonat me përparësi zhvillimin e turizmit, lidhur me mënyrën dhe afatet e vënies në dispozicion të këtyre pasurive të paluajtshme në pronësi të shtetit shqiptar, me qëllim realizimin e strukturave akomoduese turistike të parashikuar në këtë projekt investimi strategjik dhe, sipas rastit, pasi të bëhet ndryshimi i destinacionit të llojit 'Pyll' dhe pasi të bëhen verifikimet e nevojshme të pronës nga ASHK, sipas koordinatave të dhëna nga investitori dhe për aq kohë sa nuk ekzistojnë mosmarrëveshje administrative dhe/ose gjyqësore me shtetin në pasurinë objekt të investimit strategjik.

6. Mënyrat, procedurat, afatet dhe organet zbatuese për ofrimin e masave mbështetëse do të përcaktohen në planin e veprimit që do të saktësohet pas përmbushjes së kushteve të parashikuara në pikat 1, 3, 8 dhe 9 të këtij vendimi.
7. Në rast se përgjatë zhvillimit dhe zbatimit të projektit investues strategjik "Marina Hills" konstatohen të dhëna të pavërteta, të rreme apo ndryshime të të dhënave të dala rishtazi, mbi bazën e të cilave nuk do të ishte vendosur për miratimin e statusit strategjik të këtij projekti me procedurën e veçantë, Komiteti i Investimeve Strategjike ka të drejtë të revokojë vendimin për dhënien e statusit strategjik.
8. Ngarkohet subjekti investues të dorëzojë, pranë AIDA-s, projektin e plotë të përshtatur sipas gjurmës së përcaktuar në pikën 1 dhe 3 të këtij vendimi dhe dokumentacionin e përditësuar në lidhje me projektin e investimit strategjik vetëm për gjurmën "Kalaja e Turrës", sipas kërkesave të legjislacionit për investimet strategjike.

Në mënyrë të veçantë, përveç projektit, dokumentacioni, sipas paragrafit të mësipërm, duhet të përmbajë minimalisht:

- a) planin e përditësuar të biznesit të projektit strategjik;
- b) planin e përditësuar të financimit të projektit strategjik;
- c) programin e përditësuar të punës për realizimin e projektit strategjik;
- ç) vlerësimin e ndikimit social dhe ekonomik e strategjik të projektit;
- d) listën me të gjitha incentivat dhe kërkesat për mbështetje dhe shërbime që subjekti investues kërkon nga shteti shqiptar për realizimin e projektit investues, të

përshtatur për gjurmën "Kalaja e Turrës";

- dh) dokumentacionin që provon kapacitetet financiare për realizimin e projektit investues, si dhe të dhëna financiare, të cilat provojnë aftësinë e subjektit investues për përmbushjen e garancive financiare për realizimin e investimit, sipas kërkesave të nenit 8, të ligjit nr. 55/2015, i ndryshuar, në rast se ky dokumentacion ose këto të dhëna janë të rishikuara ose të ndryshme nga ato të paraqitura më parë;
- e) dëshmitë respektive penale.

Dokumentacioni i përditësuar, i kërkuar sipas kësaj pike, duhet të dorëzohet pranë AIDA brenda 30 (tridhjetë) ditëve nga njoftimi i këtij vendimi.

Dokumentacioni i përditësuar, i kërkuar sipas kësaj pike, duhet të respektojë kërkesat e parashikuara nga legjislacioni specifik për investimet strategjike, lidhur me vlerën e investimit dhe nivelin e punësimit.

Në rast se subjekti nuk e dorëzon dokumentacionin e përditësuar në lidhje me projektin e investimit strategjik, të kërkuar sipas kësaj pike, brenda afatit të sipërcituar, ky vendim resht automatikisht së prodhuari efekte të mëtejshme juridike.

9. Ngarkohet AIDA për të paraqitur, për miratim, në Komitetin e Investimeve Strategjike, dokumentacionin e përditësuar, sipas pikës 1, 3 dhe 8 të këtij vendimi, së bashku me vlerësimin teknik e financiar të projektit strategjik, të kryer sipas përcaktimeve të legjislacionit në fuqi për investimet strategjike.
10. Ngarkohet Agjencia Shtetërore e Kadastrës për përfundimin e procesit të rregullimit të pronës shtet lidhur me disa pasuri, pezulluar nga ASHK prej vitit 2012 me Urdhër Nr. 208. datë 18.02.2012.
11. Ngarkohet Ministria e Turizmit dhe Mjedisit për të propozuar në Këshillin e Ministrave vendimin për vënie në dispozicion të pronës shtetërore referuar VKM nr. 162, datë 02.03.2016, vetëm pas plotësimit të kushteve në pikën 1,3, 8 dhe 9 të këtij vendimi.
12. Vendimi i Komitetit të Investimeve Strategjike, në asnjë rast nuk do të konsiderohet investim, qoftë sipas kuadrit vendas ashtu edhe atij ndërkombëtar, në fuqi në Republikën e Shqipërisë, duke qenë se miraton në parim realizimin e një projekti investimi, materializimi i të cilit do të bazohet në përmbushjen e detyrimeve dhe kushteve që parashikojnë legjislacionet sektoriale në fuqi.

13. Ky vendim hyn në fuqi menjëherë dhe i njoftohet investitorit.

**KRYETARI I KOMITETIT TË INVESTIMEVE STRATEGJIKE**

**KRYEMINISTRI**

**EDI RAMA**