



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KOMITETI I INVESTIMEVE STRATEGJIKE

V E N D I M

NR. 17/5 DATË 18 / 07/ 2022

PËR

MIRATIMIN E STATUSIT “INVESTIM/INVESTITOR STRATEGJIK PROCEDURË E ASISTUAR” PËR PROJEKTIN E INVESTIMIT “ZAGROTURIZËM”, ME SUBJEKT INVESTUES, SHOQËRINË "ZAGROTURIZËM" SH.P.K, ME NUIS L818290010

Në mbështetje të Nenit 9, 17, 18, 21, 23 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”, 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 Shqipërisë", i ndryshuar, me propozim të Agjencisë Shqiptare të Zhvillimit të Investimeve (AIDA), Komiteti i Investimeve Strategjike,

VLERËSOI:

- Subjekti aplikues propozon një investim në fushën e hotelerisë dhe mikpritjes duke ofruar shërbime mikse në fushën e agroturizmit dhe turizmit malor me standarde të larta shërbimi për klientët, në Zonën Kadastrale Nr. 2936, në Bashkinë Tepelenë.
- Projekti përfshin ndërtimin e një hoteli me 62 dhoma, si edhe një sërë mjedisesh të tjera çlodhëse, rekreative e bujqësore. Hoteli do të ketë një sipërfaqe prej 14,404 m² dhe një lartësi që varion nga 1 në 4 kate me 1-3 kate nën tokë.
- Përveç sipërfaqes së strukturës së hotelerisë, të cilën subjekti e disponon me kontrata

qiraje, projekti përfshin edhe një vresht me sipërfaqe 15,000 m², një kantinë për prodhimin e verës, një pemëtore me drufrutorë të ndryshëm me sipërfaqe 15,000 m², një sipërfaqe e sistemuar për mbarështimin e kafshëve, një sipërfaqe e sistemuar për mbarështimin e shpendëve, një qendër për rafting, terrene sportive me sipërfaqe 1,899 m², një pishinë e jashtme me sipërfaqe 1,100 m², pesë vila druri me sipërfaqe totale 350 m², një hapësirë natyrore për shëtitje dhe rekreacion, si edhe rrugë, shtigje e shkallare të brendshme për qarkullimin e këmbësorëve.

- Subjekti dhe Bashkia Tepelenë kanë amenduar Kontratat e Qirasë, më datë 05.04.2022, për parcelat 26/1 dhe 26/2, 28/6, 28/7, 28/8 dhe 28/9 (pasuria 28/9 e llojit kullote “për qëllime pushimi, argëtimi, shëndetësore e shoqërore dhe veprimtari turistike e kampingje”, kurse pasuria 28/6, 28/7 dhe 28/9 të llojit kullotë për ndërtimin e resortit agroturistik sipas lejes së ndërtimit nr. Z-LNM01042021 datë 10.06.2021 dhe VKM Nr. 262, datë 11.05.2021).
- Subjekti kërkon një sipërfaqe totale shtesë prej afërsisht 45 892m², sipërfaqe, e cila do të jetë objekt i saktësimeve të mëtejshme pas konsultimeve me dokumentacionin e pronësisë së parcelave përkatëse. Referuar situatës aktuale juridike të gjurmës rezulton më pak se 4 ha.
- Vlera e investimit të projektit të investimit “Zagroturizëm” i plotëson kriteret e parashikuara nga legjislacioni për investimet strategjike dhe parashikohet të jetë 5,457,335 (pesë milion e katërqind e pesëdhjetë e shtatë mijë e treqind e tridhjetë e pesë) Euro.
- Projekti i plotëson kriteret e punësimit të kërkuara nga legjislacioni për investimet strategjike, duke parashikuar të punësojë 85 persona.
- Këshilli Kombëtar i Territorit, përmes Vendimit nr. 1 datë 26.07.2018 “Për shpalljen e 17 zonave me përparësi zhvillimin e turizmit në territorin e Shqipërisë”, i ndryshuar, ka shpallur Luginën e Vjosës-Zagori, zonë e cila përfshin edhe vendndodhjen e projektit, “Zagroturizëm”, si zonë me përparësi për zhvillimin e turizmit.
- Këshilli i Ministrave ka miratuar VKM nr. 262, datë 11.5.2021 “Për heqjen nga fondi kullor dhe ndryshimin e statusit nga kategoria e resursit “kullotë” në “tokë urbane” truall, të pasurisë me numër 28/3 dhe miratimin e ndryshimit nga kategoria e resursit

“tokë bujqësore” në “tokë urbane” truall, të pasurisë me numër 26, zona kadastrale 2936, Bashkia Tepelenë”, me qëllim heqjen nga fondi kullosor të pasurive të sipërpërmendura për t’u përdorur nga “Zagroturizëm” për ndërtimin e resortit agroturistik në fshatin Peshtan.

- Në funksion të sa më sipër, subjekti “Zagroturizëm” është pajisur me lejen e ndërtimit nr. Z- LNM010421, datë 10.06.2021 “Për ndërtimin e një Resorti Agroturistik në Fshatin Peshtan” të lëshuar nga Bashkia Tepelenë përkatësisht në pasuritë, 26/2, 28/6, 28/7, 28/8 të zonës kadastrale 2936.

Në përfundim, pasi u njoh me gjithë dokumentacionin e nevojshëm,

KOMITETI I INVESTIMEVE STRATEGJIKE

VENDOSI:

1. Miratimin e Statusit “Investim/Investitor Strategjik Procedurë e Asistuar” për projektin e investimit “Zagroturizëm” në sektorin strategjik të turizmit.
2. Projekti i investimit strategjik “Zagroturizëm” do të zhvillohet nga subjekti investues, shoqëria "Zagroturizëm" sh.p.k, me NUIS L81829001O.
3. Projekti i investimit strategjik do të zhvillohet në Zonën Kadastrale Nr. 2936, në Bashkinë Tepelenë.
4. Projekti i investimit strategjik parashikon ndërtimin e një hoteli me 62 dhoma si edhe një sërë mjedisesh të tjera çlodhëse, rekreative e bujqësore. Hoteli do të ketë një sipërfaqe prej 14,404 m2 dhe një lartësi që varion nga 1 në 4 kate me 1-3 kate nën tokë.
5. Përveç sipërfaqes së strukturës së hotelerisë, të cilën subjekti e disponon me kontrata qiraje, projekti përfshin edhe një vresht me sipërfaqe 15,000 m2, një kantinë për prodhimin e verës, një pemëtore me drufrutorë të ndryshëm me sipërfaqe 15,000 m2, një sipërfaqe e sistemuar për mbarështimin e kafshëve, një sipërfaqe e sistemuar për mbarështimin e shpendëve, një qendër për rafting, terrene sportive me sipërfaqe 1,899 m2, një pishinë e jashtme me sipërfaqe 1,100 m2, pesë vila druri me sipërfaqe totale 350 m2 , një hapësirë natyrore për shëtitje dhe rekreacion, si edhe rrugë, shtigje e shkallare të brendshme për qarkullimin e këmbësorëve.

6. Statusi “Investim/Investitor Strategjik Procedurë e Asistuar” i jepet projektit të investimit “Zagroturizëm”, për një periudhë 4 (katër) vjeçare.
7. Në përputhje me legjislacionin për investimet strategjike, përkatësisht neni 21, neni 23 dhe neni 27 i Ligjit Nr.55/2015 “Për investimet strategjike në Republikën e Shqipërisë”, i ndryshuar, masat mbështetëse që i jepen projektit të investimit strategjik janë si më poshtë:
- Miratohet masa mbështetëse e kryerjes së procedurave me prioritet dhe brenda afateve të përshpejtuara, në përputhje me legjislacionin për investimet strategjike;
 - 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;
 - Miratohet në parim masa mbështetëse dhënia e së drejtës së përdorimit dhe vënies në dispozicion të pasurive të paluajtshme në pronësi të shtetit shqiptar, për pasuritë shtetërore, si më poshtë:

ZK 2936			
NR I PASURISE	SIPERFAQJA	ZËRI KADASTRAL	STATUSI
39	9200 m2	Pyll	Nuk është pjesë e inventarit të BT
41	800 m2	Kullotë	Nuk është pjesë e inventarit të BT
42	1000 m2	Kullotë	Nuk është pjesë e inventarit të BT
46/24	4900 m2	Arë	Është pjesë e inventarit BT
50	6400 m2	Arë	Është pjesë e inventarit BT
51	1000 m2	Arë	Është pjesë e inventarit BT
52	15000 m2	Pemëtore	Nuk është pjesë e inventarit të BT

Në zbatim të nenit 9, pika 3/c të Ligjit Nr. 55/2015, i ndryshuar, miratimi përfundimtar, në funksion të realizimit të projektit strategjik, do të parashikohet pas shprehjes së dakordësisë të Këshillit Bashkiak të Bashkisë Tepelenë për përfshirjen në inventarin e Bashkisë Tepelenë edhe të atyre pasurive që nuk janë ende pjesë e inventarit. Agjencia Shtetërore e Kadastrës, pas dakordësisë së njësisë së qeverisjes vendore Bashkia Tepelenë, do të duhet të iniciojë vendimin e këshillit të ministrave për transferimin në pronësi të Bashkisë Tepelenë të numrave të pasurive të lartpërmendur me qëllim zhvillimi. Në çdo rast, kontrata e qirasë për vënien në dispozicion të investitorit të pasurive të paluajtshme në

pronësi të shtetit shqiptar, do të nënshkruhet nga Bashkia Tepelenë.

8. Mënyrat, procedurat, afatet dhe organet zbatuese për ofrimin e masave mbështetëse përcaktohen në planin e veprimit, që i bashkëlidhet këtij vendimi.

9. Meqenëse:

a) investimi do të kryhet në tokën bujqësore dhe një pjesë e tij zhvillohet në zonën e përdorimit tradicional, të shpallur me VKM nr. 60/2022 ku lejohen aktivitete me karakter për zhvillimin e turizmin nëpërmjet instalimit të strukturave të lehta dhe miqësore me mjedisin (duke synuar përdorimin e materialeve të ndërtimit prej drurit).;

b) projekti gjendet afër lumin të Vjosës (ku pika më e afër me lumin është 101 metra larg tij);

Ngarkohet subjekti investues që të bëjë mbrojtjen e bimësisë pyjore gjatë zhvillimit të projektit, duke përdorur sipërfaqet boshe, pa bimësi dhe po kështu, edhe gjatë shtrirjes së linjave elektrike, të ujësjellësit dhe kanalizimeve. Subjekti investues, gjithashtu, duhet të mos bëjë shkarkime në lumin e Vjosës, por të zbatojë teknologji për përpunimin e ujërave të zeza dhe të ndotura.

10. Në rast se përgjatë zhvillimit dhe zbatimit të projektit strategjik “Zagroturizëm” 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 asistuar, Komiteti i Investimeve Strategjike ka të drejtë të revokojë vendimin për dhënien e statusit strategjik.

11. Referuar Ligjit Nr. 91/2013 “Për Vlerësimin Strategjik Mjedisor”, ngarkohet Bashkia Tepelenë të përfshijë projektin e investimit strategjik në Vlerësimin Strategjik Mjedisor.

12. Ngarkohet njësia e qeverisjes vendore Bashkia Tepelenë (Këshilli i Bashkisë), të marrë vendimet e nevojshme për dakordësimin e kalimit të pasurive, të cilat ende nuk janë pjesë e inventarit të Bashkisë, në këtë inventar.

13. Ngarkohet Agjencia Shtetërore e Kadastrës, pas dakordësisë së qeverisjes Vendore Bashkia Tepelenë, të iniciojë vendimin e këshillit të ministrave për transferimin në pronësi të Bashkisë Tepelenë të numrave të pasurive të lartpërmendur me qëllim zhvillimi.

14. Ngarkohet bashkia Tepelenë për lidhjen e kontratës së qirasë me subjektin investues.
15. Në raste se, pas miratimit përfundimtar të masës mbështetëse sipas pikës 7/c të këtij vendimi, me Vendim të Këshillit Bashkiak Tepelenë, do të nevojitet edhe aprovimi nëpërmjet një Vendimi të Këshillit të Ministrave, ngarkohet Ministria e Turizmit dhe Mjedisit për të propozuar në Këshillin e Ministrave vendimin për vënien në dispozicion të pasurisë së paluajtshme shtetërore për realizimin e projektit të investimit strategjik “Zagroturizëm”, në zbatim të legjislacionit në fuqi për zonat me përparësi zhvillimin e turizmit.
16. Ngarkohet Agjencia Shqiptare e Zhvillimit të Investimeve për monitorimin e zbatimit të Planit të Veprimit, të miratuar me këtë vendim.
17. 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.
18. Ky vendim hyn në fuqi menjëherë dhe i njoftohet investitorit.

KRYETARI I KOMITETIT TË INVESTIMEVE STRATEGJIKE

KRYEMINISTRI

EDI RAMA

ZËVENDËSKRYEMINISTËR

ARBEN AHMETAJ

MINISTËR I FINANCAVE DHE EKONOMISË

DELINA IBRAHIMAJ

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

BELINDA BALLUKU

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

MIRELA KUMBARO

MINISTËR I BUJQËSISË DHE ZHVILLIMIT RURAL

FRIDA KRIFCA

AVOKATI I PËRGJITHSHËM I SHTETIT

ODISE MOÇKA

SEKRETARIATI TEKNIK I KIS

SOKOL NANO

PLANI I VEPRIMIT

PËR REALIZIMIN E PROJEKTIT STRATEGJIK “ZAGROTURIZËM”

1. Përmbajtja e planit të veprimit

Plani i veprimit për realizimin e një projekti strategjik, përcakton:

- Procedurat lehtësuese që do të zbatohen për realizimin e investimit strategjik dhe afatet e përshpejtuara brenda të cilave duhet të kryhen;
- Shërbimet ndihmëse që do të ofrohen ndaj projektit strategjik;
- Masat mbështetëse që do të nevojiten për mbështetjen e investimit strategjik;
- Organet përgjegjëse për zbatimin e investimit strategjik;
- Detyrat përkatëse për secilin organ të përfshirë në realizimin e investimit strategjik;
- Programin e punës për realizimin e investimit strategjik të detajuar në faza;

2. Zbatimi i planit të veprimit

Plani i veprimit monitorohet nga Agjencia Shqiptare e Zhvillimit të Investimeve, e cila koordinon veprimtarinë me organet e tjera shtetërore dhe me investitorin.

Autoritetet publike, të përfshira në mënyrë direkte apo indirekte në realizimin e një investimi strategjik, kanë detyrimin ligjor në lidhje me trajtimin me prioritet të procedurave dhe brenda afateve të përshpejtuara. Këto organe kanë detyrimin ligjor që të bashkëpunojnë dhe t'i japin Agjencisë, sqarime, informacione, lejet, licencat, autorizimet, mendimet dhe dokumentet e nevojshme në lidhje me përgatitjen, zbatimin dhe realizimin e një projekti investues strategjik.

3. Informacione të përgjithshme mbi Planin e Veprimit të projektit “Zagroturizëm”

Ky plan veprimi për realizimin e Projektit të Investimit “Zagroturizëm”, përcakton masat, procedurat dhe afatet, në lidhje me shërbimet dhe lehtësimin e procedurave për hartimin dhe zbatimin e projektit investues strategjik, në të cilin përcaktohen angazhime, detyra dhe afate konkrete për institucionet qendrore dhe njësitë e qeverisjes vendore, për të gjitha fazat e realizimit dhe zbatimit të projektit.

Plani i veprimit, u hartua nga grupi operacional i krijuar pranë Agjencisë Shqiptare të Zhvillimit

të Investimeve, bazuar në karakteristikat e projektit të propozuar. Për këtë qëllim, propozuesi i investimit strategjik, ka listuar dhe treguar qartësisht në momentin e paraqitjes së aplikimit, procedurat, shërbimet dhe masat mbështetëse konkrete, të cilat kërkon të përfitojë nga shteti shqiptar, për realizimin e investimit.

Plani i veprimit u hartua pasi propozimi i paraqitur mbi investimin strategjik të Projektit “Zagroturizëm” është vlerësuar paraprakisht dhe ka një rekomandim pozitiv të Komitetit të Investimeve Strategjike në lidhje me miratimin e tij. Autoriteti përgjegjës për miratimin e planit të veprimit për çdo projekt strategjik të miratuar është Komiteti i Investimeve Strategjike.

4. Hapat procedurale

Propozimi nga investitori:

Investitori " Zagroturizëm " sh.p.k. me NIPT L81829001O, kur paraqiti projektin e investimit tek AIDA, në përputhje me legjislacionin ka specifikuar edhe listën e procedurave, shërbimeve dhe masat mbështetëse që kërkon për realizimin e tij.

Masat mbështetëse që kanë një vlerësim pozitiv nga KIS janë si më poshtë vijon:

Masat e kërkuara	Rekomandimi	Institucioni përgjegjës	Procedura për masën e kërkuar e detajuar në faza. Detyrimet sipas institucioneve përgjegjëse	Dokumentacioni i nevojshëm që duhet të paraqesë subjekti	Afati	Kosto
<p>Shoqëria kërkon si incentivë, konsolidimin e tokës të përfshirë në zonën e projektit si edhe vendosjen në dispozicion të pasurive të paluajtshme në pronësi të shtetit shqiptar sipas parashikimeve të Ligjit Nr. 55/2015, i ndryshuar.</p>	<p>MFE - PO</p> <p>Në lidhje me pasuritë për të cilat është venë në dispozicion dokumentacioni nga ASHK-ja, kartelet dhe hartë treguese për pasuritë.</p> <p>MTM</p> <p>Po me kusht</p> <p>Të vihen në dispozicion vetëm pasuritë e paluajtshme në pronësi të shtetit shqiptar për të cilat është përcjellë dokumentacioni i pronësisë.</p> <p>AKZM</p> <p>Po me kusht duke theksuar;</p>	<p>BASHKIA TEPELENË</p> <p>KËSHILLI BASHKIAK TEPELENË</p> <p>ASHK</p>	<p>Miratimi përfundimtar, në funksion të realizimit të projektit strategjik, do të parashikohet pas shprehjes së dakordësisë të Këshillit Bashkiak të Bashkisë Tepelenë për përfshirjen në inventarin e Bashkisë Tepelenë edhe të atyre pasurive që nuk janë ende pjesë e inventarit. Agjencia Shtetërore e Kadastrës, pas dakordësisë së qeverisjes Vendore Bashkia Tepelenë do të duhet të iniciojë vendimin e këshillit të ministrave për transferimin në</p>			

	<p>Meqenëse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - investimi do të kryhet në tokën bujqësore dhe një pjesë e tij zhvillohet në zonën e përdorimit tradicional, të shpallur me VKM nr. 60/2022 ku lejohen aktivitete me karakter për zhvillimin e turizmin nëpërmjet instalimit të strukturave të lehta dhe miqësore me mjedisin (duke synuar përdorimin e materialeve të ndërtimit prej drurit).; - projekti gjendet afër lumin të Vjosës (ku pika më e afër me lumin është 101 metra larg tij); <p>Ngarkohet subjekti investues që të bëjë mbrojtjen e bimësisë pyjore gjatë zhvillimit të projektit, duke përdorur sipërfaqet boshe, pa bimësi dhe po kështu, edhe gjatë shtrirjes së linjave</p>		<p>pronësi të Bashkisë Tepelenë të numrave të pasurive të lartpërmendur me qëllim zhvillimi. Në çdo rast, kontrata e qirasë për vënien në dispozicion të investitorit të pasurive të paluajtshme në pronësi të shtetit shqiptar, do të nënshkruhet nga Bashkia Tepelenë.</p>			
--	--	--	--	--	--	--

	<p>elektrike, të ujësjellësit dhe kanalizimeve. Subjekti investues, gjithashtu, duhet të mos bëjë shkarkime në lumin e Vjosës, por të zbatojë teknologji për përpunimin e ujërave të zeza dhe të ndotura.</p> <p>MBZHR</p> <p>Po</p> <p>Tokat nuk janë nën administrim të MBZHR.</p>					
--	---	--	--	--	--	--

KRYETARI I KOMITETIT TË INVESTIMEVE STRATEGJIKE

KRYEMINISTRI

EDI RAMA

ZËVENDËSKRYEMINISTËR

ARBEN AHMETAJ

MINISTËR I FINANCAVE DHE EKONOMISË

DELINA IBRAHIMAJ

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

BELINDA BALLUKU

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

MIRELA KUMBARO

MINISTËR I BUJQËSISË DHE ZHVILLIMIT RURAL

FRIDA KRIFCA

AVOKATI I PËRGJITHSHËM I SHTETIT

ODISE MOÇKA

SEKRETARIATI TEKNIK I KIS

SOKOL NANO