



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KOMITETI I INVESTIMEVE STRATEGJIKE

V E N D I M

NR. 14/45 DATË 18 / 07 / 2022

PËR

**DISA NDRYSHIME NË VENDIMIN E KIS NR. 14/6 DATË 02.12.2021 TË KOMITETIT
TË INVESTIMEVE STRATEGJIKE**

Në vijim të Marrëveshjes “Mbi bashkëpunimin ekonomik ndërmjet Qeverisë së Republikës së Shqipërisë dhe Qeverisë së Emirateve të Bashkuara Arabe”, ratifikuar në Shqipëri përmes Ligjit Nr. 145/2020 dhe në zbatim të Neneve 8, 9, 17, 18, 22, 25, 27, 30 dhe 31 të Ligjit Nr. 55/2015, “Për Investimet Strategjike në Republikën e Shqipërisë”, i ndryshuar; Kreut I të Vendimit të Këshillit të Ministrave Nr. 1023, datë 16.12.2015 “Për nënsektorët strategjikë dhe zonat me përparësi zhvillimi”; 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 14.10.2020 “Për miratimin e planit kombëtar sektorial të transportit detar dhe infrastrukturës portuale”, Vendimit të Komitetit të Investimeve Strategjike Nr. 14/6 datë 2.12.2021, Urdhrit Nr. 138 datë 2.12.2021 të Kryetarit të Komitetit të Investimeve Strategjike, Komiteti i Investimeve Strategjike, me propozim të Komitetit të Negocimit të Marrëveshjes (KNM) dhe Agjencisë Shqiptare të Zhvillimit të Investimeve (AIDA),

VLERËSOI:

- Në kuadër të realizimit të projektit të investimit “Marina & Jahtet e Durrësit” (Durrës Yachts & Marina)”, Komiteti i Investimeve Strategjike përcaktoi mënyrat, procedurat, afatet (jo prekluzive) dhe organet zbatuese për ofrimin e asistencës së

nevojshme në planin e veprimit, që i bashkëlidhet Vendimit Nr. 14/6, datë 02.12.2021.

- Plani i veprimit i miratuar me Vendimin Nr. 14/6, datë 02.12.2021 të Komitetit të Investimeve Strategjike nuk arriti të realizohej i plotë, brenda afateve, për shkak të kompleksitetit të projektit, dëshmuar nga arsye teknike, procedurale e ligjore, të lidhura si me angazhimet e ndërmarra nga institucionet shqiptare, ashtu edhe nga angazhimet e ndërmarra nga subjekti aplikues.

Sipas afateve të parashikuara në vendimin e KIS, Komiteti i Negocimit të Marrëveshjes zhvilloi gjithsej 14 mbledhje. U realizuan pjesa më e madhe e detyrave të caktuara nga Kryetari i KIS.

Në këto 14 mbledhje, u arrit të negociohet fillimisht “Term Sheet” (shtyllat bazë të bashkëpunimit) dhe u dorëzua nga subjekti projekt marrëveshja për negociim. Subjektit iu paraqitën 3 herë komente dhe sugjerime, mbi tekstin e marrëveshjes, ku më i fundit është ai i datës 24.4.2022.

Eksperti mori gjithashtu detyrën të hartojë aktet bashkëlidhur marrëveshjes bazë të cilat do t'i dërgohen subjektit për komente.

Gjatë kësaj periudhe, gjithashtu, u realizua:

- përcaktimi i veprimeve konkrete të APD në lidhje me:
 - a) sigurimin dhe financimin e ekspertizës së nevojshme teknike dhe mjedisore vendase apo të huaj, në mbështetje të KNM. Priten të dorëzohen rezultatet e kësaj ekspertize.
 - b) koordinimi mbi krijimin e entitetit të posaçëm për administrimin e proceseve të lidhura me këtë projekt investimi;
- kryerja e procedurës nga Avokatura e Shtetit për sigurimin e ekspertëve/studiove ligjore apo entiteteve me ekspertizën e nevojshme për forcimin e pozitive të Shtetit Shqiptar në këtë investim strategjik;
- përcaktimi i planit, afateve dhe veprimeve konkrete të Ministrisë së Financave dhe Ekonomisë dhe Agjencisë Shtetërore të Kadastrës për ndjekjen e hapave të mëtejshëm të nevojshëm, lidhur me regjistrimin e ndryshimeve në regjistrin kadastral, pas kalimit të pronës, në Fondin e Pasurive të Paluajtshme për

Mbështetjen e Investimeve Strategjike (FPPMIS). Procesi i parë i konsolidimit të pronës është materializuar nëpërmjet VKM Nr. 861, datë 29.12.2021 dhe po vijon puna për konsolidimin e pronës me emërtimin godina, pjesë e zonës së përfshira në projekt;

- përcaktimi i planit, afateve dhe veprimeve konkrete që do të ndjekë Agjencia Shtetërore e Shpronësimit për monitorimin e procesit lidhur me pasuritë private, që do të preken nga projekti i investimit;
 - përcaktimi i planit, afateve dhe veprimeve konkrete që duhet të ndiqet nga ana e institucioneve publike, qendrore apo vendore, që ushtrojnë veprimtari, vetë apo përmes palëve të treta të kontraktuara, të cilat, në përputhje me kalendarin (fazat) e zhvillimit të projektit të investimit, duhet të sigurohen për marrjen e masave për lirimin e ambienteve në shfrytëzim prej tyre, dhe që ndodhen në sipërfaqen ku parashikohet të zhvillohet projekti i investimit;
 - komunikimi me Autoritetin e Konkurrencës (AK) dhe Komisionin e Ndhmës Shtetërore (KNSH), pranë MFE, për të ezauruar detyrimin sipas Pikën 6 të VKM nr. 1030 dt. 16.12.2015 dhe për të kërkuar bashkëpunimin e tyre për të orientuar dhe bërë me dije procedurat dhe dokumentacionin e nevojshëm që kërkohet prej tyre, për të vlerësuar nëse projekt propozimi i subjektit investues për bashkëpjesëmarrjen e shtetit shqiptar në këtë investim, ka pengesa ligjore dhe/ose cenon apo jo konkurrencën e lirë në treg (AK), apo nëse ka pengesa ligjore dhe/ose është proporcional me riskun potencial operacional të projektit (KNSH).
- Komiteti i Negocimit të Marrëveshjes (KNM) konfirmon se është zhvilluar një proces dypalësh negociues shumë impenjues, por, për shkak të kompleksitetit, jo vetëm të projektit por edhe të situatës infrastrukturore që aktualisht ofron gjurma e projektit, KNM i propozon Komitetit të Investimeve Strategjike shtyrjen e afateve të negocimit me subjektin strategjik.
 - Nga Grupi Operacional dhe Sekretariati Teknik konfirmohet se projekti i investimit vlerësohet i pandryshuar, në përputhje me kriteret e parashikuara në

nenin 8 të Ligjit Nr. 55/2015, i ndryshuar, dhe Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr. 1023, datë 16.12.2015 “Për nënsektorët strategjikë dhe zonat me përparësi zhvillimi”;

- Projekti i investimit propozohet të realizohet nga subjekti aplikues “Eagle Hills Real Estate Development” shpk me NUIS/NIPT M11726006H (ish Symphony Real Estate Development sh.p.k” me NUIS/NIPT M11726006H) dhe garantues financiar subjektin NSHMI DEVELOPMENT L.L.C me numër regjistrimi 1155255, licencë numër 727523, Dubai, EBA; Referuar strukturës të korporatës, Z. Mohamed Ali Rashed Alabbar dhe trashëgimtarët e tij janë aksionerët përfitues përfundimtarë.
- Procedura e vlerësimit të projektit bazohet në nenin 25 të Ligj Nr. 55/2015, i ndryshuar, në Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr. 1026, datë 16.12.2015 “Për vlerësimin e dokumentacionit të investimeve strategjike” dhe në Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr. 1030, datë 16.12.2015 “Për organizimin dhe formën e pjesëmarrjes së shtetit në investimet strategjike dhe rregullat për krijimin, funksionimin e administrimin e Fondit të Pasurive të Paluajtshme për Mbështetjen e Investimeve Strategjike (FPPMIS)”;

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

KOMITETI I INVESTIMEVE STRATEGJIKE

VENDOSI

1. Titulli i Vendimit të KIS Nr. 14/6, datë 02.12.2021 ndryshon si më poshtë:

"Për miratimin e statusit “investim/investitor strategjik procedurë e veçantë” për projektin e investimit “Marina & Jahtet e Durrësit” (Durrës Yachts & Marina) me subjekt aplikues “Eagle Hills Real Estate Development” sh.p.k. me NUIS/NIPT M11726006H dhe garantues financiar NSHMI Development L.L.C me numër regjistrimi 1155255, licencë 727523, Dubai, EBA."

2. Pika 2 e Vendimit të KIS Nr. 14/6, datë 02.12.2021 ndryshon si më poshtë:

"Statusi "Investim/Investitor strategjik procedurë e veçantë" i jepet projektit të investimit "Marina & Jahtet e Durrësit" (Durrës Yachts & Marina)", për një periudhë 15 (pesëmbëdhjetë) vjeçare. Ky afat do t'i shërbejë projektit strategjik që të asistohet nëpërmjet masave mbështetëse të legjislacionit të investimeve strategjike për përfitimin e procedurave me prioritet dhe brenda afateve të përshpejtuara, në përputhje me legjislacionin për investimet strategjike si dhe plotësimin e detyrave dhe planit të veprimit të parashikuar në këtë vendim. Ndërkohë, marrëveshja që do të nënshkruhet, pas negocimit dhe finalizimit sipas parashikimeve ligjore, në fazat e mëtejshme të vlerësimit të projektit, mbi formën e pjesëmarrjes së shtetit në këtë investim, do të parashikojë afatin e nevojshëm të realizimit të plotë të investimit, angazhimet dhe detyrimet e ndërsjella mes palëve dhe masat e detajuara mbështetëse, që përfiton ky projekt. "

3. Pika 3 e Vendimit të KIS Nr. 14/6, datë 02.12.2021 ndryshon si më poshtë:

"Projekti do të realizohet nga subjekti aplikues "Eagle Hills Real Estate Development" sh.p.k. me NUIS/NIPT M11726006H (ish "Symphony Real Estate Development" sh.p.k me NUIS/NIPT M11726006H) dhe garantues financiar subjektin NSHMI DEVELOPMENT L.L.C me numër regjistrimi 1155255, licencë numër 727523, Dubai, EBA. Me kërkesë të subjektit, kërkohet pjesëmarrja shtetërore në këtë investim strategjik, sipas parashikimeve të Vendimit të Këshillit të Ministrave Nr. 1030, datë 16.12.2015 "Për organizimin dhe formën e pjesëmarrjes së shtetit në investimet strategjike dhe rregullat për krijimin, funksionimin e administrimin e Fondit të Pasurive të Paluajtshme për Mbështetjen e Investimeve Strategjike (FPPMIS)."

4. Pika 6 e Vendimit të KIS Nr. 14/6, datë 02.12.2021 ndryshon si më poshtë:

"Deri në krijimin e kushteve të nevojshme procedurale dhe fizike për realizimin e këtij investimi, projekti fillon me Fazën e Zhvillimit Pilot, e cila konsiston në marrjen e çdo lloj mase të nevojshme me qëllim promovimin dhe përgatitjen e projektit, përshtatjen e sipërfaqes së zbatimit të tij në fazën e parë dhe sjelljen e saj në kushte të përshtatshme infrastrukturore dhe mjedisore për zhvillimin e projektit të propozuar, në përputhje me parashikimet e këtij vendimi si dhe të Aneksit 2 si dhe çdo veprim i nevojshëm paraprak për sigurimin e realizimit të projektit. Për realizimin e kësaj detyre lidhet një

marrëveshje mirëkuptimi midis "Eagle Hills Real Estate Development" sh.p.k. dhe subjektit të posaçëm të ngritur nga APD."

5. Pika 18 e Vendimit të KIS Nr. 14/6, datë 02.12.2021 ndryshon si më poshtë:

Ngarkohet Ministria e Financave dhe Ekonomisë, pas marrjes së mendimit, sipas përgjegjësisë së administrimit për çdo pronë, nga Ministria e Arsimit, Autoriteti Portual Durrës, Ministria e Mbrojtjes, Komanda e Forcave Detare, Ministria e Brendshme, Drejtoria e Policisë së Shtetit, Ministria e Drejtësisë, Bashkia Durrës dhe Agjencia Shtetërore e Kadastrës, për përfundimin e procesit të konsolidimit të pronës dhe për propozimin në Këshillin e Ministrave të vendimit për konsolidimin e pronës, sipas dispozitës 8 të këtij vendimi, brenda 45 ditëve nga njoftimi i këtij vendimi nga Sekretariati Teknik. Konsolidimi i pronës përfshin ripërshtatjen dhe ristrukturimin e planifikuar të parcelave të tokës e godinave dhe të pronësisë së tyre, pa u kufizuar në ndryshimin e formës, pronësisë/regjimit juridik dhe shfrytëzimit të tyre, në çdo kombinim.

Ngarkohet Ministria e Financave dhe Ekonomisë, në kuadër të detyrës për konsolidimin e pronës që do të zhvillohet në kuadër të këtij projekti, të hartojë dhe propozojë pranë Këshillit të Ministrave, brenda 90 ditëve nga njoftimi i këtij vendimi, kalimin e asetëve në subjektin e posaçëm që do të ngrihet nga APD.

6. Pika 19 e Vendimit të KIS Nr. 14/6, datë 02.12.2021 ndryshon si më poshtë:

Ngarkohet Ministria e Financave dhe Ekonomisë dhe Agjencia Shtetërore e Kadastrës për ndjekjen e hapave të mëtejshme, të nevojshme, lidhur me regjistrimin e ndryshimeve në regjistrin kadastral, pas kalimit të pronës dhe godinave, fillimisht në Fondin e Pasurive të Paluajtshme për Mbështetjen e Investimeve Strategjike (FPPMIS), brenda 45 ditëve nga njoftimi i këtij vendimi nga Sekretariati Teknik dhe me krijimin e subjektit të posaçëm të APD dhe kalimin e asetëve me vendimin e posaçëm të Këshillit të Ministrave, regjistrimin përkatës të tyre brenda 45 ditëve nga njoftimi i vendimit përkatës të Këshillit të Ministrave. Krahas këtij procesi konsolidimi, APD vijon të shfrytëzojë këto hapësira për mbarëvajtjen e operacioneve portuale dhe ndërhyrjet e nevojshme në infrastrukturën portuale.

7. Pika 20 e Vendimit të KIS Nr. 14/6, datë 02.12.2021 ndryshon si më poshtë:

Institucionet publike, qendrore apo vendore, që ushtrojnë veprimtari në gjurmën e projektit, vetë apo përmes palëve te treta të kontraktuara, veprimtari të cilat nuk janë të lidhura me portin, duhet të marrin masa për lirimin e ambienteve brenda 90 (nëntëdhjetë) ditëve nga njohja me këtë vendim. Institucionet publike, qendrore apo vendore, që ushtrojnë veprimtari të lidhura me portin, në gjurmën e projektit, duhet të marrin masa për lirimin e ambienteve në përputhje me kalendarin (Fazat) e zhvillimit të Projektit, duke diskutuar afatet limit me APD.

8. Pika 22 e Vendimit të KIS Nr. 14/6, datë 02.12.2021 ndryshon si më poshtë:

Ngarkohet subjekti investues të dorëzojë dokumentacionin e listuar në pikën 9 të këtij vendimi, brenda 60 ditësh nga njoftimi i këtij vendimi nga Sekretariati Teknik.

9. Pika 23 e Vendimit të KIS Nr. 14/6, datë 02.12.2021 ndryshon si më poshtë:

Ngarkohet Autoriteti Portual Durrës të krijojë entitetin e posaçëm për koordinimin dhe administrimin e proceseve të lidhura me këtë projekt brenda 20 ditëve nga njoftimi i këtij vendimi nga Sekretariati Teknik.

Ngarkohet entiteti i posaçëm në bashkëpunim me "Eagle Hills Real Estate Development" sh.p.k. të marrin masat për finalizimin e fazës përgatitore të zbatimit të projektit nëpërmjet lidhjes së një marrëveshje mirëkuptimi brenda 45 ditëve nga njoftimi i këtij vendimi. Njëkohësisht ngarkohet Ministria e Infrastrukturës dhe Energjisë për marrjen e të gjitha masave të nevojshme në kuadër të kontratës koncensionare me operatorin e terminalit lindor për mundësimin e fazës pilot dhe vënien në dispozicion të hapësirave për fazën e parë të zhvillimit.

10. Pika 27 e Vendimit të KIS Nr. 14/6, datë 02.12.2021 ndryshon si më poshtë:

Ngarkohet AIDA, në cilësinë e Sekretariatit Teknik të Komitetit të Investimeve Strategjike, për të përgatitur, menjëherë, dokumentacionin për përditësimin e urdhrin për ngritjen dhe funksionimin e Komitetit të Negocimit të Marrëveshjes, sipas pikës 11 të këtij vendimi si dhe t'i japë asistencën e nevojshme Komitetit të Negocimit të Marrëveshjes, gjatë kohës së funksionimit të tij.

11. Pika 28 e Vendimit të KIS Nr. 14/6, datë 02.12.2021 ndryshon si më poshtë:

Ngarkohet Komiteti i Negocimit të Marrëveshjes që të vijojë negociatat me subjektin investues dhe brenda 90 (nëntëdhjetë) ditëve nga njohja me vendimin, të paraqesë projekt-aktet e parashikuara në pikat 11/(a) dhe (b) të këtij vendimi.

12. Afatet e përditësuara në këtë vendim janë të vlefshme edhe për tabelën e planit të veprimit të miratuar me Vendimin e KIS Nr. 14/6, datë 02.12.2021.

13. Ky vendim i njoftohet investitorit si dhe regjistrohet në regjistrin e investimeve strategjike.

14. 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.

Ky vendim hyn në fuqi menjëherë.

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