



REPUBLIKA E SHQIPERISE

KOMITETI I INVESTIMEVE STRATEGJIKE

V E N D I M

NR. 14/61 DATË 27 / 10 /2022

PËR

**PRANIMIN E PJESËMARRJES SË SHTETIT NË INVESTIMIN STRATEGJIK  
PROCEDURË E VEÇANTË “MARINA & JAHTET E DURRËSIT” (DURRËS YACHTS  
& MARINA)” DHE TRANSFERIMIN E STATUSIT STRATEGJIK SHOQËRISË SË  
POSACME QË DO TË KRIJOHET ME PËRBËRJEN E SHOQËRIVE “ALBANIAN  
SEAPORTS DEVELOPMENT COMPANY (ASDC)” SHA, ME NUIS M21929501T DHE  
“EAGLE HILLS REAL ESTATE DEVELOPMENT (EHRED)” SHPK ME NUIS  
M11726006H DHE ME GARANTUES FINANCIAR SUBJEKTIN “NSHMI  
DEVELOPMENT L.L.C” ME NUMËR REGJISTRIMI 1155255, LICENCË NUMËR  
727523, DUBAI, EBA.**

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 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”; 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, Vendim të Komitetit të Investimeve Strategjike Nr. 14/45, datë 18.07.2022, Urdhrit Nr. 138 datë 2.12.2021 të Kryetarit të Komitetit të Investimeve Strategjike, Urdhrit Nr. 14/48, datë 19.07.2022 të Kryetarit të Komitetit të Investimeve Strategjike, Komiteti i Investimeve Strategjike, me propozim të Komitetit të Negocimit të Marrëveshjes (KNM) dhe sekretariat Agjencinë Shqiptare të Zhvillimit të Investimeve (AIDA),

## **DUKE PASUR PARASYSH SE:**

- Me anë të Vendimit të Komitetit të Investimeve Strategjike (KIS) Nr. 14/6, datë 02.12.2021, u miratua Statusi “Investim/Investitor strategjik procedurë e veçantë” për projektin e investimit “Marina & Jahtet e Durrësit” (Durrës Yachts & Marina)” i propozuar nga EHRED, si një projekt i integruar turistik dhe i një rëndësie strategjike për vendin, të kushtëzuar me realizimin e detyrave, planit të veprimit të parashikuar në këtë vendim, si dhe me finalizimin e një marrëveshje mbi formën e bashkëpunimit midis palëve, të vlefshme sipas parashikimeve ligjore të zbatueshme.
- Forma e propozuar nga subjekti aplikues është ajo e pjesëmarrjes 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)”, dhe krijimi i një entiteti të përbashkët nga EHRED dhe shtetit shqiptar i një entiteti i cili do të zhvillojë projektin e investimit “Marina & Jahtet e Durrësit” (Durrës Yachts & Marina)” (në vijim “Zhvilluesi”). Ky projekt investimi u miratua me kushtin e zhvillimit dhe finalizimit të disa proceseve vlerësuese nga institucionet e përfshira, sipas planit të veprimit që i bashkëlidhet Vendimit të KIS Nr. 14/6, datë 02.12.2021 dhe Vendimit të KIS Nr. 14/45, datë 18.07.2022 dhe disa proceseve vendimmarrjeje në organe të tjera vendimmarrëse, nëse palët bien dakord dhe finalizojnë një marrëveshje të vlefshme bashkëpunimi.
- Nëpërmjet Urdhrit Nr. 138, datë 2.12.2021 dhe Urdhrit Nr. 14/48, datë 19.07.2022 të Kryetarit të KIS, u ngrit Komiteti i Negocimit të Marrëveshjes (në vijim KNM), i cili, i kryesuar nga përfaqësuesi i ministrisë përgjegjëse për ekonominë dhe me përbërje përfaqësues të institucioneve anëtare të KIS, si edhe përfaqësues të Bashkisë Durrës dhe Autoritetit Portual Durrës, konfirmon me raportin e datës 25.10.2022 se ka kryer detyrat për të cilat është krijuar duke negociuar një marrëveshje kuadër dhe një seri marrëveshjesh specifike, dhe se në përmbajtjen e secilit prej dokumenteve të listuara më poshtë reflektohen në mënyrë të qartë dhe të detajuar të drejtat dhe detyrimet e secilës palë pjesëmarrëse në investim, të cilat mundësojnë realizimin e projektit “Marina & Jahtet e Durrësit” (Durrës Yachts & Marina), respektivisht:
  - Akti i Themelimit dhe Statuti i Zhvilluesit, ku shteti do të marrë pjesë si ortak/aksionar, në të cilën përfshihen aksionet e një klase të veçantë që do të zotërojë pala shtet si dhe të gjitha kushtet, të drejtat dhe detyrimet e secilës palë;

- Projekt - Marrëveshja Kuadër, në të cilën rregullohen dhe përcaktohen marrëdhëniet ndërmjet palëve, parimet e drejtimit të biznesit të Zhvilluesit dhe të drejtat dhe detyrimet e palëve.
  - Projekt - Marrëveshja e Zhvillimit, në të cilën përcaktohen procedurat e zhvillimit të pasurisë dhe kalimit të saj në favor të Zhvilluesit.
  - Projekt- Kontrata për transferimin e titullit të pronësisë, në të cilën përcaktohen procedurat e transferimit të titullit të pronësisë mbi pasurinë nga pronari tek Zhvilluesi.
  - Projekt - Marrëveshja për “Marinën Durrës”- në të cilën përcaktohen kushtet dhe procedurat për përdorimin e marinës.
- Nga Raporti i KNM Nr. 14/60, datë 25.10.2022, rezulton se përmbajtja e akteve të negociuara me subjektin EHRED mundëson që në realizimin e këtij projekti:
    - ✓ Pala shtet të ketë një rol kyç, në të gjitha fazat e zbatimit të investimit strategjik, duke ushtruar kontrollin dhe të drejtat vendimmarrëse mbi Zhvilluesin, duke mundësuar kështu edhe ruajtjen dhe mbrojtjen e interesit publik.
    - ✓ Pala shtet, përveç përfitimeve të karakterit social dhe ekonomik, në punësim dhe të ardhura fiskale, të ketë gjithashtu përfitim ekonomik të drejtpërdrejtë që buron nga nxjerrja e fitimeve nga kryerja e investimit në zhvillimin e një zone urbane me nivele të klasit botëror, fitim i marrë në formën e shpërndarjes së fitimit nëpërmjet dividendit, sipas përqindjes përkatëse të shtetit si ortak/aksionar. Të ardhurat e mbledhura nga investimi, mund të përdoren më pas nga organet shtetërore, për realizimin e projekteve të tjera dhe qëllimeve të tyre publike, të tilla si vepra apo shërbime në interes të publikut.
    - ✓ Pala shtet sigurohet që trualli, objektet, asetet apo të drejtat e lidhura me pronësinë e pasurive shtetërore të cilat vendosen në dispozicion sipas fazave të zhvillimit të projektit, janë vlerësuar objektivisht, pa e reduktuar vlerën reale të tyre dhe duke u përpjekur të maksimizohet vlerësimi i tyre, sipas metodologjive të vlerësimit sipas analizës krahasuese të tregut, metodës së zhvillimit të tyre apo metodologjive të aplikuara sipas praktikave më të mira.
    - ✓ Pala shtet sigurohet që asetet kryesore të infrastrukturës portuale dhe të lundrimit nuk tjetërsohen, por mbeten pronë shtetërore dhe mirëmbahen në vazhdimësi,
    - ✓ Duke konsideruar riskun eventual të mosmarrëveshjeve që mund të krijohen midis shtetit dhe partnerit privat, përgjatë fazës së realizimit të investimit dhe jetëgjatësisë së shoqërisë tregtare të projektit, statuti i shoqërisë dhe marrëveshjet e bashkëpunimit që propozohen të lidhen me partnerin privat, përcaktojnë

mekanizma të qartë për zgjidhjen e mosmarrëveshjeve të mundshme midis palëve si dhe të drejtat dhe detyrimet përkatëse.

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

## KOMITETI I INVESTIMEVE STRATEGJIKE

### VENDOSI

1. Pranimin e pjesëmarrjes së shtetit në investimin strategjik procedurë e veçantë “Marina & Jahtet e Durrësit” (Durrës Yachts & Marina)” dhe transferimin e statusit strategjik shoqërisë së posaçme që do të krijohet me përbërjen e shoqërive “Albanian Seaports Development Company (ASDC)” SHA, me NUIS M21929501T dhe “Eagle Hills Real Estate Development (EHRED)” SHPK me NUIS M11726006H dhe me garantues financiar subjektin “NSHMI Development” L.L.C me numër regjistrimi 1155255, licencë numër 727523, DUBAI, EBA.
2. Miratimin e përmbajtjes së projekt marrëveshjes në tërësi dhe projekt akteve të tjerë që rrjedhin prej saj apo lidhen me të, sipas dakordësisë së arritur mes palëve, bashkëlidhur këtij vendimi, dokumente këto të cilët i propozohen për vendimmarrje Kuvendit të Republikës së Shqipërisë, nëpërmjet propozimit të Ministrit të Financës dhe Ekonomisë, përkatësisht:
  - a) **Projekt - Akti i Themelimit dhe Statuti i shoqërisë;**
  - b) **Projekt- Marrëveshja kuadër;**
    - i) **Marrëveshja e zhvillimit**
    - ii) **Kontrata për transferimin e titullit të pronësisë**
    - iii) **Marrëveshja për “Marinën Durrës”**
3. Duke pasur parasysh nevojën dhe rëndësinë e zbatimit të këtij projekti, propozohet që projektligji me të cilën kjo marrëveshje do të miratohet në Kuvend, të miratohet me procedurë të përshpejtuar si dhe në përmbajtje të përfshijë regjimet e posaçme të realizimit të tij, e posaçërisht e pa u kufizuar në:
  - Shoqëria e përbashkët për realizimin e projektit “Marina dhe Jahtet e Durrësit” të përjashtohet nga detyrimi për të paguar taksën e ndikimit në infrastrukturë për ndërtimet e reja dhe kontributin e strehimit social, në kushtet që vlera e detyrimit të përjashtuar është pjesë e kontributit të shtetit shqiptar në investim, sipas marrëveshjes së përcaktuar në pikën 2 të këtij vendimi.

- Dhënia e lejeve, licencave dhe akteve të tjera administrative të nevojshme për realizimin e projektit e Investimit Strategjik “Marina & Jahtet e Durrësit”, të bëhet sipas legjislacionit në fuqi, por në çdo rast brenda një afati prej 150 ditësh.
  - Pronat e paluajtshme shtetërore, të transferuara në Fondin e Pasurive të Paluajtshme për Mbështetjen e Investimeve Strategjike, për zhvillimin dhe realizimin e projektit investues strategjik “Marina dhe jahtet e Durrësit (Durrës Yachts & Marina)”, me Vendim të Këshillit të Ministrave t’i kalojnë në pronësi shoqërisë "Albanian Seaports Development Company" SHA.
4. Shteti Shqiptar nëpërmjet ASDC SHA të zotërojë 33% të aksioneve të një klase të veçantë në Investitorin Strategjik, ndërsa EHRED SHPK të zotërojë 67 % të aksioneve të tjera. Kjo përqindje pjesëmarrjeje e ASDC do të jetë dysHEME, e pandryshueshme dhe nuk do të sjellë detyrime për investime shtesë nga ana e shtetit shqiptar.
  5. Në zbatim të VKM Nr. 1028, datë 16.12.2015, EHRED të marrë përsipër detyrimin për ruajtjen dhe mos zvogëlimin e kapitalit e të kapaciteteve financiare të tij nën nivelin minimal të garancisë prej 20% të vlerës së investimit, sipas dy fazave të projektit, përgjatë kohëzgjatjes së realizimit të investimit strategjik.
  6. Duke qenë se realizimi i projektit do të shtrihet në një periudhë maksimalisht 20 (njëzet) vjeçare, "Statusi “Investim/Investitor Strategjik Procedurë e Veçantë” do të ketë të njëjtën kohëzgjatje. Ky afat do t’i shërbejë projektit strategjik që të asistohet nëpërmjet masave mbështetëse të legjislacionit të investimeve strategjike për përfitimim e procedurave me prioritet dhe brenda afateve të përshpejtuara, në përputhje me legjislacionin për investimet strategjike si dhe në kushtet, afatet dhe mënyrat e dakordësuara midis palëve në aktet e përmendura në pikën 2 të këtij vendimi.
  7. Projekti i konceptuar si një projekt i integruar turistik do të bashkë-zhvillohet në një sipërfaqe trualli prej 812 600 m<sup>2</sup> (tetëqind e dymbëdhjetë mijë e gjashtëqind metra katrorë) në Portin e Durrësit si dhe në marinën e portit (“Territori i Projektit”) sipas parashikimit të VKM Nr. 861, datë 29.12.2021, i ndryshuar.
  8. Projekti do të zhvillohet në dy faza relativisht të ndara nga njëra-tjetra në hapësirë dhe në kohë, por që do të jenë të integruara në përfundim të Projektit. Buxheti/kostoja e investimit të Projektit është parashikuar të jetë €2,081,347,054 (dy miliardë e tetëdhjetë e një milion e treqind e dyzetë e shtatë mijë e pesëdhjetë e katër Euro). Investimi total në Fazën 1 vlerësohet të jetë €595,256,904 dhe për Fazën 2, €1,486,090,150 përfshirë dhe taksat.
  9. Zhvillimi i projektit do të jetë gradual, me faza, dhe sipas dakortësisë dhe kushteve të parashikuara në marrëveshjet mes palëve, duke mos cenuar aktivitetin e përpunimit të mallrave në portin ekzistues Në harmoni me këto faza zhvillimi, do të ndodhë dhe

transferimi gradual i aktiviteteve tregtare në portin e ri të integruar të Durrësit në Porto Romano, i personelit operacional, doganor dhe të sigurisë.

10. Të gjitha masat mbështetëse të parashikuara në Vendimin e KIS Nr. 14/6 datë 2.12.2021 i transferohen shoqërisë e posaçme që do të krijohet me përbërjen e shoqërive “Albanian Seaports Development Company (ASDC)” SHA, me NUIS M21929501T dhe “Eagle Hills Real Estate Development (EHRED)” SHPK me NUIS M11726006H, duke detajuar më tej:

- a) Në përputhje me nenin 22 të Ligj Nr. 55/2015, i ndryshuar, për të rritur sigurinë e marrëdhënies juridike të rregulluar përmes EHRED dhe shtetit shqiptar përfaqësuar nga ASDC, i propozohet Këshillit të Ministrave vlerësimi i marrëveshjes kuadër dhe marrëveshjeve të tjera që rrjedhin prej saj, në kuadër të investimit strategjik dhe propozimi i tyre për miratim nga ana e Kuvendit. Në përputhje me nenin 21/ç të Ligj Nr. 55/2015, i ndryshuar, në marrëveshjen kuadër, nënshtrimi ndaj taksës së ndikimit në infrastrukturë për ndërtimet e reja dhe kontributit të strehimit social në lidhje me projektin “Marina dhe Jahtet e Durrësit” do të rregullohet sipas regjimit specifik, siç parashikohet në tekstin e Marrëveshjes. Dispozitat e legjislacionit të zbatueshëm për taksën e ndikimit në infrastrukturë për ndërtimet e reja dhe për kontributin social nuk do të zbatohen nëse vijnë në kundërshtim me regjimin specifik, të përcaktuar në tekstin e Marrëveshjes.
- b) Në përputhje me VKM Nr. 1029, datë 16.12.2015, miratohen procedura dhe afate të përsheptuara për miratimin e lejeve, licencave dhe autorizimeve apo miratime të ngjashme, me qëllim realizimin e projektit të investimit strategjik. AIDA asiston investitorin strategjik gjatë këtyre procedurave, duke ndërmjetësuar në marrëdhëniet me organet shtetërore kompetente.
- c) Në përputhje me nenin 26 të Ligj Nr. 55/2015, i ndryshuar, miratohet e drejta për infrastrukturë mbështetëse sipas aneks 2 të këtij vendimi.
- d) Në përputhje me nenin 27 dhe 31 të Ligj Nr. 55/2015, i ndryshuar, dhe Kreut II të VKM Nr. 1030, datë 16.12.2015, miratohet përdorimi i pasurive të paluajtshme shtetërore për realizimin e investimit strategjik. Trualli me një sipërfaqe totale prej 812 600 m<sup>2</sup> (tetëqind e dymbëdhjetë mijë e gjashtëqind metra katrorë), i cili aktualisht është pjesë e Fondit të Pasurive të Paluajtshme për Mbështetjen e Investitorit Strategjik (FPPMIS) të kalojë në administrim dhe përdorim të ASDC.
- e) Në përputhje me nenin 28 të Ligj Nr. 55/2015, i ndryshuar, për të mundësuar zhvillimin dhe realizimin e projektit investues strategjik, si dhe të punëve dhe shërbimeve mbështetëse infrastrukturore, miratohet shpronësimi, për interes publik, i pronarëve të pasurive të paluajtshme, pronë private, sipas rregullimeve të VKM nr. 1032, datë 16.12.2015, në rast se lind kjo nevojë.
- f) Në përputhje me nenin 29 të Ligj Nr. 55/2015, i ndryshuar, miratohet lejimi i

përdorimit të brigjeve dhe të zonës përkatëse të plazhit, në funksion të realizimit të projektit të investimit strategjik për një periudhë 35-vjeçare, sipas marrëveshjeve që do nënshkruhen për këtë qëllim.

11. Ngarkohet Ministria e Financave dhe Ekonomisë, në zbatim të pikës 10/a të këtij vendimi, të propozojë projekt vendimin në Këshillin e Ministrave për përcaktimin e formës, nivelit dhe mënyrën e pjesëmarrjes shtetërore në këtë investim strategjik sipas projekt marrëveshjeve bashkëlidhur këtij vendimi dhe në rast vlerësimi pozitiv nga Këshilli i Ministrave, miratimin e projekt marrëveshjes (së bashku me shtojcat e saj) nga ana e Kuvendit.
12. Në zbatim të pikës 10/b të këtij vendimi, ngarkohen të gjitha organet kompetente për lëshimin e lejeve, licencave dhe autorizimeve, apo miratime të ngjashme me to, me qëllim realizimin e projektit strategjik, të lëshojnë këto dokumente brenda 15 ditëve pune. Përgjatimisht dhe vetëm për shkaqe të arsyeshme, që lidhen me kompleksitetin e lejeve, licencave dhe autorizimeve, afati mund të shtyhet vetëm një herë, për një periudhë kohe prej 15 ditësh pune.
13. Ngarkohet Ministria e Infrastrukturës dhe Energjisë të propozojë ndryshimet e nevojshme në Vendimin Nr. 408, datë 13.05.2015, “Për miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit” i ndryshuar.
14. Ngarkohen autoritetet/entet publike kompetente për realizimin e punëve dhe shërbimeve sipas pikës 10/c të këtij vendimi të marrin menjëherë të gjitha masat dhe të ndjekin të gjitha procedurat e nevojshme organizative dhe operacionale për identifikimin dhe plotësimin me prioritet të kërkesave infrastrukturore në fjalë, në mbështetje të investimit strategjik të miratuar.
15. Ngarkohet Ministria e Financave dhe Ekonomisë, në zbatim të pikës 10/d të këtij vendimi, të propozojë projekt vendimin në Këshillin e Ministrave për vënie në administrim/përdorim të ASDC të pasurive të paluajtshme shtetërore për realizimin e investimit strategjik, me sipërfaqe totale prej 812 600 m<sup>2</sup> (tetëqind e dymbëdhjetë mijë e gjashtëqind metra katrorë) në Portin e Durrësit.
16. Ngarkohet Agjencia Shtetërore e Kadastrës për reflektim të çdo ndryshimi në regjistrin kadastral.
17. Ngarkohet Agjencia Shtetërore e Shpronësimit për monitorimin e procesit lidhur me pasuritë private që mund të preken nga ky projekt sipas pikës 10/e të këtij vendimi.
18. Ngarkohet Ministria e Turizmit dhe Mjedisit që në zbatim të pikës 10/f të këtij vendimi të propozojë projekt vendimin në Këshillin e Ministrave për miratimin e lejimit të përdorimit të brigjeve dhe të zonës përkatëse të plazhit, në funksion të realizimit të projektit të investimit strategjik.

19. Ngarkohet Ministria e Infrastrukturës dhe Energjisë dhe Autoriteti Portual Durrës që në vijimësi, të informojë operatorët e ndryshëm portualë, të cilët mund të preken nga fazat e zhvillimit të projektit, si dhe të marrin masat e nevojshme, në përputhje me parashikimet e kontratave të operimit dhe/ose ato koncesionare, dhe në zbatim të planeve të administrimit të tokës, për të akomoduar veprimtarinë e tyre në hapësira të ngjashme në Portin e Durrësit.
20. Ky vendim i njoftohet investitorit si dhe regjistrohet në regjistrin e investimeve strategjike.
21. 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**

**DHE MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË**

**BELINDA BALLUKU**

**MINISTËR I FINANCAVE DHE EKONOMISË**

**DELINA IBRAHIMAJ**

**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