



REPUBLIKA E SHQIPERISE
KOMITETI I INVESTIMEVE STRATEGJIKE

V E N D I M

NR. 10/8, DATË 01 / 08 / 2023

PËR

MIRATIMIN E STATUSIT “INVESTIM/INVESTITOR STRATEGJIK PROCEDURË E VEÇANTË” PËR PROJEKTIN E INVESTIMIT “THE CLIFFS” PROPOZUAR NGA SUBJEKTI ADRIATIC RESORTS SHA NUIS M22221001A DHE ADRIATIC RESORTS HOLDING UK LIMITED

Në mbështetje të Nenit 9, 17, 18, 22 dhe 24 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:

- Projekti “The Cliffs” propozohet nga grupi i investitorëve të huaj Adriatic Resorts LLC, kompani e së drejtës amerikane me adresën zyrtare në Cheyenne, WY, USA, ortak e vetme e Adriatic Resorts Holding UK Limited, shoqëri e së drejtës angleze, me numër kompanie 14320966, me zyra qendrore në Londër, Angli, për t’u realizuar nëpërmjet subjektit Adriatic Resorts sh.a. NUIS M22221001A, me ortak të vetëm Adriatic Resorts Holding UK Limited, përfituesit fundor të të cilit janë deklaruar nga subjekti sipas kuadrit ligjor në fuqi.
- Projekti parashikon zhvillimin e një strukture akomoduese, e cila do të përfshijë një hotel me pesë yje me përafërsisht 250 (dyqind e pesëdhjetë) dhoma, 60 (gjashtëdhjetë) njësi të tjera akomodimi me shërbim luksoz, bare, restorante, njësi tregtare, kafene, hapësira për mbledhje dhe argëtim, SPA, pishinë dhe hapësira rekreative, kazino, si dhe vend parkim për mbi 600 (gjashtëqind) makina.
- Projekti synon zhvillohet në Bulevardin e Ri, Bashkia Tiranë, në Zonën Kadastrale 8340, me numër pasurie 8/754, pas regjistrimit fillestar (ish pasuria me numër 8/76), në zërin kadastral “truall”. Në përfundim të realizimit të ndërtesës tregtare, subjekti propozon t’i kalojnë Qeverisë Shqiptare në pronësi 12.500 m2 ndërtim me qëllim përdorimi zyra për institucionet shtetërore apo sipas nevojave të tyre.
- Vlera e investimit të projektit “The Cliffs” i plotëson kriteret e parashikuara nga legjislacioni për investimet strategjike dhe parashikohet të jetë 196,700,000 (njëqind e nëntëdhjetë e gjashtë milion e shtatëqind mijë) Dollarë.

- Projekti i plotëson kriteret e punësimit të kërkuara nga legjislacioni për investimet strategjike, duke parashikuar të punësojë mbi 1000 (njëmijë) persona.
- Me Vendim të KKT Nr.4, datë 14.10.2020, zona e Bulevardit të Ri të Tiranës, me sipërfaqe prej 21953.42 m², në ZK. 8340, Tiranë është shpallur “Zonë me Prioritet Zhvillimin e Turizmit”, në bazë dhe zbatim të dispozitave të legjislacionit të turizmit.
- Pasuria e paluajtshme me sipërfaqe prej 19,000 m², e llojit “truall” ka kaluar në administrim të Ministrisë së Turizmit dhe Mjedisit (MTM) me VKM Nr. 47, datë 27.01.2021 *“Për Kalimin në përgjegjësi administrimi, nga Ministria e Drejtësisë te Ministria e Turizmit dhe Mjedisit, të një pjese të pronës së paluajtshme me sipërfaqe prej 19,000 m², nga trualli funksional i pronës ndodhur në Zonën Kadastrale 8340, me numër pasurie 8/76, me sipërfaqe prej 46,266 m², me emërtimin “Stacion Hekurudhor”, Tiranë”, sipas Aneks 1 të këtij vendimi.*

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

KOMITETI I INVESTIMEVE STRATEGJIKE

VENDOSI:

1. Miratimin e Statusit “Investim/Investitor Strategjik Procedurë e Veçantë” për projektin e investimit “The Cliffs”, status i kushtëzuar ky me nënshkrimin e një marrëveshje të vlefshme zhvillimi ndërmjet Ministrisë së Turizmit dhe Mjedisit dhe investitorit, në përputhje me nenin 36 të Ligj Nr. 93/2015 “Për Turizmin”, në të cilën të parashikohen angazhimet reciproke, karakteristikat, afatet e realizimit dhe vlera e projektit, si dhe garancitë e nevojshme dhe instrumentet e sigurisë për realizimin e investimit.
2. Projekti i investimit strategjik “The Cliffs” zhvillohet nga grupi i investitorëve të huaj Adriatic Resorts LLC, kompani e së drejtës amerikane me adresën zyrtare në Cheyenne, WY, USA, ortake e vetme e Adriatic Resorts Holding UK Limited, shoqëri së drejtës angleze, me numër kompanie 14320966, me zyra qendrore në Londër, Angli, dhe të realizohet nëpërmjet subjektit Adriatic Resorts sh.a. NUIS M22221001A, me ortak të vetëm Adriatic Resorts Holding UK Limited.
3. Projekti i investimit strategjik parashikon realizimin e investimit në sektorin strategjik të turizmit.
4. Projekti i investimit strategjik do të zhvillohet në sipërfaqen prej 19,000 m², e llojit “truall”, në Bulevardin e Ri, Bashkia Tiranë, në Zonën Kadastrale 8340, me numër pasurie 8/754 (ish pasuria me numër 8/76).
5. Projekti i investimit strategjik parashikon një zhvillim të integruar të zonës me struktura akomoduese, përfshirë një hotel me pesë yje me përafërsisht 250 (dyqind e pesëdhjetë) dhoma, 60 (gjashtëdhjetë) njësi të tjera akomodimi me shërbim luksoz, bare, restorante, njësi tregtare, kafene, hapësira për mbledhje dhe argëtim, SPA, pishinë dhe hapësirë rekreative, kazino, si dhe vend parkim për mbi 600 (gjashtëqind) makina.
6. Statusi “Investim/Investitor Strategjik Procedurë e Veçantë” i jepet projektit të investimit “The Cliffs”, për një periudhë 5 (pesë) vjeçare.
7. Në përputhje me legjislacionin për turizmin, investimet e huaja, si dhe për investimet

strategjike, përkatësisht neni 22 dhe neni 24 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:

- 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 vënia në dispozicion nëpërmjet kontratës me tarifën simbolike 1 Euro dhe me afat 99 vjet e pasurisë së paluajtshme, lloji i pasurisë “truall”, në ZK. 8340, me numër pasurie 8/754 (ish pasuria numër 8/76) Bashkia Tiranë, me sipërfaqe 19,000 (nëntëmbëdhjetë mijë) m², nën administrim të Ministrisë së Turizmit dhe Mjedisit, për zhvillimin dhe realizimin e këtij projekti investimi strategjik.
 - d) Miratohet masa e së drejtës për akses në infrastrukturë mbështetëse në bazë të legjislacioneve sektoriale.
8. Mënyrat, procedurat, afatet dhe organet zbatuese për ofrimin e masave mbështetëse përcaktohen në planin e veprimit, që i bashkëlidhet këtij vendimi.
 9. Në rast se përgjatë zhvillimit dhe zbatimit të projektit strategjik “The Cliffs” 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.
 10. Ngarkohet Ministria e Turizmit dhe Mjedisit, Ministria e Financave dhe Ekonomisë, Avokatura e Shtetit dhe Agjencia Shqiptare e Zhvillimit të Investimeve që të ngrenë menjëherë një grup negociues së marrëveshjes së zhvillimit dhe brenda 6 (gjashtë) muajve nga njohja me këtë vendim të negociojnë me subjektin propozues marrëveshjen në fjalë për zhvillimin e investimit dhe vënien në dispozicion të pasurisë së paluajtshme shtetërore për projektin investues në zonën me përparësi zhvillimin e turizmit. Grupi negociues kryesohet nga ministria përgjegjëse për turizmin. Në përfundim të negociimit me subjektin investues, ministria përgjegjëse për turizmin propozon marrëveshjen e zhvillimit për miratim në Këshillin e Ministrave dhe vënien në dispozicion të pasurisë së paluajtshme shtetërore për projektin investues me kohëzgjatje deri në 99 vjet nëpërmjet kontratës simbolike 1 euro. Marrëveshja për realizimin e investimit strategjik do të propozohet për miratim me ligj të posaçëm në Kuvendin e Republikës së Shqipërisë në përputhje me nenin 35, të Ligj Nr. 93/2015 “Për Turizmin”, i ndryshuar.
 11. Ngarkohet Agjencia Shqiptare e Zhvillimit të Investimeve për monitorimin e zbatimit nga ana e autoriteteve publike të masave të përfshira në Planin e Veprimit, të miratuar me këtë vendim.
 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
KRYEMINISTËR
EDI RAMA

PLANI I VEPRIMIT
PËR REALIZIMIN E PROJEKTIT STRATEGJIK “THE CLIFFS”

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 përshpejuara 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 përshpejuara. 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 “The Cliffs”

Ky plan veprimi për realizimin e Projektit të Investimit “*The Cliffs*”, 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 “**The Cliffs**” 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 “Adriatic Resorts LLC” sha NUIS M22221001A, 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
Në përputhje me neni 27 të Ligjit nr 55/2015, datë 28.05.2015 “Për Investimet Strategjike në Republikën e Shqipërisë”, i ndryshuar, kërkohet vënia në dispozicion e një sipërfaqe të llojit truall, ndodhur në zonën kadastrale 8340, me numër pasurie 8/754 (ish pasuria me numër 8/76), e cila me VKM Nr. 47, datë 27.1.2021 ka kaluar në përgjegjësi administrimi të Ministrisë së Turizmit dhe Mjedisit, sipas gjurmës në Aneksin 1	PO	MTM	Ministria e Turizmit dhe Mjedisit, Ministria e Financave dhe Ekonomisë, Avokatura e Shtetit dhe Agjencia Shqiptare e Zhvillimit të Investimeve do të ngrenë menjëherë një grup negociues së marrëveshjes së zhvillimit dhe brenda 6 (gjashtë) muajve nga njohja me këtë vendim do të negociojnë me subjektin propozues marrëveshjen në fjalë për zhvillimin e investimit dhe vënien në dispozicion të pasurisë së paluajtshme shtetërore për projektin investues në zonën me përparësi zhvillimin e turizmit. Grupi negociues kryesohet nga ministria përgjegjëse për turizmin. Në përfundim të negociimit me subjektin investues, ministria përgjegjëse për turizmin propozon marrëveshjen e zhvillimit për miratim në Këshillin e Ministrave dhe vënien në dispozicion të pasurisë së paluajtshme shtetërore	Grupi negociues dhe subjekti duhet të negociojnë marrëveshjen e zhvillimit. Subjekti do të vendosë në dispozicion të grupit negociues cdo dokumentacion të nevojshëm shtesë, i cili do të duhet të ilustrojë karakteristikat, afatet e realizimit dhe vlerën e projektit, si dhe garancitë e nevojshme dhe instrumentet e	Brenda 6 (gjashtë) muaj nga data e njoftimit të vendimit	

			<p>për projektin investues me kohëzgjatje deri në 99 vjet nëpërmjet kontratës simbolike 1 euro. Marrëveshja për realizimin e investimit strategjik do të propozohet për miratim me ligj të posaçëm në Kuvendin e Republikës së Shqipërisë në përputhje me nenin 35, të ligj nr.93/2015 “Për Turizmin”, i ndryshuar.</p> <p>Referencë: Ligj 55/2015, i ndryshuar; Ligj Nr. 93/2015 “Për Turizmin”, i ndryshuar; Kodi Civil i RSH.</p>	<p>sigurisë për realizimin e investimit.</p> <p>Nëse Grupi Negociues vlerëson mungesën e kapaciteteve negociuese, mund të kërkojë ekspertizë të jashtme, sipas legjisllacionit në fuqi.</p>		
Marrëveshja me Investitorin të miratohet nga Kuvendi i Shqipërisë.	PO	MTM	<p>Ligji Nr. 93/2015, i ndryshuar Neni 35</p> <p>Vënia në dispozicion e pasurive të paluajtshme shtetërore</p> <p>Kur vlerësohet nga Këshilli i Ministrave, marrëveshja për realizimin e investimit strategjik propozohet për miratim me ligj të posaçëm në Kuvendin e Republikës së Shqipërisë.</p>			
Autoritetet publike përgjegjëse duhet të sigurojnë zhvillimin e infrastrukturës komunale dhe furnizimin e shërbimeve komunale (si uji i pijshëm dhe jo), energjia elektrike, rrugët, rrjeti i kanalizimeve, deri në kufijtë e jashtëm të Zonës së Projektit në një sasi, cilësi dhe kapacitet të kënaqshëm për Investitorin.	Po me kusht	MIE	<p>Subjekti duhet të ketë parasysh pas miratimit për mundësinë për lidhjen me infrastrukturën dytësore duke përfshirë lidhjen me pikat ekzistente të energjisë, Ligjin Nr 43/2015 “Për sektorin e energjisë elektrike”, nenit 27 të tij “Lidhja me rrjetin”, Operatorët e Sistemit të Transmetimit dhe Shpërndarjes duhet të sigurojnë lidhjen me rrjetin e transmetimit dhe shpërndarjes mbi kushte jodiskriminuese.</p> <p>Enti Rregullator i Energjisë, në bashkëpunim me operatorët e rrjeteve, miraton rregullat që përcaktojnë kostot që do t’i ngarkohen përdoruesit në lidhje me lidhjes.</p> <p>Përdoruesit e rinj që dëshirojnë të lidhen në rrjet, pas miratimit të kërkesës për lidhjen e tyre nga ana e operatorit përkatës të sistemit, mund të kontraktoshin operatorë të licensuar nga organet kompetente</p>	<p>Operatorët e Sistemit të Transmetimit dhe Shpërndarjes i japin çdo përdoruesi të ri që dëshiron të lidhet me rrjetin, informacion të plotë, përfshirë:</p> <ul style="list-style-type: none"> - një vlerësim të plotë dhe të hollësishëm të kostove për realizimin e lidhjes së kërkuar; - afatin e nevojshëm e të arsyeshëm përpunimin e kërkesës dhe të realizimit të 		<p>Për sa i përket kostove për lidhjen me rrjetin, kostot e plota për lidhjen me rrjetin eksistues mbulohen nga pala që kërkon të lidhet në rrjet. Në llogaritjen e kostos së lidhjes merren në konsideratë pika e lidhjes dhe kapaciteti i saj, qëllimi i synuar, modeli i konsumit, kostot që</p>

		<p>për kryerjen e punimeve të nevojshme për lidhjen në rrjet, në përputhje me dipozitat dhe specifikimet e përcaktuara në marrëveshjen e lidhjes, të nënshkruar ndërmjet përdoruesit të ri dhe Operatorit të Sistemit. Operatori i Sistemit përcakton kriteret dhe kushtet teknike që duhet të plotësohen për lidhjen me rrjetin</p> <p>Në rast të lidhjes së përdoruesve të rinj të rrjetit, pronësia e aseteve të lidhjes që i shtohen rrjetit ekzistues është e përdoruesit, deri në amortizim të plotë të aseteve apo në përfundim të autorizimit të dhënë, bazuar në marrëveshjen e lidhjes, nënshkruar ndërmjet palëve. Pas amortizimit të plotë të aseteve të lidhjes, pronësia e tyre kalon tek operatori i rrjetit. Lidhjet operohen prej operatorëve të rrjetit, të cilët kanë përgjegjësi për mirëmbajtjen e tyre. Kostoja për mirëmbajtjet paguhet prej përdoruesi.</p> <p>Operatori i Sistemit të Transmetimit dhe Operatori i Sistemit të Shpërndarjes garantojnë aksesin në rrjet për të gjithë klientët dhe përdoruesit e sistemit, mbi baza transparente, jodiskriminuese dhe bazuar në tarifën e miratuar dhe të publikuar nga ERE. Prodhuesit, që prodhojnë energji nga burime të rinovueshme, kanë përparësi në aksesin në rrjetet elektrike.</p> <p>Operatori i Sistemit të Transmetimit dhe Operatori i Sistemit të Shpërndarjes mund të refuzojnë aksesin në rrjetin e tyre, në rast se mungon kapaciteti i nevojshëm. Vendimi për refuzimin e aksesit në rrjet duhet të jetë i arsyetuar, të bazohet në kushte teknike dhe ekonomike objektive dhe duhet të marrë në konsideratë detyrimin e shërbimit publik si dhe detyrimet për mbrojtjen e klientëve fundorë, të përcaktuara nga ky ligj.</p>	<p>lidhjes me rrjetin;</p>	<p>lidhen me përforcimin ose përmirësimin e infrastrukturës ekzistuese ose përmirësimin e operimit të rrjetit që mund të nevojitet për lidhjen, statusi i përdoruesit të rrjetit, si dhe karakteristikat e tjera të lidhjes. Kur lidhja realizohet prej operatorit të sistemit, kostot e lidhjes parapaguhen nga pala kërkuese, bazuar në rregulloren për procedurat e lidhjeve të reja.</p> <p>Operatori i Sistemit të Transmetimit ose Operatori i Sistemit të Shpërndarjes, në rast mungese të kapaciteteve të nevojshme për lidhjen e përdoruesve të rinj, mund të hyjë në marrëveshje me palën kërkuese për</p>
--	--	---	----------------------------	--

		<p>Vendimi për refuzimin e aksesit i njoftohet palës së interesuar.</p> <p>Në rast se një pale të interesuar i është refuzuar aksesit në rrjet, ajo mund të kërkojë fillimin e procedurës për zgjidhje të mosmarrëveshjes pranë ERE-s.</p> <p>Në rast refuzimi të aksesit, ERE, nëpërmjet operatorit të rrjetit, i siguron palës së interesuar informacionin shtesë të nevojshëm.</p> <p>Lidhja me pikat ekzistuese të kanalizimeve dhe furnizimit me ujë, Kompetence e njesive të qeverisjes Vendore</p> <p>Ne momentin e zbatimit të investimeve, të bashkepunohet me Sh.A Ujesjelles-Kanalizime vendore, për pikat e lidhjes së Furnizimit me Ujë - KUZ dhe detajet përkatëse të tyre.</p> <p>MIE nëpërmjet Autoriteti Rrugor Shqiptar (ARRSH) administron vetëm asetet e rrjetit rrugor kombëtar. Shoqëria, duhet të marrë autorizimet përkatëse pranë ARRSH mbi hyrje daljet në rrugët kombëtare, nëse ka dhe nëse do të nevojiten, në përputhje me dispozitat e Kodit Rrugor dhe akteve të tjera ligjore.</p>		<p>përmirësimin e sistemit, në mënyrë që të bëhet e mundur lidhja e kërkuar, me kusht që kostot të përballohen nga pala kërkuese. Kjo marrëveshje duhet të miratohet nga ERE, pas propozimit nga operatorët e rrjetit.</p>
--	--	---	--	--

KRYETARI I KOMITETIT TË INVESTIMEVE STRATEGJIKE
KRYEMINISTËR
EDI RAMA