



REPUBLIKA E SHQIPËRISË

KOMITETI I INVESTIMEVE STRATEGJIKE

V E N D I M

NR. 9 , DATË 23 / 07 /2024

PËR

**MIRATIMIN E STATUSIT “INVESTIM/INVESTITOR STRATEGJIK
PROCEDURË E VEÇANTË” PËR PROJEKTIN E INVESTIMIT “ATARA
RESORT & VILAS” ME SUBJEKTE APLIKUESE LUKOVA BAYSIDE HOTEL
& SPA SHPK NUIS M11906023S DHE TO27 CONSTRUCTION SHPK NUIS
M32306003N**

Në mbështetje të Nenit 9, 17, 18 dhe 22 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” dhe Vendimit të Këshillit të Ministrave Nr. 377, datë 12.6.2024 “Për disa ndryshime dhe shtesa në vendimin nr. 408, datë 13.5.2015, të Këshillit të Ministrave, “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, të ndryshuar, Komiteti i Investimeve Strategjike, me propozim të Agjencisë Shqiptare të Zhvillimit të Investimeve (AIDA),

VLERËSOI:

- Projekti realizohet nga subjektet Lukova Bayside Hotel & Spa shpk NUIS M11906023S dhe TO27 Construction shpk NUIS M32306003N. Në bazë të kontratës me numër repertori 21834 dhe numër koleksioni 8946, ndërmjet shoqërive Lukova Bayside Hotel & Spa, TO27 Construction dhe shoqërisë Emante shpk, palët kanë rënë dakord që shoqëria Emante shpk do të jetë garantuese e financimit të projektit.
- Projekti i investimit është hartuar nga studio ndërkombëtare dhe parashikon ndërtimin e

një resorti turistik lukzos, i cili do të realizohet në dy zona kryesore. Në zonën 1 synon të zhvillohet një Hotel me 5 yje me ambjente shërbimi, ndërsa zona 2 përfshin zhvillimin e 4 hoteleve dhe një fshati turistik me vila të cilat do të shërbejnë si struktura akomoduese në Bashkinë Himarë. Projekti përfshin të gjithë komponentët që i përkasin rreth 90% sektorit turizëm, si hotel, vilat në funksion të hotelit, ambiente shërbimi, bare e restorante, si dhe shërbime të tjera relaksi e rekreacioni.

- Vlera e investimit për projektin e propozuar parashikohet të jetë 50,000,000 Euro (pesëdhjetë milion) Euro dhe numri i të punësuarve parashikohet të jetë 200 (dyqind) punonjës.
- Subjektet aplikuese propozojnë zhvillimin e një investimi në ZK 2518, fshati Lukovë, Bashkia Himarë. Projekti prek një sipërfaqe prej 41,915 m² në pronësi “private” të subjekteve aplikuese, gjithashtu një sipërfaqe prej 76,950 m² në pronësi “shtet”. Ndërkohë, subjektet për një sipërfaqe prej 39,009 m² janë në fazë negociatash me subjekte private.
- Subjektet aplikues kërkojnë miratimin në parim të projektit të investimit dhe gjurmës që synon të zhvillohet dhe në zbatim të nenit 27 të ligj Nr. 55/2015, i ndryshuar kërkojnë si masë mbështetëse, vënie në dispozicion të pasurive të paluajtshme shtetërore për zhvillimin e investimit me një sipërfaqe prej 76,950 m² në funksion të realizimit të projektit investues strategjik.
- Nga verifikimi hartografik dhe konfirmimeve zyrtare me ASHK rezulton se zona e kërkuar, i është nënshtruar regjistrimit fillestar sistematik bazuar në ligjin Nr. 111/2018 “Për kadastrën”. Mbeten për tu vënë në dispozicion të Sekretriatit Teknik të KIS (AIDA) dokumentacioni i plotë zyrtar pronësor, i cili po përpunohet nga ASHK.
- Duke qenë se nga të dhënat e deritanishme kadastrale, rezulton se një pjesë e konsiderueshme e pronës “privat” dhe asaj “shtet” të jetë e destinacionit “ullishte” dhe “pemtore”, subjektet garantojnë ruajtjen e rrënjëve të ullinjve si pasuri kombëtare brenda gjurmës së projektit duke siguruar ruajtjen dhe përfshirjen e tyre si pjesë integrale e projektit.
- Sa i përket të dhënave mbi vijën bregdetare të kërkuar për përdorim në funksion të këtij projekti investimi, Bashkia Himarë konfirmon se në zonën bregdetare rezultojnë dy

parcels, including HI - 273 and HI - 275 of the "public" typology and parcel HI -274 of the typology "e menaxhuar". Disa nga parcelat e synuara nga subjekti nuk janë pjesë e listës së plazheve sipas përcaktimeve të VKM Nr. 171, datë 27.3.2019 "Për miratimin e Rregullores "Për kushtet dhe kriteret e ushtrimit të veprimtarisë së stacioneve të plazhit"".

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 "Atara Resort & Vilas" i propozuar nga subjektet Lukova Bayside Hotel & Spa shpk NUIS M11906023S dhe TO27 Construction shpk NUIS M32306003N, sipas gjurmës në hartën dhe tabelën ilustruese në Aneks 1 të këtij vendimi.
2. Projekti "Atara Resort & Vilas" parashikon ndërtimin e një resorti turistik lukzos, cili do të realizohet në dy zona kryesore. Në zonën 1 synon të zhvillohet një Hotel me 5 yje me ambiente shërbimi, ndërsa zona 2 përfshin zhvillimin e 4 hoteleve dhe një fshati turistik me vila të cilat do të shërbejnë si struktura akomoduese në Bashkinë Himarë.
3. Statusi "Investim/Investitor strategjik procedurë e veçantë" i jepet projektit të investimit "Atara Resort & Vilas" për një periudhë 3 (tre) vjeçare, status ky i kushtëzuar me vendosjen në dispozicion të Sekretariatit Teknik nga ana e subjekteve aplikuese, të dokumentacionit të akteve të kalimit të pronësisë në emër të tyre dhe/ose marrëveshjeve të përditësuara me pronarët e pasurive të paluajtshme pronë private, të cilat preken nga investimi potencial. Në rast mospërmbushje të këtij kushti, ky vendim nuk prodhon asnjë efekt ligjor.
4. Në zbatim të Ligjit Nr.7929 datë 11.5.1995 "Për mbrojtjen e drufrutorëve", të respektohen dispozitat ligjore të sipërfaqeve me drufrutorë të cilësuar si pasuri kombëtare duke siguruar mbrojtjen e tyre nga prerjet ose dëmtimet e tjera fizike.
5. Në përputhje me legjislacionin për investimet strategjike, përkatësisht neni 22, 24, 26 dhe neni 27 i Ligj 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 vënie në dispozicion të pasurisë së paluajtshme shtetërore me sipërfaqe prej 76,950 m², në ZK. 2518, e zërit kadastral “ullishte” dhe “pemtore”, vetëm pasi të jenë kryer të gjitha verifikimet e nevojshme dhe konfirmimet nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës për sa i përket saktësimin të vendndodhjes (parcelat e detajuara), sipërfaqes, statusit të tyre juridik dhe për aq kohë sa nuk ekzistojnë mosmarrëveshje administrative dhe/ose gjyqësore me shtetin në pasurinë objekt të investimit strategjik.

Në zbatim të nenit 27 të Ligjit Nr. 55/2015, i ndryshuar, miratimi përfundimtar i masës mbështetëse të mësipërme, për të gjitha fazat e projektit, si dhe mënyra dhe afatet e vënies në dispozicion të kësaj pasurie të paluajtshme në pronësi të shtetit shqiptar, do të rregullohet me Vendim të Këshillit të Ministrave, në përputhje me legjislacionin në fuqi për investimet strategjike.

Procedura për këtë masë mbështetëse parashikohet në Kreun II 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)". Kalimi në FPPMIS i pronës shtetërore në ZK. 2518, kërkon ndjekjen e të gjitha procedurave ligjore të nevojshme në fuqi të parashikuara në legjislacionin e pronave të paluajtshme shtetërore, nga ana e Ministrisë së Ekonomisë Kulturës dhe Inovacionit.

- d) Për konsolidimin e pronës që i përkon gjurmës së këtij projekti, sipas parashikimeve të pikës 8 të Nenit 3 të Ligjit Nr. 55/2015, i ndryshuar, të zbatohen parashikimet e nenit 9/1 të VKM Nr. 377, datë 12.6.2024 “Për disa ndryshime dhe shtesa në vendimin nr. 408, datë 13.5.2015, të Këshillit të Ministrave, “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”.

- e) Miratohet e drejta për akses në infrastrukturë mbështetëse në bazë të legjislativioneve sektoriale.
6. Mënyrat, procedurat, afatet dhe organet zbatuese për ofrimin e masave mbështetëse përcaktohen edhe në planin e veprimit që i bashkëlidhet këtij vendimi.
 7. Në rast se përgjatë zhvillimit dhe zbatimit të projektit investues strategjik “Atara Resort & Vilas” 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 Agjencia Shtetërore e Kadastrës të vërë në dispozicion të Sekretariatit Teknik, sipas aplikimit të bërë nga AIDA referuar ligjit Nr. 111/2018 “Për Kadastrën”, dokumentacionin e plotë pronësor për pasuritë e paluajtshme shtetërore që mund të vihet në dispozicion të këtij projekti referuar gjurmës së miratuar në parim nga KIS. Ky dokumentacion, në zbatim të VKM Nr. 1030, datë 16.12.2015 “Për organizimin dhe formën e pjesëmarrjes së shetit në investimet strategjike dhe rregullat për krijimin, funksionimin dhe administrimin e Fondit të Pasurive të Paluajtshme për Mbështetjen e Investimeve Strategjike” i përcillet Minsitrisë së Ekonomisë Kulturës dhe Inovacionit si dhe institucionit që administrojnë pronën shtetërore që prek ky projekt investimi për ndjekjen e procedurave të mëtejshme.
 9. Ngarkohet Ministria Ekonomisë Kulturës dhe Inovacionit, Agjencia Shtetërore e Kadastrës, Bashkia Himarë, Sekretariati i Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit (KKTU) dhe subjektet aplikues të bashkërendojnë procedurat në kuadër të konsolidimit të pronës në zbatim të nenit 21 të Ligj Nr. 55/2015, “Për investimet Strategjike në Republikën e Shqipërisë” i ndryshuar dhe kushteve të zhvillimit në zbatim të nenit 9/1 të VKM Nr. 377, datë 12.6.2024 “Për disa ndryshime dhe shtesa në vendimin nr. 408, datë 13.5.2015, të Këshillit të Ministrave, “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”.
 10. Ngarkohet Ministria Ekonomisë Kulturës dhe Inovacionit për të propozuar në Këshillin e Ministrave vendimin për kalimin e pronës shtetërore në ZK. Nr. 2518, në Fondin e Pasurive të Paluajtshme për Mbështetjen e Investimeve Strategjike (FPPMIS), sipas parashikimeve të pikës 5/c të këtij vendimi.
 11. Ngarkohet Ministria Ekonomisë Kulturës dhe Inovacionit për të propozuar në Këshillin e

Ministrave vendimin për vënie në dispozicion të pasurisë së paluajtshme shtetërore për realizimin e projektit të investimit strategjik "Atara Resort & Vilas", sipas parashikimeve të pikës 5/c të këtij vendimi.

12. Ngarkohet Bashkia Himarë për të propozuar përfshirjen e parcelave të papërfshira në listën e plazheve dhe më pas subjekti të aplikojë sipas legjislacionit sektorial.
13. Ngarkohet Agjencia Shtetërore e Kadastrës për ndjekjen e procedurave të regjistrimit dhe përditësimit të të gjitha ndryshimeve të nevojshme në regjistrin kadastral lidhur me zonën në zhvillim.
14. 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.
15. Vendimi i Komitetit të Investimeve Strategjike, në asnjë rast nuk do të konsiderohet investim, qoftë sipas kuadrit ligjor 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.
16. Vendimi i Komitetit të Investimeve Strategjike publikohet dhe regjistrohet në Regjistrin e Investimeve Strategjike dhe i njoftohet investitorit nga Agjencia Shqiptare e Zhvillimit të Investimeve, në rolin e saj të Sekretariatit të Komitetit të Investimeve Strategjike.

Ky vendim hyn në fuqi menjëherë dhe i njoftohet investitorit.

KRYETARI I KOMITETIT TË INVESTIMEVE STRATEGJIKE

KRYEMINISTRI

EDI RAMA

ZËVENDËSKRYEMINISTËR

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

BELINDA BALLUKU

MINISTËR I EKONOMISË KULTURËS DHE INOVACIONIT

BLENDI GONXHJA

MINISTËR I FINANCAVE

ERVIN METE

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

MIRELA KUMBARO

MINISTËR I BUJQËSISË DHE ZHVILLIMIT RURAL

ANILA DENAJ

AVOKATI I PËRGJITHSHËM I SHTETIT

ODISE MOÇKA

**SEKRETARIATI TEKNIK I KIS
LAURA PLAKU (SARO)**

PLANI I VEPRIMIT

PËR REALIZIMIN E PROJEKTIT STRATEGJIK “ATARA RESORT & VILAS”

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 ndiqet 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 “Atara Resort & Vilas”

Ky plan veprimi për realizimin e Projektit të Investimit “*Atara Resort & Vilas*”, 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 **“Atara Resort & Vilas”** 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 investitorët:

Investitorët Lukova Bayside Hotel & Spa shpk NUIS M11906023S dhe TO27 Construction shpk NUIS M32306003N kur paraqitën projektin e investimit strategjik tek AIDA, në përputhje me legjislacionin kanë specifikuar edhe listën e procedurave, shërbimeve dhe masat mbështetëse që kërkon për realizimin e investimit strategjik.

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 ne faza. Detyrimet sipas institucioneve përgjegjëse	Dokumentacioni i nevojshëm që duhet të paraqesë subjekti	Afati	Kosto
Vënia në dispozicion e dokumentacionit të përditësuar të marrëveshjeve me pronarët e pasurive të paluajtshme pronë private, të cilat preken nga investimi potencial.		SUBJEKTET APLIKUESE	Subjektet aplikuese duhet të vënë në dispozicion të Sekretariatit Teknik dokumentacionin e përditësuar të marrëveshjeve me pronarët e pasurive të paluajtshme pronë private, të cilat preken nga investimi potencial			

<p>Informacion juridik dhe kadastral i pasurive të paluajtshme pronë shtetërore</p>		<p>ASHK</p>	<p>Agjencia Shtetërore e Kadastrës duhet të vërë në dispozicion të Sekretariatit Teknik, sipas aplikimit të bërë nga AIDA, dokumentacionin e plotë pronësor për pasuritë e paluajtshme shtetërore që mund të vihet në dispozicion të këtij projekti referuar gjurmës së miratuar në parim nga KIS.</p> <p>Sekretariati Teknik i përcjell Minsitrisë së Ekonomisë Kulturës dhe Invoacionit dhe institucionit që administrojnë pronën shtet të gjithë informacionin e vënë në dispozicion nga ASHK për të vijuar me ndjekjen e procedurave të mëtejshme.</p>		<p>Ligji Nr. 111/2018 “Për Kadastrën”</p>	
<p>Konsolidimi i pronës</p>		<p>MEKI ASHK BASHKIA HIMARË Sekretariati i Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit (KKTU) – AZHT SUBJEKTET APLIKUESE</p>	<p>Institucionet dhe subjekti ngarkohen të bashkërendojnë procedurat në kuadër të konsolidimit të pronës në zbatim të nenit 21 të ligjit 55/2015 i ndryshuar dhe nenit 9/1 të VKM Nr.377 datë 12.06.2024.</p>			

Venie në dispozicion e tokës shtet pasi të ketë kaluar në FPPMIS		MEKI	Ministria Ekonomisë Kulturës dhe Inovacionit propozon në Këshillin e Ministrave vendimin për kalimin e pronës shtetërore në ZK. Nr. 2518, në Fondin e Pasurive të Paluajtshme për Mbështetjen e Investimeve Strategjike (FPPMIS) dhe VKM për lidhje kontrate me subjektin.		Sipas legjislacionit të investimeve strategjike.	
Përfshirja e parcelave të papërfshira në listën e parcelave të plazheve.	Po	BASHKIA HIMARË	Bashkia Himarë propozon përfshirjen e parcelave të papërfshira në listë e parcelave të plazhit dhe me pas subjekti aplikon sipas legjislacionit sektorial.		Legjislacioni sektorial	
Kryerje e procedurave me prioritet dhe brenda afateve të përshpejtuara, në përputhje me legjislacionin për investimet strategjike;	Po	AIDA	Ligj 55/2015 i ndryshuar dhe aktet nënligjore në zbatim		Sipas legjislacionit të investimeve strategjike.	
Asistencë 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;	Po	AIDA dhe organe të tjera kompetente.	-Investitori paraqet tek AIDA dokumentacionin e nevojshëm që kërkohet nga legjislacioni sektorial për miratimin e ;icencave/lejeve/autorizimeve - AIDA përcjell dokumentacionin e paraqitur nga investitori pranë organeve kompetente për miratimin e tyre, brenda 5 ditëve pune. - Organet kompetente Vlerësojnë dokumentacionin dhe brenda 15 ditëve pune, japin licencat/lejet/autorizimet. - Për shkaqe të arsyeshme që lidhen me kompleksitetin e		20 ditë	Në varësi të legjislacionit sektorial per llojin e lejes, licencës dhe autorizimit

			<p>licencave, afati mund të shtyhet vetëm një herë, për një periudhë kohe 15 ditë pune.</p> <p>- Organet kompetente nëse konstatojnë se dokumentacioni është i paplotësuar, i kërkojnë subjektit investues, vetëm një herë, me shkrim, brenda 10 ditëve pune nga data e marrjes së dosjes, plotësimin e të gjithë dokumentacionit dhe të dhënat e kërkuara, duke listuar kërkesat nëmënyrë specifike</p>			
Mbështetje e investimit me infrastrukturë mbështetëse	Po me kusht		Aksesi në infrastrukturë të mundësohet nga subjekti.			

KRYETARI I KOMITETIT TË INVESTIMEVE STRATEGJIKE

KRYEMINISTRI

EDI RAMA

ZËVENDËSKRYEMINISTËR

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

BELINDA BALLUKU

MINISTËR I EKONOMISË KULTURËS DHE INOVACIONIT

BLENDI GONXHJA

MINISTËR I FINANCAVE

ERVIN METE

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

MIRELA KUMBARO

MINISTËR I BUJQËSISË DHE ZHVILLIMIT RURAL

ANILA DENAJ

AVOKATI I PËRGJITHSHËM I SHTETIT

ODISE MOÇKA

SEKRETARIATI TEKNIK I KIS

LAURA PLAKU (SARO)