



# INVESTIMET STRATEGJIKE NË SEKTORIN E TURIZMIT

**RAPORT MONITORIMI**

Dhjetor 2023



AUTOR  
**TEISA KURTI**

QENDRESA  
QYTETARE



**NED**

NATIONAL  
ENDOWMENT  
FOR  
DEMOCRACY  
SUPPORTING FREEDOM AROUND THE WORLD

[www.qeverisja.qq.com.al](http://www.qeverisja.qq.com.al)



## Tabela e përmbajtjes

<b>Hyrje</b>	3
<b>Statusi investitor strategjik dhe procedurat administrative</b>	4
<b>Kriteret për zbatimin e procedurave për përfitimin e statusit</b>	5
<b>Regjistri i investimeve strategjike</b>	6
<b>Investimet strategjike në sektorin e turizmit</b>	7
<b>Masat mbështetëse apo “privilegjet” si mjet për vënien në dispozicion të të mirave publike</b>	9
<b>Përdorimi i fondit pyjor</b>	10
<b>Kërcënimi i zonave të mbrojtura nga investimet</b>	11
<b>Statusi special në sektorin e turizmit</b>	12
<b>“Dispozita kalimtare dhe të fundit”</b>	14
<b>Gjetjet kryesore</b>	15
<b>Rekomandime</b>	16
<b>Bibliografia</b>	17

## Hyrje

Ky punim shqyrton qëllimin dhe ndikimin e investimeve strategjike në sektorin e turizmit, si sektori me numrin më të madh të subjekteve që kanë përfituar statusin *Investitor Strategjik* që prej hyrjes në fuqi të Ligjit Nr. 55/2015, Për Investimet Strategjike në Republikën e Shqipërisë. Në këtë raport gjithashtu do të analizohen masat mbështetëse të cilat ofrohen për përfituesit e statusit investitor strategjik si dhe përfitimet nga ky status. Ky raport, po ashtu ndalet edhe në kushtet dhe kriteret të cilat subjektet duhet të plotësojnë për të përfituar statusin "Investitor në strukturë akomoduese me 4 ose 5 yje, status special", si dhe ato mbajtës të një marke tregtare të regjistruar dhe njohur ndërkombëtarisht "brand name".

Një pikë tjetër e rëndësishme e këtij punimi është edhe regjistri i investimeve strategjike, i cili sipas akteve ligjore do të administrohet nga Agjencia Shqiptare e Zhvillimit të Investimeve, (AIDA) si dhe rëndësinë e regjistrave publik.

Në këtë kontekst, analizojmë impaktin e investimeve strategjike në zhvillimin e sektorit të turizmit, duke përfshirë përfitimet që investitorët mund të kenë nga përdorimi i pronave publike apo atyre shtetërore.

Një pjesë e rëndësishme e analizës është kategorizimi i strukturave akomoduese dhe, veçanërisht kategoritë që përfitojnë statusin "investitor në strukturë akomoduese me 4 ose 5 yje, status special" apo mbajtës të një marke tregtare të regjistruar dhe njohur ndërkombëtarisht "brand name". Kjo analizë ka gjithashtu si qëllim të hedhi dritë mbi avantazhet apo përfitimet që buron nga këto statuse në sektorin e turizmit.

Me anë të këtij studimi, synohet të ofrojë një kuptim të thellë mbi mënyrën se si investimet strategjike në turizëm ndikojnë në zhvillimin ekonomik, kulturor dhe social të një vendi, dhe duke promovuar një përdorim të zgjuar të burimeve shtetërore si brigjet, plazhet publike, fondi pyjor apo vetë pronat shtetërore. Me dilemën e madhe nëse këto investime do të përdoren si investime personale dhe skema korruptive apo do të përkthehen si dobi efektive për vendin në përmbushje të interesit publik.

Në fund raporti mbyllet me gjetjet kryesore dhe rekomandimet lidhur me këto gjetje si mjet për përmirësimin e mëtjeshmë të elementëve të analizuar.

## Statusi investitor strategjik dhe procedurat administrative

Ligji Nr. 55/2015, "Për investimet strategjike në Republikën e Shqipërisë.", i ndryshuar<sup>1</sup>, ka hyë në fuqi me datë 1 Janar 2016 dhe si synim kryesor kishte rritjen dhe thithjen e investimeve strategjike vendase dhe të huaja, në sektorët apo nënsektorët e ekonomisë të konsideruar si sektorë strategjikë, nëpërmjet vendosjes së procedurave të posaçme administrative favorizuese, lehtësuese apo përshpejtuese të mbështetjes e të shërbimeve ndaj investitorëve.

Ky ligj zbatohet për të gjitha investimet strategjike, që përzgjidhen si të tilla në bazë të kriterëve e sipas procedurave të përcaktuara dhe në ata sektorë ekonomikë të përcaktuar shprehimisht nga ky ligj si sektorë të investimeve strategjike me kusht kryesor interesin publik. Ligji parashikon 2 forma të përfitimit të statusit, atë të "Investim/investitor strategjik, procedurë e asistuar", apo "Investim/investitor strategjik, procedurë e veçantë".

Për zbatimin e ligjit është krijuar Komiteti i Investimeve Strategjike (KIS), organ administrativ kolegjal pranë Këshillit të Ministrave, i cili kryesohet nga Kryeministri, dhe përbëhet nga zëvendëskryeministri, ministrat si dhe Avokati i Përgjithshëm të Shtetit. KIS përveç funksioneve administrative ka si funksion kryesor marrjen e vendimit mbi smiratimin apo mosranimin e kërkesës së subjekteve për marrjen e statusit investitor strategjik, pasi verifikimit të dokumentacionin përkatës. Vendimet e marra nga KIS, janë publike dhe publikohen në website-in zyrtarë të Agjencisë Shqiptare të Zhvillimit të Investimeve (AIDA).

AIDA është struktura administrative kompetente për dhënien e shërbimeve për investitorin në një "dritare unike" për investitorët /projektet, të cilat aplikojnë dhe kërkojnë të përfitojnë statusin "Investim/investitor strategjik, procedurë e asistuar/e veçantë". Ky organ pasi ka ndjekur procedurat e nevojshme administrative raporton pranë KIS nga momenti i paraqitjes së një propozimi investues për përfitimin e statusit "Investim/investitor strategjik, procedurë e asistuar" deri në përfundimin e të gjitha procedurave administrative të parashikuara, për realizimin e projektit investues.

<sup>1</sup>Ligji Nr. 55/2015, datë 1.07.2015, "Për investimet strategjike në Republikën e Shqipërisë.", i ndryshuar

<https://abz.gov.al/share/DzGr7VQVRuuGIP4n1FIANA>

Po ashtu një element i rëndësishëm nën kompetencën e AIDA është edhe krijimi i “Regjistrimit të investimeve strategjike”, i cili është baza e të dhënave për çdo investim strategjik që do të kryhet në Republikën e Shqipërisë pas hyrjes në fuqi të këtij ligji. Rregullat e hollësishme për funksionimin, krijimin, administrimin, formatimin, përmbajtjen etj., si dhe procedura për sigurinë e regjistrimit miratohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Këto dy organe koordinojnë punën dhe bëjnë të mundur zbatimin dhe funksionimin e këtij ligji.

## Kriteret për zbatimin e procedurave për përfitimin e statusit

Në një vështrim të përgjithshëm kriteret kryesore për përfitimin e statusit të investitorit strategjik bazohen në dy elementë. Konkretisht, interesi publik si një tërësi komponentësh, si dhe kriteri financiar.

Interesi publik në përzgjedhjen e një investimi strategjik vlerësohet, ndër të tjera, sipas vlerës së investimit, kohës së realizimit, produktivitetit dhe vlerës së shtuar të tij, hapjes së vendeve të reja të punës, zhvillimi ekonomik rajonal dhe lokal, ofrimit të teknologjive të reja për rritjen konkurrencën dhe efektivitetit të investimit, mbrojtjes së mjedisit dhe konsumatorit, etj.<sup>2</sup>

Nga ana tjetër kriteri financiar, sipas sektorit strategjik ku realizohet investimi, apo statusit të tij, varion nga një vlerë investimi e barabartë me, ose më e madhe se, 1 (një) milion euro deri në vlerën e barabartë me, ose me e madhe se, 50 (pesëdhjetë) milionë euro në varësi edhe të vendeve të reja të punës që planifikojnë të ofrojnë, element ky i rëndësishëm edhe për pecaktimin e llojit të statusit që do të përfitojnë.<sup>3</sup>

Gjithashtu, statusin “Investim/investitor strategjik, procedurë e veçantë” e përfitojnë edhe investitorët/projektet investuese, për të cilat, pavarësisht se nuk janë parashikuar të realizohen në një nga sektorët e përcaktuar në ligj, por vlerën totale të kapitalit investues të projektit ta kenë të barabartë ose më të madhe se 100 000 000 (njëqind milionë) euro.<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> Shih Neni 5, Ligji Nr. 55/2015, datë 1.07.2015, “Për investimet strategjike në Republikën e Shqipërisë.”, i ndryshuar

<sup>3</sup> Shih Neni 8, Ligji Nr. 55/2015, datë 1.07.2015, “Për investimet strategjike në Republikën e Shqipërisë.”, i ndryshuar

<sup>4</sup> Po aty



Vlen të theksohet se kriteri financiar ndryshon sipas sektorit strategjik ose statusit të investimit.

Ky vlerësim i dyfishtë, përmes interesit publik dhe kriterit financiar, siguron një përdorim të drejtë dhe të përshtatshëm të burimeve, duke adresuar nevojat e komunitetit dhe duke siguruar që investimet strategjike të kenë një impakt pozitiv në shkallë të gjerë.

Ligji nr. 55/2015 zbatohet për investimet strategjike, për të cilat parashikohet të realizohen rishtazi, të cilat konsiderohen "investime të reja", por edhe për ato investime strategjike, të cilat janë në proces të zhvillimit, për të cilat është nënshkruar një kontratë para hyrjes në fuqi të këtij ligji dhe që klasifikohen investime strategjike, në kuptim të këtij ligji, me qëllim realizimin dhe konkretizimin e tyre.<sup>5</sup>

## Regjistri i investimeve strategjike

Sipas ligjit në fuqi, Regjistri i Investimeve Strategjike është baza e të dhënave për çdo investim strategjik që do të kryhet në Republikën e Shqipërisë pas hyrjes në fuqi të këtij ligji, i cili do të administrohet nga Agjencia.

Për zbatim të kësaj dispozite Këshilli i Ministrave miraton Vendimin Nr. 1031, datë 16.12.2015, për rregullimin e këtij regjistri, i cili parashikonte ndër të tjera se ky regjistër do të mbahet në format elektronik dhe shkresor, në gjuhën shqipe dhe angleze. Po ashtu, AIDA e administron këtë regjistër nëpërmjet një portali, rrjeti të publikuar në faqen e saj zyrtare ose në një faqe të posaçme interneti.<sup>6</sup>

Siç vërehet edhe nga parashikimet ligjore ky regjistër bart vlerën e një instrument kyç për identifikimin dhe monitorimin e dhe rritjen e transparencës ndaj investimeve strategjike.

Çfarë vihet re nga monitorimi i Agjencisë përgjegjëse për administrimin e këtij regjistri është fakti se ky regjistër i cili duhet të ishte publik nuk gjendet në asnjë prej kanaleve zyrtare të AIDA-ës duke mos respektuar kështu parashikimet ligjore. Kjo e bën më të vështirë monitorimin e këtyre investimeve nga publiku, pasi i vetmi informacion publik janë vendimet e KIS të cilat janë të shumta në numër.

<sup>5</sup> Shih Neni 34, Ligji Nr. 55/2015, datë 1.07.2015, "Për investimet strategjike në Republikën e Shqipërisë.", i ndryshuar.

<sup>6</sup> VKM Nr. 1031, datë 16.12.2015 "Për përcaktimin e rregullave për funksionimin, krijimin, administrimin dhe për formatin, përmbajtjen e procedurat për sigurinë e Regjistrit të Investimeve Strategjike."

<http://qaz.gov.al/eli/vendim/2015/12/16/1031>

Në kërkesën për informacion të drejtuar institucionit, ky i fundit bën me dije se *“Webi i AIDA ka shërbyer si Regjistër Publik, në të cilin janë publikuar të gjitha vendimet e marra nga KIS që nga fillimi i zbatimit të ligjit 55/2015 i ndryshuar e deri më sot.”*

Por ky fakt nuk e justifikon mungesën e regjistrit për të cilin janë miratuar edhe akte ligjore për funksionimin e tij.

Regjistrat publik të kësaj natyre sigurisht luajnë një rol të rëndësishëm në sigurimin e transparencës, përgjegjësisë dhe aksesueshmërisë së informacionit. Rëndësia e regjistrave publike mund të shpjegohet në disa aspekte kyçe:

- **Transparenca dhe Përgjegjësia:** Regjistrat publikë forcojnë transparencën duke bërë informacionin kyç të aksesueshëm për publikun. Kjo transparencë nxit besimin në institucionet qeveritare, biznese dhe entitete të tjera. Ata mundësojnë përgjegjësinë pasi palët e interesuara, përfshirë qytetarët, investitorët dhe organet rregulatore, mund të monitorojnë dhe vlerësojnë aktivitetet e enteve publike dhe private.
- **Masat kundër Korrupsionit:** Regjistrat publikë shërbejnë si mjet në luftën kundër korrupsionit. Kur informacioni mbi pronësinë, transaksionet financiare dhe pasuritë është publikisht i disponueshëm, bëhet më sfiduese për individët ose entet të angazhohen në praktika të korrupsionit ose të fshehin aktivitete të paligjshme.
- **Respektimi i Ligjeve dhe Rregulloreve:** Regjistrat publikë ndihmojnë në sigurimin e respektimit të ligjeve dhe rregulloreve duke ofruar një burim të qendrueshëm për të dhëna kyçe. Kjo lehtëson zbatimin e ligjeve lidhur me aktivitetet biznesore, pronën, tatimin, dhe më shumë.
- **Besimi i Investitorëve:** Investitorët shpesh mbështeten në regjistrat publikë për të marrë informacion para se të bëjnë vendime investuese. Qasja në të dhëna të sakta dhe të përditësuara mbi bizneset, raportet financiare dhe gjendjen ligjore kontribuon në besimin e investitorëve dhe nxit investimet brenda dhe jashtë vendit.

Së fundi, të dhënat publike reduktojnë në masë të madhe mundësinë e zhvillimit të teorive konspirative, të cilat shpesh i shtyjnë qytetarët ndryshe aktivë në një "marrëzi", duke krijuar frikë, pasiguri dhe konfuzion në të menduarit dhe sjelljen e tyre. Regjistrat publik shërbejnë si themelet e shoqërive të hapura dhe të përgjegjshme.

## Investimet strategjike në sektorin e turizmit

Turizmi në Shqipëri, shihet si sektori që do të garantojë zhvillim të qëndrueshëm ekonomik, duke siguruar punësim, nxitje të ndërmarrjeve të vogla e të mëdha, më shumë të ardhura e më shumë mirëqenie për

qytetarët shqiptarë. Turizmi është tashmë një sektor ekonomik me ndikim të konsiderueshëm që synon të plotësojë kërkesat e qytetarëve shqiptarë dhe turistëve të huaj duke ndryshuar pozitivisht strukturën ekonomike, duke krijuar vende të reja pune dhe të ardhura të konsiderueshme, si dhe duke kontribuar në zhvillimin social dhe ekonomik të vendit.

Për këtë arsye, Ligji Nr. 55/2015 e përcakton si një nga sektoret strategjike për shkak të potencialit që mbart.

Për sektorin "Turizëm" (Struktura turistike) investimi duhet të jetë:

PROCEDURAT	E ASISTUAR	E VEÇANTË
<b>VLERA E INVESTIMIT</b>	≥ 5 000 000 €	≥ 50 000 000 €
<b>VENDE TË REJA PUNE</b>	80	

Po ashtu, ligji parashikon se "Zonat prioritare të zhvillimit" janë zona rajonale dhe/ose vendore të qeverisjes vendore, të cilat konsiderohen si zona me rëndësi të veçantë dhe kanë nevojë për mbështetje të veçantë për zhvillimin e ekonomisë, rritjen e punësimit, përmirësimin e kushteve të jetesës dhe përdorimin efikas të burimeve dhe infrastrukturës publike.<sup>7</sup> Për këto fusha prioritare është parashikuar që shteti të marrë rolin e zhvilluesit dhe gjithashtu shteti të përfshihet në forma të ndryshme partneriteti.

Pasuritë e paluajtshme shtetërore ose njësitë e qeverisjes vendore që ndodhen brenda këtyre zonave prioritare, brenda dy muajve nga miratimi i zonës, do të kalojnë në administrimin e ministrisë së turizmit. Në rast investimi në këto zona, parashikohet disponimi i pasurive të paluajtshme për ndërtimin e objekteve akomoduese dhe strukturave të tjera turistike. Afati kohor i disponueshmërisë së kësaj pasurie të paluajtshme është deri në 99 vjet.<sup>8</sup>

Ndër të tjera duke hapur rrugë lehtësirave për përdorimin e pronave publike, shtetërore apo edhe brigjeve detare. Duke lënë vend edhe për dyshime mbi abuzimin me këto prona publike.

<sup>7</sup> Shih Neni 3, Ligji Nr. 55/2015, datë 1.07.2015, "Për investimet strategjike në Republikën e Shqipërisë.", i ndryshuar.

<sup>8</sup> Ligji Nr. 93/2015 "Për turizmin", i ndryshuar.



Që prej miratimit të ligjit pas pothuajse 8 vitesh, sektori i cili ka numrin më të madh të projekteve të investimit është ai i turizmit, ku në vitin 2021 ka zënë 85% të projekteve të miratuara në total i cili po ashtu ka patur rritje edhe në vitin pasardhës.<sup>9</sup>

Fakt tjetër tepër i rëndësishëm, nga konsultimet me vendimet e Komitetit të Investimeve Strategjike, vihet re se përfituesit e statusit kryesisht investitorët vendas dhe shume pak investitorë të huaj.<sup>10</sup>

## Masat mbështetëse apo “privilegjet” si mjet për vënien në dispozicion të të mirave publike

Nëpërmjet ligjit nr. 55/2015 legjislatori ka miratuar një sërë masash mbështetëse në varësi të llojit të statusit që subjektet do të përfitojnë, konkretisht:

- ❖ **Përfitimet për Procedurën e Asistuar:** Kryerje të veprimeve përgatitore, përgatitje të dokumenteve dhe aplikim administrativ me procedurë të përsheptuar nga agjenti asistues.

Trajtim me prioritet të përgatitjes së dokumentacionit, dhënies së mendimeve apo ndjekjen e procedurave, për përgatitjen dhe realizimin e investimit strategjik.

Konsolidim të tokës.

Programe mbështetëse.

Mbështetje me infrastrukturë ndihmëse.

Vënie në dispozicion të pasurive të paluajtshme shtetërore për zhvillimin dhe realizimin e projekteve investuese strategjike, sipas legjislacionit në fuqi.

- ❖ **Përfitimet për Procedurën e Veçantë**

Shpronësimin e pasurive të paluajtshme, pronë private, për të mundësuar zhvillimin dhe realizimin e projekteve investuese strategjike.

Miratimin nga ana e Kuvendit, kur bëhet vlerësimi nga Këshilli i Ministrave, për kontratat përkatëse të investimit strategjik, me

<sup>9</sup>Raporti Vjetor AIDA 2022, fq. 20

[https://www.aida.gov.al/images/PDF/Raporti\\_Vjetor\\_2022.pdf](https://www.aida.gov.al/images/PDF/Raporti_Vjetor_2022.pdf)

<sup>10</sup> Vendimet e komitetit të Investimeve Strategjike <https://www.aida.gov.al/investimet-strategjike/komiteti-i-investimeve-strategjike/vendimet-e-komitetit-te-investimeve-strategjike>

kërkesë të investitorit strategjik për të rritur sigurinë e marrëdhënies juridike të rregulluar përmes tij dhe shtetit shqiptar.

Në përpjekje për të realizuar projekte që kanë përfituar statusin "Investim/Investitor Strategjik, Procedurë e Asistuar/ e Veçantë," dhe që kanë nevojë për leje, licenca, autorizime, apo miratime të tjera, Agjencia asiston investitorët gjatë këtyre procedurave, duke ndërmjetësuar në marrëdhëniet me organet shtetërore kompetente.

Ndër të tjera, legjislacioni për investimet strategjike parashikon krijimin e Fondit e Pasurive të Paluajtshme për Mbështetjen e Investimeve Strategjike (FPPMIS),<sup>11</sup> i cili përfshin pasuritë e paluajtshme shtetërore si objekte, troje, toka bujqësore, pyje, livadhe dhe kullota. Gjithashtu KIS mund të miratojë lejimin e përdorimit të detit, liqeneve, lumenjve dhe shtetrëve të tyre, si dhe zonave përkatëse, në funksion të realizimit të një projekti investues strategjik. Investitorëve strategjikë u ofrohet mundësia që të kërkojnë pjesëmarrjen e shtetit në realizimin e një investimi strategjik. Shteti mund të marrë pjesë si bashkëzhvillues i tij, në cilësinë e ortakut/aksionarit të shoqërisë që do të realizojë investimin.

Në një vështrim të përgjithshëm të vendimarrjes së KIS, dukshëm vihet re se masat më të zakonat mbështetëse janë ato të përdorimit të brigjeve, mbështetja me infrastrukturë ndihmëse, asistencë në lidhje me dhënien e lejeve, licencave dhe autorizimeve të nevojshme për realizimin e projektit deri tek vënia në dispozicion e pronës shtetërore, deri në vëninën në përdorim të zonës me gjurmë në "Kalanë e Turrës"<sup>12</sup>.

Në vijim do të ndalem në disa raste specifike të përdorimit të këtyre të mirave publike.

## Përdorimi i fondit pyjor

Një nga masat mbështetëse është edhe në dispozicion të zhvillimit dhe realizimit të projekteve investuese strategjike, sipas këtij ligji, mund të vihen trojet, pyjet, tokat bujqësore, si dhe pasuritë e tjera të paluajtshme, në pronësi të shtetit shqiptar.

<sup>11</sup> Shih Neni 31, Ligji Nr. 55/2015, datë 1.07.2015, "Për investimet strategjike në Republikën e Shqipërisë.", i ndryshuar.

<sup>12</sup> V E N D I M Nr. 10/14, Datë 05 / 04 / 2022 "Për Miratimin e Statusit "Investim/Investitor Strategjik Procedurë E Veçantë" Për Projektin E Investimit "Marina Hills",

[https://www.aida.gov.al/images/PDF/VKIS%20MARINA%20HILLS\\_zbardhur.pdf](https://www.aida.gov.al/images/PDF/VKIS%20MARINA%20HILLS_zbardhur.pdf)

Heqja e parcelave nga fondi pyjor vihet re në disa prej projekteve të miratuara me vendim të Komitetit të Investimeve Strategjike, konkretisht në 4 projekte në sektorin e turizmit, projekti “Hotel Chaonians De Luxe”<sup>13</sup>, “Mediterranean wave”<sup>14</sup>, “Marina Hills”<sup>15</sup>, “Resort turistik me vendodhje në Gjirin e Lalzit”<sup>16</sup>

Lidhur me përdorimin e pyjeve, gjatë një auditimi Kontrolli i Lartë i Shtetit (KLSH) ka vërejtur një ngërç në procedurat e ndjekura.

Në këtë raport KLSH konstaton se: “Me vendimet e Komitetit të Investimeve Strategjike lihen detyra për heqjen nga fondi pyjor para marrjes në përdorim të sipërfaqes përkatëse apo ngarkimin e Agjencisë Kombëtare të Pyjeve me saktësimin e koordinatave apo verifikime të pronës. Po ashtu, kërkohet çregjistrimi nga kadastra dhe fondi pyjor, shoqëruar me detyrimin e subjektit përfitues që të paguajë vlerat përkatëse të pakësimit të volumit të lëndës drusore, të sipërfaqes që do të hiqet nga fondi pyjor si dhe pyllëzimin e një sipërfaqeje tjetër. Për këto detyra, rezulton se Agjencia Kombëtare e Pyjeve gjendet e përjashtuar nga këto procese, së pari ende nuk administron në mënyrë të plotë fondin pyjor, së dyti rezulton e përjashtuar nga proceset e kadastrës pyjore, sa i përket çregjistrimit, heqjes nga fondi pyjor dhe zëvendësimit, pasi kjo agjenci nuk harton/miraton asnjë akt administrativ mbi këto çështje dhe nuk informohet nga MTM mbi vendimet e Këshillit të Ministrave për heqjen nga fondi pyjor.”<sup>17</sup>

Lidhur me këtë situatë ky institucion rekomandon që heqja nga regjistri i fondit pyjor të bëhet pasi të ketë nisur administrimi i projekteve zëvendësuese për këto sipërfaqe që preken nga investimet strategjike.

## Kërcënimi i zonave të mbrojtura nga investimet

Jo në pak raste vihet re se disa nga projektet përfituese të statusit investitor strategjik gjenden pranë apo në zonat e mbrojtura.

<sup>13</sup> [https://www.aida.gov.al/images/PDF/Vendimet-e-komitetit/VKIS%2014-6%20date%2004.02.2021\\_Hotel%20Chaonians%20Deluce.pdf](https://www.aida.gov.al/images/PDF/Vendimet-e-komitetit/VKIS%2014-6%20date%2004.02.2021_Hotel%20Chaonians%20Deluce.pdf)

<sup>14</sup> [https://www.aida.gov.al/images/PDF/Vendimet-e-komitetit/VKIS%2011-9%20date%2002.12.2021\\_Mediterranean%20ëave.pdf](https://www.aida.gov.al/images/PDF/Vendimet-e-komitetit/VKIS%2011-9%20date%2002.12.2021_Mediterranean%20ëave.pdf)

<sup>15</sup> [https://www.aida.gov.al/images/PDF/VKIS%20MARINA%20HILLS\\_zbardhur.pdf](https://www.aida.gov.al/images/PDF/VKIS%20MARINA%20HILLS_zbardhur.pdf)

<sup>16</sup> [https://www.aida.gov.al/images/PDF/Vendimet-e-komitetit/VENDIM%20I%20KOMITETIT%20TE%20INVESTIMEVE%20STRATEGJIKE%20\(KIS\)\\_RESORT%20TURISTIK%20OME%20VENDNDODHJE%20N%C3%8B%20GJIRIN%20E%20LALZIT.pdf](https://www.aida.gov.al/images/PDF/Vendimet-e-komitetit/VENDIM%20I%20KOMITETIT%20TE%20INVESTIMEVE%20STRATEGJIKE%20(KIS)_RESORT%20TURISTIK%20OME%20VENDNDODHJE%20N%C3%8B%20GJIRIN%20E%20LALZIT.pdf)

<sup>17</sup>K Kontrolli i Lartë i Shtetit “Raport përfundimtar për auditimin e ushtruar në Agjencinë Kombëtare të Pyjeve Tiranë” fq. 54-63

<https://panel.klsh.org.al/storage/phpiëcrth.pdf>



Një prej tyre është projekti 'Jonian Heaven'<sup>18</sup> i cili mban statusin e projektit potencial strategjik me Vendimin nr. Nr. 9/8 Datë 04 /02/ 2021 të KIS.

Por ky rast nuk është i vetmi vendim i Komitetit të Investimeve Strategjike, KIS, për të cilin Agjencia Kombëtare e Zonave të Mbrojtura ka ngritur shqetësime. Nga 17 projekte të miratuara si investime strategjike, në vitin 2012, katër gjenden brenda ose afër zonave të mbrojtura natyrore. Sipas ekspertëve, këto projekte rrezikojnë të sjellin dëmtim pa kthim të pasurive natyrore kombëtare dhe ndërkombëtare, duke kërcënuar speciet e rralla që i popullojnë ato nën presionin e zhvillimit urban.<sup>19</sup>

Projekte të tjera pranë zonave të mbrojtura janë miratur me venimet e Komitetit të Investimeve Strategjike.<sup>20</sup>

## Statusi special në sektorin e turizmit

Këshilli i Ministrave me Vendim nr. 257, datë 9.5.2018 "Për përcaktimin e kriterëve, të procedurave dhe të dokumentacionit për subjektet që aplikojnë për statusin "Investitor në strukturë akomoduese me 4 ose 5 yje, status special"<sup>21</sup> ndërmorri një nisëm për tërheqjen e investimeve në sektorin e turizmit. Kjo nismë synon t'i ofrojë më tepër lehtësi të gjithë operatorëve vendas apo të huaj, të cilët kërkojnë mundësinë e realizimit të investimeve të mëdha në Shqipëri në sektorin e turizmit elitare, për shkak të lehtësimit të një pjese të taksave dhe të tatimeve që aktualisht rëndojnë mbi këta investitorë.

Për përfitimin e këtij statusi si kriter i veçantë është vlera e investimit prej të paktën 8 milionë Euro për ndërtimin e strukturës akomoduese me 4 yje dhe të paktën 15 milionë Euro për atë me 5 yje si dhe këtë pasur

---

<sup>18</sup> VENDIM Nr. 9/8 Datë 04 / 02 / 2021 Për Miratimin E Statusit "Projekt Me Potencial Strategjik Jonian Heaven", Me Subjekt Propozues Jonian Heaven Group Shpk  
[https://www.aida.gov.al/images/PDF/Vendimet-e-komitetit/VKIS%209-8%20date%2004.02.2021\\_Jonian%20Heaven.pdf](https://www.aida.gov.al/images/PDF/Vendimet-e-komitetit/VKIS%209%20date%2004.02.2021_Jonian%20Heaven.pdf)

<sup>19</sup> 'Investime strategjike': Resortet kërcënojnë zonat e mbrojtura në bregdet, Reporter.al  
<https://www.reporter.al/2022/05/10/investime-strategjike-resortet-kercenojne-zonat-e-mbrojtura-ne-bregdet/>

<sup>20</sup> VENDIM Nr. 15/13, Datë 15 / 07 /2021 "Për miratimin e Statusit "Investim/Investitor strategjik procedurë e veçantë" për projektin e investimit "Resort Turistik Delta Falaise Resort & Village Zona 2, 3, 4 & 5".

[https://www.aida.gov.al/images/PDF/VKIS%20Delta%202%203%204%205\\_i%20zbardhur.pdf](https://www.aida.gov.al/images/PDF/VKIS%20Delta%202%203%204%205_i%20zbardhur.pdf)

<sup>21</sup> VKM nr. 257, datë 9.5.2018 "Për përcaktimin e kriterëve, të procedurave dhe të dokumentacionit për subjektet që aplikojnë për statusin "Investitor në strukturë akomoduese me 4 ose 5 yje, status special"

<http://abz.qov.al/eli/vendim/2018/05/09/257>

qarkullim të paktën 40% të vlerës së investimit në 3 vitet financiare të fundit të marra së bashku.

Sipas legjislacionit në fuqi, strukturat akomoduese si "Hotele me katër dhe pesë yje, me status special" dhe mbajtësit e një marke (markë) të njohur dhe të regjistruar ndërkombëtarisht, përjashtohen nga tatimi mbi të ardhurat e korporatave për një periudhë 10-vjeçare për ato struktura që marrin status të veçantë deri në Dhjetor 2024 duke filluar nga fillimi i veprimtarisë, por jo më vonë se 3 vjet nga marrja e statusit special.

Kështu, bazuar në ligjin nr. 92/2014 "Për Tatimin mbi Vlerën e Shtuar në RSH", të ndryshuar, Neni 49, pika 4,<sup>22</sup> shkalla e reduktuar e Tatimit mbi Vlerën e Shtuar 6% aplikohet për çdo furnizim shërbimi të ofruar brenda strukturave akomoduese "Hotel/Resort me pesë yje, status special" dhe që janë mbajtës të një marke tregtare të regjistruar dhe njohur ndërkombëtarisht "brand name".

Gjithashtu, strukturat akomoduese "Hotel/Resort me katër dhe pesë yje, status special", do të përjashtohen nga tatimi mbi fitimin. Në kuadër të paketës fiskale, me ligjin nr.105/2017 "Për disa shtesa dhe ndryshime në ligjin nr. 8438, datë 28.12.1998 "Për tatimin mbi të ardhurat", të ndryshuar është parashikuar se, strukturat akomoduese "Hotel/Resort me katër dhe pesë yje, status special" dhe që janë mbajtës të një marke tregtare të regjistruar ndërkombëtarisht "brand name", do përjashtohen nga Tatim Fitimi për një periudhë 10 vjeçare.

Efektet e përjashtimit nisin nga momenti i fillimit të veprimtarisë ekonomike të strukturës akomoduese, por jo më vonë se 3 vjet nga marrja e statusit, me kushtin që ata t'a kenë përfituar statusin special deri në dhjetor të vitit 2024.

Gjithashtu, bazuar në ligjin nr. 106/2017 "Për disa ndryshime dhe shtesa në ligjin nr. 9632, datë 30.10.2006, "Për sistemin e taksave vendore", të ndryshuar", përjashtohen nga taksa mbi ndërtesat strukturat akomoduese "Hotel/Resort me katër dhe pesë yje, status special", dhe që janë mbajtës të një marke tregtare të regjistruar dhe njohur ndërkombëtarisht "brand name"<sup>23</sup>.

<sup>22</sup> Ligj nr. 107/2017 "Për disa shtesa dhe ndryshime në ligjin nr. 92/2014, "Për TVSH në RSH", të ndryshuar

<sup>23</sup> Urdhër Nr.243, Datë 9.7.2019 "Për miratimin e rregullores mbi procedurën e klasifikimit të strukturave akomoduese me 4 apo 5 yje që janë mbajtës të një marke tregtare të regjistruar dhe të njohur ndërkombëtarisht "Brandname"

## “Dispozita kalimtare dhe të fundit”

Vende të ndryshme aplikojnë strategji të ndryshme kur bëhet fjalë për stimulimin e investimeve vendase dhe tërheqjen e investimeve të huaja direkte. Në nivel të Bashkimit Evropian, BE-ja nuk ka krijuar asnjë kornizë që adreson drejtpërdrejt investimet strategjike. Kjo përgjegjësi u është lënë shteteve anëtare, ku secili prej tyre është i lirë të krijojë rregullat dhe rregulloret e veta.<sup>24</sup> Megjithatë, Bashkimi Evropian ka miratuar instrumenta për të lehtësuar heqjen e barrierave ndaj investimeve, duke ofruar vizibilitet dhe asistencë teknike për projektet e investimeve.

Një nga këto instrumenta është edhe Fondin Evropian për Investime Strategjike<sup>25</sup>, i cili do të mbështesë investimet në projekte ekonomike të qëndrueshme me vlerë të lartë të shtuar, me fokus të veçantë në: Infrastrukturën strategjike, duke përfshirë dixhitale, transportin dhe energjinë. Arsimin, kërkimin shkencor, zhvillimin dhe inovacionin, energjinë e rinovueshme dhe efikasitetin e burimeve, si dhe mbështetja e SME-ve në këtë aspekt, investimet e bëra në sektorët strategjikë të një vendi konsiderohen si investime strategjike, të cilat kanalizohen drejt arritjes së qëllimeve afatgjata të zhvillimit të një vendi dhe rritjes së punësimit.

Në vendin tonë vihet re se me gjithë vullnetin e mirë për të nxitur dhe tërhequr investimet vendase dhe të huaja në fusha strategjike, duket se këto projekte nuk janë shpërndarë në fusha të ndryshme për një zhvillim të qëndrueshëm, por janë përqëndruan vetëm në një sektor, atë të turizmit. Ligji në fuqi po ashtu, ka dështuar edhe në tërheqjen e investimeve të huaja ku dukshëm pjesa më e madhe e investimeve janë nga investitorë vendas dhe shume pak të huaj.

Tek sa afati i fundit për paraqitjen e kërkesave nga subjektet investuese të interesuara për përfshirjen në procedurat për përfitimin e statusit “Investim/ investitor strategjik, procedurë e asistuar/e veçantë”, në zbatim të këtij ligji, është data 31 dhjetor 2023, flitet për hartimin e një kuadri të ri ligjor për një ligji të unifikuar të investimeve<sup>26</sup>, duke e shfuqizuar këtë të fundit.

<sup>24</sup> Policy Spotlight on the Laë on Strategic Investments, Amcham Kosova,

<https://www.amchamsv.org/ep-content/uploads/2020/05/Policy-Spotlight-Strategic-Investments.pdf>

<sup>25</sup> The European Fund for Strategic Investments [https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/economy-erks-people/european-fund-strategic-investments\\_en](https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/economy-erks-people/european-fund-strategic-investments_en)

<sup>26</sup> Mbaron afati i ligjit, draft i ri për investimet strategjike, Mete: Ligji i unifikuar për të nxitur investimet e huaja



## Gjetjet kryesore

Ligji nr. 55/2015 ka patur si qëllim i të cilit ishte nxitja dhe tërheqja e investimeve strategjike vendase dhe të huaja në sektorët kyçe të ekonomisë. Tetë vite pas miratimit të ligjit dhe në përfundim të afateve shihet se investitorët e huaj që kanë përfituar nga ky ligj janë shumë pak, duke mos përmbushur qëllimin e ligjit.

Investimet strategjike kanë pasuar një rritje të konsiderueshme në sektorin e turizmit në Shqipëri, duke qenë sektori me numrin më të madh të subjekteve që kanë përfituar statusin e Investitorit Strategjik.

Regjistri i Investimeve Strategjike është baza e të dhënave për çdo investim strategjik në Shqipëri dhe duhet të administrohet nga Agjencia Shqiptare e Zhvillimit të Investimeve (AIDA). Shqetësues është fakti se ky regjistër nuk mund të aksesohet elektronikisht sipas përcaktimeve të legjislacionit. Kjo ul transparencën dhe llogaridhënien po ashtu ul besueshmërinë e investitorëve.

Ligji ofron një sërë stimulësh dhe përfitimesh për ta inkurajuar investimin si në fazat e procedurave administrative dhe i jep prioritet tyre në dispozicionin e pasurive shtetërore.

Shqetësimet kryesore lidhen me përdorimin e pronave publike, veçanërisht atyre në zonat e mbrojtura duke kërcënuar pasuritë natyrore dhe biodiversitetin. Po ashtu, disa projekte kanë shqetësuar institucionet e kontrollit, siç është Kontrata e Kontrollit të Lartë të Shtetit (KLSH), për abuzime potenciale dhe procedura të mangëta administrative në lidhje me heqjen e pronave nga fondi pyjor.

Përvec statusit investitor strategjik legjislatori ka parashikuar edhe një status special për investitorët në strukturat akomoduese me 4 ose 5 yje, duke ofruar lehtësira tatimore për një periudhë 10-vjeçare. Këto masa synojnë të tërheqin investime të mëdha në sektorin e turizmit, duke përfshirë pëjashtimin nga tatimi mbi të ardhurat e korporatave dhe tatimi mbi fitimin për një periudhë 10 vjet.

## Rekomandime

**Rritja e Transparencës dhe Aksesueshmërisë:** Regjistri i Investimeve Strategjike duhet të jetë publik dhe lehtësisht i aksesueshëm për publikun në përputhje me dispozitat ligjore. Kjo do të rrisë transparencën dhe do të lejojë qytetarët, mediat, dhe shoqërinë civile të monitorojnë dhe vlerësojnë investimet strategjike.

**Mekanizmat e nxitjes së investimeve:** Dukshëm qeveri duhet të ndërmarrë politika apo të krijojë instrumenta për për nxitjen e investimeve edhe në sektorë të tjerë që janë identifikuar strategjikë, pasi deri tani interesi i investitorëve ka qënë kryesisht në sektorin e turizmit dhe ndërtimin e strukturave akomoduese në bregdet.

**Menaxhimi i Zonave të Mbrojtura:** Përmirësojeni proceset dhe procedurat për garantimin e mbrojtjes së zonave të mbrojtura nga investimet. Siguroni që projekte të tilla respektojnë standardet mjedisore dhe mbrojtjen e biodiversitetit.

**Monitorimi:** Agjencia Shqiptare e Zhvillimit të Investimeve (AIDA) duhet të monitorojë dhe raportojë në mënyrë efektive mbi investimet strategjike duke verifikuar me përpikmëri çdo dokument të paraqitur nga investitorët propozues .

Përmirësimi i Procedurave për Statusin e Investitorit Strategjik:

**Vlerësimi Periodik i Efekteve:** Në kushtet e miratimit të një kuadri të ri ligjor, është nevojshme kryerja e vlerësimeve periodike të efekteve të investimeve strategjike në ekonomi, mjedisi, dhe shoqërinë për të siguruar se ato po arrijnë qëllimet e tyre afatgjata për një zhvillim të qëndrueshëm. Jo çdo projekt pavarësisht vlerës së investimit apo vendeve të reja të punës që ofron, mund të ketë një impakt pozitiv në vend.

## Bibliografia

Ligji Nr. 55/2015, datë 1.07.2015, "Për investimet strategjike në Republikën e Shqipërisë", i ndryshuar <https://qbz.gov.al/share/DzGr7VQVRuuGIP4n1FIANA>

VKM Nr. 1031, datë 16.12.2015 "Për përcaktimin e rregullave për funksionimin, krijimin, administrimin dhe për formatin, përmbajtjen e procedurat për sigurinë e Regjistrimit të Investimeve Strategjike." <http://qbz.gov.al/eli/vendim/2015/12/16/1031>

Ligji Nr. 93/2015 "Për turizmin", i ndryshuar.

Raporti Vjetor AIDA 2022, fq. 20

[https://www.aida.gov.al/images/PDF/Raporti\\_Vjetor\\_2022.pdf](https://www.aida.gov.al/images/PDF/Raporti_Vjetor_2022.pdf)

Vendimet e komitetit të Investimeve Strategjike

<https://www.aida.gov.al/investimet-strategjike/komiteti-i-investimeve-strategjike/vendimet-e-komitetit-te-investimeve-strategjike>

V E N D I M Nr. 10/14, Datë 05/04 / 2022 "Për Miratimin e Statusit "Investim/Investitor Strategjik Procedurë E Veçantë" Për Projektin E Investimit "Marina Hills",

[https://www.aida.gov.al/images/PDF/VKIS%20MARINA%20HILLS\\_zbardhur.pdf](https://www.aida.gov.al/images/PDF/VKIS%20MARINA%20HILLS_zbardhur.pdf)

[https://www.aida.gov.al/images/PDF/Vendimet-e-komitetit/VKIS%2014-6%20date%2004.02.2021\\_Hotel%20Chaonians%20Deluce.pdf](https://www.aida.gov.al/images/PDF/Vendimet-e-komitetit/VKIS%2014-6%20date%2004.02.2021_Hotel%20Chaonians%20Deluce.pdf)

[https://www.aida.gov.al/images/PDF/Vendimet-e-komitetit/VKIS%2011-9%20date%2002.12.2021\\_Mediterranean%20ëave.pdf](https://www.aida.gov.al/images/PDF/Vendimet-e-komitetit/VKIS%2011-9%20date%2002.12.2021_Mediterranean%20ëave.pdf)

[https://www.aida.gov.al/images/PDF/VKIS%20MARINA%20HILLS\\_zbardhur.pdf](https://www.aida.gov.al/images/PDF/VKIS%20MARINA%20HILLS_zbardhur.pdf)

[https://www.aida.gov.al/images/PDF/Vendimet-e-komitetit/VENDIM%20I%20KOMITETIT%20TE%20INVESTIMEVE%20STRATEGJIKE%20\(KIS\)\\_RESORT%20TURISTIK%20ME%20VENDNDODHJE%20N%C3%8B%20GJIRIN%20E%20LAL%C3%8BZIT.pdf](https://www.aida.gov.al/images/PDF/Vendimet-e-komitetit/VENDIM%20I%20KOMITETIT%20TE%20INVESTIMEVE%20STRATEGJIKE%20(KIS)_RESORT%20TURISTIK%20ME%20VENDNDODHJE%20N%C3%8B%20GJIRIN%20E%20LAL%C3%8BZIT.pdf)

Kontrulli i Lartë i Shtetit "Raport përfundimtar për auditimin e ushtruar në Agjencinë Kombëtare të Pyjeve Tiranë" fq. 54-63  
<https://panel.klsh.org.al/storage/phpjërllh.pdf>

V E N D I M Nr. 9/8 Datë 04 / 02 / 2021 Për Miratimin E Statusit "Projekt Me Potencial strategjik Jonian Heaven",



[https://www.aida.gov.al/images/PDF/Vendimet-e-komitetit/VKIS%209-8%20date%2004.02.2021\\_Jonian%20Heaven.pdf](https://www.aida.gov.al/images/PDF/Vendimet-e-komitetit/VKIS%209-8%20date%2004.02.2021_Jonian%20Heaven.pdf)

Investime strategjike': Resortet kërcënojnë zonat e mbrojtura në bregdet, Reporter.al <https://www.reporter.al/2022/05/10/investime-strategjike-resortet-kercenojne-zonat-e-mbrojtura-ne-bregdet/>

V E N D I M Nr. 15/13, Datë 15 / 07 /2021 "Për miratimin e Statusit "Investim/Investitor strategjik procedurë e veçantë" për projektin e investimit "Resort Turistik Delta Falaise Resort & Village Zona 2, 3, 4 & 5".

[https://www.aida.gov.al/images/PDF/VKIS%20Delta%20%203%204%205\\_i%20zbardhur.pdf](https://www.aida.gov.al/images/PDF/VKIS%20Delta%20%203%204%205_i%20zbardhur.pdf)

VKM nr. 257, datë 9.5.2018 "Për përcaktimin e kriterëve, të procedurave dhe të dokumentacionit për subjektet që aplikojnë për statusin "Investitor në strukturë akomoduese me 4 ose 5 yje, status special" <http://qbz.gov.al/eli/vendim/2018/05/09/257>

Ligji Nr. 92/2014 "Për Tatimin mbi Vlerën e Shtuar në Republikën Shqipërisë", të ndryshuar.

Ligji Nr. 8438, datë 28.12.1998 "Për tatimin mbi të ardhurat", të ndryshuar.

Ligji Nr. 9632, datë 30.10.2006, "Për sistemin e taksave vendore", të ndryshuar"

Urdhër Nr.243, Datë 9.7.2019 "Për miratimin e rregullores mbi procedurën e klasifikimit të strukturave akomoduese me 4 apo 5 yje që janë mbajtës të një marke tregtare të regjistruar dhe të njohur ndërkombëtarisht "Brandname"

Policy Spotlight on the Laë on Strategic Investments, Amcham Kosova,

<https://www.amchamksv.org/ep-content/uploads/2020/05/Policy-Spotlight-Strategic-Investments.pdf>

The European Fund for Strategic Investments

[https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/economy-eorks-people/european-fund-strategic-investments\\_en](https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/economy-eorks-people/european-fund-strategic-investments_en)

Mbaron afati i ligjit, draft i ri për investimet strategjike, Mete: Ligj i unifikuar për të nxitur investimet e huaja. <https://shqiptaja.com/lajm/liqj-i-ri-per-investimet-stragjike-mete-kuadri-i-ri-synon-unifikimin-e-investimeve>

#QËNDRESË / MIRËQEVERISJE

QENDRESA  
QYTËTARE



NED

NATIONAL  
ENDOWMENT  
FOR  
DEMOCRACY

SUPPORTING FREEDOM AROUND THE WORLD

[www.qeverisja.qq.com.al](http://www.qeverisja.qq.com.al)