



RAPORT MONITORIMI

# Investimet Strategjike

Maj-Korrik 2021



# Investimet Strategjike

Energji. . . . .  
Minerar. . . . .  
Bregdet. . . . .  
Ferma . . . . .  
Transport . . . . .  
Mbetjet urbane  
Teknologji . . . . .

AUTOR  
**ANILA SALIANJI**

QENDRESA  
QYTETARE



National Endowment  
for Democracy  
*Supporting Freedom around the World*

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

## Ligji për Investimet Strategjike në Republikën e Shqipërisë

Në maj të vitit 2015, Kuvendi i Shqipërisë miratoi ligjin “Për Investimet Strategjike në Republikën e Shqipërisë”<sup>1</sup>. Qëllimi i këtij ligji është **nxitja dhe tërheqja e investimeve strategjike vendase dhe të huaja** në sektorët e ekonomisë të identifikuar si sektorë strategjikë. Ligji lehtëson procedurat administrative dhe ofron favorizime dhe mbështetje në shërbime ndaj investitorëve strategjikë. Investimet që përfitojnë statusin e investimeve strategjike duhet të plotësojnë disa kriteret përveçse i përket vlerës së investimit, vendet e reja të punës që krijohen, si dhe sektorit ku do të kryhet investimi.

**Sektorë strategjikë për efekt të këtij ligji janë konsideruar:**

1. **Sektori energjetik dhe minerar;**
2. **Transporti, infrastruktura e komunikimeve elektronike dhe mbetjet urbane;**
3. **Turizmi (Strukturat turistike);**
4. **Bujqësia (Ferma e madhe bujqësore) dhe peshkimi;**
5. **Zonat e teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik;**
6. **Zonat me përparësi zhvillimi.**

Organi vendimmarrës për pranimin apo refuzimin e statusit të Investitorit Strategjik është Komiteti i Investimeve Strategjike, i cili është një organ administrativ kolegjal pranë Këshillit të Ministrave që kryesohet nga Kryeministri, dhe anëtarë ka Zv. Kryeministrin, shtatë Ministra dhe Avokatin e Shtetit.

Institucioni më i rëndësishëm për zbatimin e këtij ligji është **Agjencia Shqiptare e Zhvillimit të Investimeve (AIDA)**. Kjo agjensi shërben si një “dritare unike” për dhënien e shërbimeve për investitorët që aplikojnë dhe kërkojnë të përfitojnë statusin e Investitorit Strategjik. Agjencia ka për detyrë që brenda 30 ditësh nga data e dorëzimit të dosjes të plotë nga investitori, të bëjë të gjithë verifikimet e nevojshme mbi autenticitetin e dokumenteve të paraqitura dhe më pas i propozon Komitetit të Investimeve Strategjike miratimin e statusit të investitorit strategjik.

Investimet strategjike klasifikohen në dy kategori “Investim strategjik, procedurë e asistuar” dhe “Investim strategjik, procedurë e veçantë”, në varësi kryesisht të vlerës së investimit dhe vendeve të reja të punës që parashikohet të krijohen.

<sup>1</sup> Ligji “Për Investimet Strategjike në Republikën e Shqipërisë”, datë 28.05.2015

<http://www.parlament.al/Files/ProjektLigje/20181105111906Ligji%20per%20investimet%20strategjike.pdf>

### Investimi strategjik me procedurë e asistuar

“Procedurë e asistuar” është procedura administrative me të cilën administrata publike ndjek, koordinon, asiston dhe mbikëqyr investimin strategjik përgjatë fazave të zbatimit të tij. Për të gjitha investimet strategjike të cilat kanë përfituar statusin “Procedurë e asistuar”, agjenti asistues që sipas ligjit është Agjensia Shqiptare e Zhvillimit të Investimeve lehtëson procedurat për veprimet e mëposhtme:

- Kryerje të veprimeve përgatitore, përgatitje të dokumenteve dhe aplikim administrativ me procedurë të përsheptuar.
- Trajtim me prioritet të përgatitjes së dokumentacionit, dhënies së mendimeve apo ndjekjen e procedurave, për përgatitjen dhe realizimin e investimit strategjik.
- Konsolidim të tokës, që nënkupton ristrukturimi e parcelave të tokës dhe i pronësisë së
- tyre. Kjo mund të përfshijë ndryshimin e formës, pronësisë, regjimit juridik dhe shfrytëzimit të tokës.
- Programe mbështetëse sipas nevojës së investitorit.
- Mbështetje me infrastrukturë ndihmëse, ku përfshihet rrjeti elektrik, furnizimi me ujë, kanalizimet dhe ndërtimi i rrugëve automobilistike në vendet ku do të realizohet investimi.
- Vënie në dispozicion të pasurive të paluajtshme shtetërore për zhvillimin dhe realizimin e projekteve investuese strategjike, ku përfshihen trojet, pyjet, vija bregdetare, tokat bujqësore, si dhe pasuritë e tjera të paluajtshme, në pronësi të shtetit shqiptar.

### Investimi strategjik me procedurë të veçantë

“Procedurë e veçantë” është procedura administrative me të cilën jepet mbështetje me rregulla të veçanta për investime strategjike me ndikim në ekonomi, punësim, industri, teknologji dhe zhvillim rajonal, me synim lehtësimin dhe përsheptimin e investimeve. Investimet që përfitojnë statusin e “Procedurës së veçantë” kanë të gjitha përfitime e investimeve me procedurë të asistuar, duke shtuar edhe:

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

## Investimet që kanë përfituar statusin e Investimit Strategjik

Gjashtë vite pas hyrjes në fuqi të ligjit për investimet strategjike është më interes të bëjmë një analizë mbi efektet dhe rezultatet e tij si dhe të subjekteve që kanë përfituar nga lehtësirat që ky ligj ofron. Për këtë arsye ne i kemi dërguar një kërkesë për informacion Agjensisë Shqiptare për Zhvillimin e Investimeve, mbi subjektet që kanë marrë statusin e investitorit strategjik. Në përgjigjen e marrë nga ky institucion na u tha se që prej hyrjes në fuqi të ligjit nr. 55/2015 “Për Investimet Strategjike në Republikën e Shqipërisë” janë trajtuar dhe dërguar në Komitetin e Investimeve Strategjike 35 kërkesa për marrje statusi investim strategjik, nga të cilat 25 janë miratuar dhe 10 janë refuzuar. **Nga 25 kërkesat që janë miratuar, 11 prej tyre kanë marrë statusin “Investim strategjik, procedurë e veçantë”, një është projekt me potencial strategjik në pritje të plotësismit të dokumentacionit dhe 13 të tjera kanë marrë statusin “Investim strategjik, procedurë e asistuar”.**

### Investimet që kanë përfituar statusin “Investim strategjik, procedurë e asistuar”

Në faqen në internet të Agjensisë Shqiptare për Zhvillimin e Investimeve është një dritare e posaçme<sup>2</sup> ku duhet të publikohen të gjitha vendimet e plota që merren nga Komiteti i Investimeve Strategjike lidhur me miratimin, refuzimin apo ndryshimet në vendime që bëhen nga ky komitet për projektet që aplikojnë për të përfituar statusin e investimit strategjik. Aty janë publikuar vendimet për 10 investime strategjike me procedurë të asistuar, nga 13 që janë miratuar gjithsej. Një përmbledhje të shkurtër të këyre investimeve, vendimet e të cilave ishin të aksesueshme, e gjeni në tabelën e mëposhtme. Siç mund të shihet edhe nga tabela, megjithëse janë

<sup>2</sup> Linku ku duhet të publikohen vendimet e Komitetit të Investimeve Strategjike <https://www.aida.gov.al/sq/investimet-strategjike/komiteti-i-investimeve-strategjike/vendimet-e-komitetit-te-investimeve-strategjike>



gjashtë sektorë të konsideruar sektorë strategjikë, **gjysma e investimeve janë fokusuar në sektorin e turizmit, kryesisht në ndërtimin e komplekseve dhe resorteve turistike në bregdet.** Këtyre investimeve, në bazë të legjislacionit në fuqi ju është ofruar asistencë në **përshejtimin e procedurave, pajisjen me lejet dhe licencat e nevojshme për realizimin e investimit, vënien në dispozicion të bregut të detit apo sipërfaqeve pyjore pranë resortit, ndërtimin e infrastrukturës ndihmëse si: rrugë, rrjet elektrik, ujësjellës, kanalizime dhe asistencë për konsolidimin e tokës, ku përfshihet regjistrimi i pronave në ZVRPP apo marrje në përdorim për periudhë afatgjatë me tarifë simbolike të pronave shtetërore sipas kërkesës së investitorit.**



*Megjithëse ndër qëllimet kryesore të ligjit për investimet strategjike ishte **konkurrenshmëria në rajon dhe tërheqja e investimeve të huaja**, investitorët e huaj që kanë përfituar nga ky ligj janë shumë pak, pasi siç mund të shihet edhe nga tabelat e mëposhtme pjesa më e madhe e investimeve janë realizuar nga investitorë Shqiptarë.*

### Lista e Investimeve Strategjike Procedurë e Asistuar

Nr.	Projekti i investimit	Investitori	Lloji i investimit	Vendndodhja	Përfitimi nga shteti
1.	<b>New Born</b>	Mane TCI	Kompleks turistik	Hamallaj Durrës	-Procedura të përshejtuara -Asistencë për dhënien e lejes -Përdorim i bregut të detit me sipërfaqë 70.000 m2 -Infrastrukturë ndihmëse për furnizimin me ujë të pijshëm dhe energji elektrike -Asistencë për konsolidimin e tokës
2.	<b>Albpanel</b>	Albpanel	Fermë kallamash	Libofshë, Fier	-Procedura të përshejtuara -Asistencë për dhënien e lejes -Infrastrukturë ndihmëse për furnizimin me energji elektrike -Miratim i lejes së përdorimit të pronës shtetërore
3.	<b>Gone Perivol</b>	Concord Investment shpk	Kompleks Turistik	Palasë	-Procedura të përshejtuara -Asistencë për dhënien e lejes -Përdorim i bregut të detit përpara kompleksit -Infrastrukturë ndihmëse për furnizimin me ujë të pijshëm dhe energji elektrike -Asistencë për konsolidimin e tokës

<b>4. Agrocon</b>	Agrocon Albania Sh.p.k	Fermë bujqësore	Lushnjë	-Regjistrim i parcelave të tokës nga ZRPP Lushnje
<b>5. Fabrikë për prodhimin e pjesëve për automobila</b>	Yura Corporation Albania	Fabrikë industriale	Zhupan, Fier	-Vënia në dispozicion për 60 vite e pasrisë së paluajtshme pronë shtetërore me sip 49347 m2 e njohur si "Baza e Tubove" -Procedura të përshpejtuara -Asistencë për konsolidimin e tokës -Infrastrukturë ndihmëse për rrugë, ujësjellës, kanalizime dhe energji elektrike
<b>6. White Rocks</b>	EUROCOL Sh.p.k	Resort Turistik	Gjilekë, Dhërmi	-Asistencë në lidhje me dhënien e lejeve, licencave dhe autorizimeve të nevojshme për realizimin e projektit.
<b>7. Fermë Akuaponi</b>	Aaquatiq Sh.p.k	Fermë për kulivimin e kafshëve dhe bimëve në ujë	Karavast a	-Asistencë në lidhje me dhënien e lejeve, licencave dhe autorizimeve të nevojshme për realizimin e projektit. -Kryerjen e procedurave në mënyrë të përshpejtuar - Leje për përdorimin e truallit shtetëror prej 1.3 ha me tarifën simbolike 1 Euro
<b>8. Plantacione me shëgë, goji berry, avocado dhe lime</b>	Agro Group	Iliria Fermë bujqësore	Karavast a	-Asistencë në lidhje me dhënien e lejeve, licencave dhe autorizimeve të nevojshme për realizimin e projektit. -Kryerjen e procedurave në mënyrë të përshpejtuar - Leje për përdorimin e truallit shtetëror prej 800 ha me tarifën simbolike 1 Euro
<b>9. Dhërmi Resort</b>	STARTEK	Resort Turistik	Himarë	-Leje për përdorimin e bregdeit pranë resortit -Asistencë për konsolidimin e tokës -Vënie në dispozicion të pasurisë së paluajtshme pronë shtetërore - Infrastrukturë ndihmëse për rrugë, ujësjellës, kanalizime dhe energji elektrike -Asistencë në lidhje me dhënien e lejeve, licencave dhe autorizimeve të nevojshme për realizimin e projektit.
<b>10 Kompleks Turizëm Rural Lajthiza</b>	Lajthiza Invest Sh.a	Kompleks turistik	Lajthizë, Fushë Arrëz	-Procedura të përshpejtuara -Asistencë për dhënien e lejes -Vënie në dispozicion të 4.1 ha pronë shtetërore parcela pyjore me tarifë simbolike 1 Euro

**Burimi:** Agjensia Shqiptare për Zhvillimin e Investimeve

## Investimet që kanë përfituar statusin “Investim strategjik, procedurë e veçante”

Në faqen e internetit të Agjensisë Shqiptare për Zhvillimin e Investimeve, në seksionin e vendimeve të Komitetit të Investimeve Strategjike janë publikuar vendimet vetëm për 4 investime që kanë përfituar statusin “Investim Strategjik, procedurë e veçantë” dhe një vendim për një projekt me potencial për investim strategjik procedurë e veçantë (TEDA Kashar) i cili po asistohet më tej për të plotësuar dokumentacionin përkatës. Disa detaje për këto projekte i gjeni në tabelën e mëposhtme. Në datën 17 qershor Qëndresa Qytetare i dërgon një kërkesë për informacion Agjensisë Shqiptare për Zhvillimin e Investimeve ku ndër të tjera kërkojmë të na vendoset në dispozicion një listë e plotë me të gjitha investimet që kanë përfituar statusin “Investim Strategjik, procedurë e veçantë”. ***Në përgjigjen na thuhet se janë gjithësej 11 investime të cilat janë investime strategjike me procedurë të veçantë. Pra janë 7 investime që janë miratuar nga Komiteti i Investimeve Strategjike, si investim strategjik procedurë re veçanë, vendimi për të cilat nuk është publikuar në faqen e internetit të AIDA dhe rrjedhimisht është i pamundur për t'u aksesuar nga qytetarët.***

Investimet për të cilat nuk është i publikuar vendimi i Komitetit të Investimeve Strategjike në faqen e AIDA-s janë:

1. Jala Entertainment Park
2. Tirana City Center
3. Grean Coast 2
4. Delta Falaise Resort & Village
5. Parku me erë
6. Coast to Coast
7. Marina di Valona

## Lista e Investimeve Strategjike Procedurë e Vecantë

Nr	Projekti i investimit	Investitori	Lloji i investimit	Vendndodhja	Përfitimi nga shteti
1.	<b>Green Coast</b>	Mane TCI	Kompleks turistik	Palasë, Dhërmi, Himarë	-Procedura të përshpejtuara; -Asistencë përdhënien e lejes; -Përdorim i bregut të detit; -Infrastrukturë ndihmëse për furnizimin me ujë të pijshëm, energji elektrike, kanalizime dhe infrastrukturë rrugore; -Asistencë për konsolidimin e tokës
2.	<b>San Pietro</b>	Concord Investment	Kompleks turistik	Kepi i Rodonit	-Procedura të përshpejtuara; -Asistencë përdhënien e lejes; -Marrja në shfrytëzim e plazhit para kompleksit; -Infrastrukturë ndihmëse për furnizimin me ujë të pijshëm, energji elektrike, kanalizime dhe infrastrukturë rrugore; -Asistencë për konsolidimin e tokës
3.	<b>Gas Power Plant Korça</b>	GPP Korça Sh.p.k	Termocentral me gas	Korçë	Investimi është aprovuar me kusht marrjen e lejes mjedisore të cilën subjekti nuk e ka marrë akoma.
4.	<b>Kep Merli</b>	Boiken Sh.p.k	Resort turistik	Ksamil	-Asistencë në lidhje me pajisjen dhe miratimin e licencave/ lejeve/ autorizimeve të nevojshme për realizimin e projektit; -Asistencë dhe veprime në lidhje me konsolidimin e tokës.
5.	<b>TEDA Kashar</b>	Bashkia Tiranë	Zonë e Teknologjise dhe Zhvillimit Ekonomik	Kashar	-Projekt me potencial turistik i cili po ndjek procedurat për tu shpallur investim strategjik procedurë e veçantë -Asistencë në lidhje me pajisjen dhe miratimin e licencave/lejeve/autorizimeve të nevojshme për realizimin e projektit; -Ofrim shërbimesh analize, vlerësimi,koordinimi informacioni, konsolidimi i tokës -Shpronësim i tokës pronë private -Ndërtimi i infrastrukturës rrugore, rjetit elektrik dhe ujësjellësit

**Burimi:** Agjencia Shqiptare për Zhvillimin e Investimeve



## Ndërhyrja e shtetit në marrëdhëniet midis pronarit të tokës dhe investitorit

Në nenin 28 të ligjit "Për investimet strategjike në Republikën e Shqipërisë" specifikohet se për të mundësuar zhvillimin dhe realizimin e projekteve investuese strategjike, që kanë përfituar statusin e "Investim strategjik, procedurë e veçantë" **lejohet shpronësimi i pasurive të paluajtshme pronë private**, nëse investitori nuk ka mundur ta zgjidhë pronësinë mbi pasurinë e paluajtshme me marrëveshje me pronarin, mbasi janë kryer më parë përpjekjet nga investitori. Për rregullimin e këtij neni në ligjin për Investimet Strategjike, Këshilli i Ministrave ka nxjerrë VKM nr.1031, dt 16.12.2015<sup>3</sup>, e cila parashikon disa hapa që investori duhet të ndjekë për të arritur një konsensus me pronarin e tokës ku do të bëhet investimi. Nëse ky konsensus nuk arrihet dhe konsiderohet se janë bërë të gjitha përpjekjet nga ana e investitorit për të arritur një marrëveshje, atëherë **shteti ndërhy duke bërë shpronësimin e tokës, me të njëjtën procedurë që ndiqet për shpronësimin për interes publik** (psh. ndërtimi i një rruge, shkolle etj).

Në kërkesën për informacion drejtuar Agjensisë Shqiptare për Zhvillimin e Investimeve, na u tha se **nuk ka pasur raste ku shteti të këtë ndërhyrë për shpronësim**, pasi investitorët kanë gjetur konsensus me pronarët për pronat ku zhvillohet investimi. Por megjithëse ky nen i ligjit nuk është vënë ende në zbatim, **ai është qartazi një formë presioni ndaj pronarëve, të cilët janë të detyruar të pranojnë një marrëveshje me investitorët, edhe nëse kushtet janë të pafavorshme për ta, pasi në të kundërt shteti do të ndërhyjë për të bërë shpronësimin e pronave të tyre me një vlerë që mund të jetë shumë herë më e ulët se vlera e tregut**. Në vitin 2020 u miruan disa ndryshime në ligjin "Për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë, pronë private për interes publik" gjë që i hapi rrugë themelimit të **Agjensisë Shtetërore të Shpronësimit**, e cila ka në kompetencat e veta edhe shpronësimet që do mund të realizohen si pasojë e investimeve të cilat kanë marrë statusin e investimit strategjik me procedurë të veçantë.

Një tjetër vendim i Këshillit të Ministrave që duket kontradiktore dhe në shkelje të interesave të pronarëve, duke favorizuar investitorët strategjikë

<sup>3</sup> Vendimi i Këshillit të Ministrave nr.1032 datë 16.12.2015 <https://www.aida.gov.al/sq/investimet-strategjike/komiteti-i-investimeve-strategjike/vendimet-e-komitetit-te-investimeve-strategjike>

është vendimi nr 136, dt. 23.02.2018<sup>4</sup> ku urdhërohet pezullimin i përkohshëm i vijimit të procedurave të kalimit në pronësi të përfituesve të tokës bujqësore të ish-ndërmarrjeve bujqësore dhe të regjistrimit të akteve të marrjes së tokës në pronësi, në zonën me rëndësi për fondin e mbështetjes së investimeve strategjike, deri në krijimin e Fondit të Pasurive të Paluajtshme për Mbështetjen e Investimeve Strategjike, sipas nenit 31, të ligjit nr. 55/2015, “Për investimet strategjike në Republikën e Shqipërisë”. **Por në dhjetor të vitit 2018, kjo masë e “përkohshme” u kthye në ndalim të përhershëm të regjistrimit të të gjitha tokave bujqësore në zonën bregdetare, të cilat mund të pengojnë investimet strategjike. Kështu ligji “Për Përfundimin e Proceseve Kalimtare të Pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, në nenin 10, pika 2<sup>5</sup> parashikon që toka bujqësore e shpërndarë më parë me ligjin 7501 dhe për të cilën fshatarët kanë aplikuar për ta regjistruar nën pronësi, duhet të plotësojë disa kushte për t’u regjistruar, mes të cilave, kjo tokë “nuk duhet të jetë e zënë nga ndërtimet pa leje” si dhe “nuk duhet të jetë objekt i investimeve strategjike”.**

Një tjetër ligj i miruar përgjatë vitit 2020 është edhe ligji “Për menaxhimin e integruar të zonave bregdetare”<sup>6</sup> i cili dëmton rëndë interes e pronarëve të pronave në bregdet. Ky ligj i’u heq pronarëve të tokave në bregdet të drejtën për shitjen e lirë apo zhvillimin nga vetë ata të tokave të tyre si dhe i jep shtetit të drejtën e parablerjes të çdo toke private në bregdet dhe detyron që zhvillimi i saj mund të bëhet vetëm me kontrata PPP ose si investim strategjik. Ligji në fjalë ndërhyr në vullnetin e pronarin e tokës në bregdet, duke e detyruar atë t’ja shesë pronën së pari shtetit. **Neni 23 specifikon se në rast të shitje së pronës private në bregun e detit, shteti ka të drejtën e parablerjes.** Kjo do të thotë se nëse një pronar privat kërkon të shesë tokën e tij, ai duhet t’ja ofrojë atë së pari shtetit (sigurisht me tarifa të përcaktuara dhe jo me çmim tregu që rrjedh nga kërkesë-oferta) dhe vetëm nëse shteti refuzon blerjen e saj, ai fiton të drejtën t’ja shesë tokën kujtdo që dëshiron. Një tjetër pikë tejet problematike e këtij ligji është neni 22 i cili ndalon zhvillimin e pronës nga pronari. **Neni 22 pika 1 specifikon se pas hyrjes në fuqi të këtij ligji, ndalohet dhënia e lejeve të ndërtimit në bregun e detit, me përjashtim të kontratave koncensionare/PPP,**

<sup>4</sup> Vendimi i Këshillit të Ministrave nr.138 datë 23.02.2018 <https://qbz.gov.al/eli/vendim/2018/02/23/138>

<sup>5</sup> Ligji “Për Përfundimin e Proceseve Kalimtare të Pronësisë në Republikën e Shqipërisë” <https://www.parlament.al/Files/ProjektLigje/20181126081943PERFUNDIMI%20I%20PROCESEVE%20TE%20PRONESISE.pdf>

<sup>6</sup> Ligji “Për menaxhimin e integruar të zonave bregdetare” <https://www.konsultimipublik.gov.al/Konsultime/Detaje/276>

**investimeve strategjike dhe ndërtimeve për infrastrukturë publike.** Kështu nëse pronari kërkon që të ndërtojë një biznes apo një banesë të vetën në këtë tokë, ai nuk mund ta realizojë këtë gjë, pasi qeveria i ka kufizuar lejet e ndërtimit vetëm në projekte të mëdha strategjike ose në zhvillime përmes kontratave koncesionare.

## Parregullsitë e evidentuara nga auditimi i KLSH



Në dhjetor të vitit 2019, Kontrolli i Lartë i Shtetit ka realizuar një auditim në Agjencinë Shqiptare për Zhvillimin e Investimeve, ku një nga pikat e programit të auditimit ishte edhe auditimi i procedurave dhe dokumentacionit për miratimin e statusit të Investitorit Strategjik. **Nga auditimi i dokumentacionit, të vënë në dispozicion për miratimin dhe dhënien e statusit “Investim/Investitor Strategjikë procedurë e veçantë” për projektin e investimit me potencial strategjik “Jala Entertainment Park” konstatohet se bazuar në gjithë në dokumentacionin e vënë në dispozicion, subjekti investues nuk ka plotësuar kushtet, kapacitetet dhe kriteret e kërkuara nga legjislacioni në fuqi për miratimin e statusit të investitorit strategjik, për projektin e paraqitur si investimin strategjik “Jala Entertainment Park”.** Ky konkluzion arrihet pasi përgjatë procesit të mbledhjes së dokumentacionit kërkuar zyrtarisht nga AIDA, ky dokumentacion nga një sërë institucionesh është paraqitur me të dhëna dhe dokumente të cilat nuk janë në përputhje me statusin real të pronës, janë paraqitur në mënyrë kontradiktore, i pavërtetë dhe në shkelje të ligjit (sqarohet hollësisht në faqet 39-79 të Raportit përfundimtar të Auditimit <sup>7</sup>). *Nga aplikuesi dhe subjekti zhvillues është deklaruar se kanë në*


<sup>7</sup> Raport Përfundimtar Auditimi i ushtruar në Agjencinë Shqiptare të Zhvillimit të Investimeve (AIDA) TIRANË. [http://www.klsh.org.al/web/03\\_raport\\_aida\\_5748.pdf](http://www.klsh.org.al/web/03_raport_aida_5748.pdf)

pronësi sipërfaqen prej 7494 m<sup>2</sup>, mbi të cilën do të kryhen punimet, ka rezulton se deklarimi nuk është i vërtetë, pasi sipas dokumentacionit të pronësisë të depozituar (pjesë e dosjes) subjekti disponon vetëm një leje legalizimi nr. 107264, datë 20.03.2017, për sipërfaqen e ndërtimit prej 3960 m<sup>2</sup>, ndërkohë kur trualli prej 7494 m<sup>2</sup> nuk rezulton në pronësi të tij. Po ashtu Sipas Planit të Përgjithshëm Vendor të miratuar nga KKT me vendimin nr. 2, datë 16.10.2017, zonat ku kërkohet të realizohet projekti nuk është në listën e zonave të përcaktuara si zona për ndërtim. Gjithashtu nuk mund të vlerësohet se mbi çfarë bazë të dhënash, dokumentesh apo korrespondencash zyrtare me institucionet të cilat administrojnë titujt pronësor, apo kanë të dhëna për to dhe statutet e tyre, ka vepruar AIDA, kur në më të shumtën tokat që kërkohen të zhvillohen figurojnë në zërin kadastral "Kullotë". Cështja e pronësisë mbi pronën ku do të ndërtohet ky investim ndodhet aktualisht në proces gjyqësor në Gjykatën e Lartë, cështja ka ngecur edhe në AZHT, pasi AZHT nuk mund të japë leje ndërtimi nëse prona nuk është e pastër dhe ka problematika.

## Krahasimi i investimeve në Shqipëri me vendet e Rajonit

Në vendet e rajonit një iniciativë e ngjashme për nxitjen e investimeve, pra miratimi i një ligji specifik për investimet strategjike është ndërmarrë edhe në Kosovë dhe Kroaci. Ndërsa dy shtete të tjera të rajonit Serbia dhe Maqedonia, nuk kanë miratuar ligje specifike për investime strategjike, por kanë ndërmarrë disa politika të tjera për të stimuluar investuesit potencialë.

## Kosova



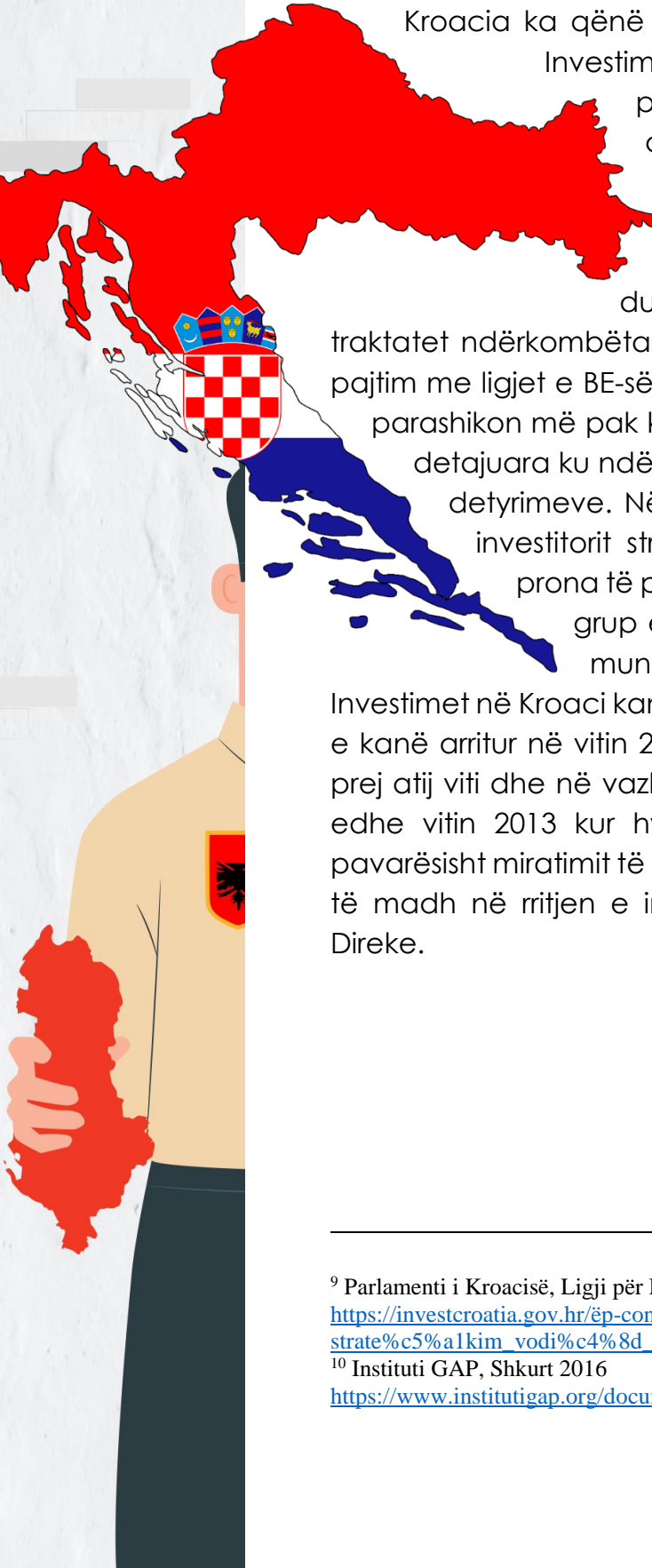
Ligji “Për investimet Strategjike në Republikën e Kosovës”<sup>8</sup> është miratuar nga Parlamenti i Kosovës në të njëjtën kohë kur është miratuar ligji edhe në Shqipëri, pra në vitin 2015. Ky ligj ka disa kërkesa në mënyrë që të përfitohet statusi i investimit strategjik, ku përfshihen plani i biznesit, plani financiar dhe vërtetim i kapacitetit financiar të subjektit që do të bëjë investimin. Po ashtu ligji kërkon që investuesit potencial të dorëzojnë edhe dëshmi për pagesën e taksave dhe tatimeve të tjera në vendet e tyre respektive. Një tjetër specifikë e këtij ligji në Kosovë është që i jep mundësi qeverisë që të negociojë drejtpërdrejt me investitorët potencialë. Në momentin kur një investim përfiton statusin e investimit strategjik, investitori përfiton lehtësira si transferimi më i lehtë i pronës shtetërore, lehtësi në marrjen e licencave për fillimin e punës si dhe procedura të përshpejtuara administrative.

Ligji i Kosovës, sikurse ai i Shqipërisë specifikon disa kriteret për të përfituar statusin e investimit strategjik, të cilat kanë të bëjnë kryesisht me shumën minimale të investimit dhe vendet e punës që duhet të hapen. Përveç këtyre, kërkon prej investitorëve të përmbushin kriteret e BE- së për ruajtjen e ambientit dhe të mos shkelin traktatet ndërkombëtare. Po ashtu një pikë shumë e rëndësishme që përbën dallim nga Shqipëria është që në ligj kërkohet garanci prej investitorëve që kanë kapacitet financiar për të përmbushur deri në 60% të investimit. Në ligjin e Kosovës për investimet strategjike nuk ka ndarje në kategori sikurse në ligjin e Shqipërisë dhe në asnjë moment shteti nuk merr përsipër të ndërhyjë në marrëdhëniet midis pronarëve të tokave dhe investitorëve, pra nuk bën shpronësime të pronave private me qëllim të realizimit të investimeve strategjike.

<sup>8</sup> Ligji “Për investimet Strategjike në Republikën e Kosovës” [https://kryeministri.rks.gov.net/repository/docs/Vendimet\\_e\\_Mbledhjes\\_se\\_61-te\\_te\\_Qeverise\\_se\\_Republikes\\_se\\_Kosoves\\_2015.pdf](https://kryeministri.rks.gov.net/repository/docs/Vendimet_e_Mbledhjes_se_61-te_te_Qeverise_se_Republikes_se_Kosoves_2015.pdf)



## Kroacia



Kroacia ka qënë vendi i parë në rajon që ka miratur një Ligj për Investimet Strategjike<sup>9</sup>, në vitin 2013. Kriteri kryesor për të përfituar këtë status sipas ligjit kroat është që të dëshmohet se projekti në fjalë e përmirëson në mënyrë të konsiderueshme mirëqenien e qytetarëve. Më pas, një tjetër kriter i përgjithshëm që investimet strategjike në Kroaci duhet ta përmbushin është që të mos i shkelin traktatet ndërkombëtare të nënshkruara nga Kroacia si dhe të jenë në pajtim me ligjet e BE-së. Në krahasim me ligjin e Shqipërisë, ligji i Kroacisë parashikon më pak kërkesa për investitorët, por ato janë shumë më të detajuara ku ndër të tjera përfshihen edhe dëshmitë për pagesat e detyrimeve. Në dispozicion të investitorëve që marrin statusin e investitorit strategjik në Kroaci mund të vendosen toka dhe prona të paluajshme të shtetit, me çmim të vendosur nga një grup ekspertësh, por nuk ka asnjë dispozitë në ligj që të mundësojë shpronësimin nga shteti të pronave private. Investimet në Kroaci kanë pasur ulje dhe ngritje përgjatë viteve dhe kulmin e kanë arritur në vitin 2008 me 31% të Prodhimit të Brendshëm Bruto. Që prej atij viti dhe në vazhdim investimet kanë pësuar rënie, duke përfshirë edhe vitin 2013 kur hyri në fuqi Ligji për Investimet Strategjike<sup>10</sup>. Pra pavarësisht miratimit të ligjit, mund të themi se ai nuk ka pasur ndonjë efekt të madh në rritjen e investimeve dhe thithjen e Investimeve të Huaja Direkte.

---

<sup>9</sup> Parlamenti i Kroacisë, Ligji për Projektet Investim Strategjik në Republikën e Kroacisë, datë 25.11.2015 [https://investcroatia.gov.hr/ep-content/uploads/2013/01/Zakon-o-strate%20c5%20a1kim\\_vodi%20c4%20eng\\_12.pdf](https://investcroatia.gov.hr/ep-content/uploads/2013/01/Zakon-o-strate%20c5%20a1kim_vodi%20c4%20eng_12.pdf)

<sup>10</sup> Instituti GAP, Shkurt 2016

[https://www.institutigap.org/documents/27021\\_Ligji%20per%20investime%20strategjike\\_final%20-5.pdf](https://www.institutigap.org/documents/27021_Ligji%20per%20investime%20strategjike_final%20-5.pdf)

## Maqedonia e Veriut



Maqedonia nuk ka një ligj specifik për investimet strategjike, por ligji për zonat e zhvillimit teknologjik industrial<sup>11</sup> ka funksion të ngjashëm me ligjin për investimet. Ai ofron politika stimuluese në formën e ndihmës financiare, lirimit nga taksat apo edhe në forma të tjera, të cilat e kanë kthyer Maqedoninë në vendin më konkurrues në rajon për tërheqjen e investimeve. Në Maqedoni, përdoruesit e zonave të zhvillimit teknologjik marrin fonde nga shteti deri në 50% të kostos së investimit ose 50% të pagave për dy vite për vendet e

hapura të punës dhe kushti i vetëm është që investitori duhet të sigurojë të paktën 25% të investimit. Por, në rast se projektet investuese tejkalojnë shumën prej 50 milionë euro, ndihmat financiare prej shtetit janë më të mëdha. Në Maqedoni investitorët brenda zonave të zhvillimit industrial përjashtohen për dhjetë vitet e para nga taksat e fitimit dhe nga taksat mbi pagat e punëtorëve. Po ashtu, në këto zona, lënda e parë mund të futet dhe tregtohet pa tatim mbi vlerën e shtuar. Gjithashtu kompanitë që investojnë në teknologji ose hulumtime shkencore, nuk kanë nevojë të paguajnë në dogana për pajisjet. Maqedonia i ka lehtësuar procedurat për regjistrimin e bizneseve përmes metodës one-stop shop, që u mundëson bizneseve regjistrim për 4 orë. Suksesi i investimeve në Maqedoni është një rezultat i kombinimit të zonave të lira ekonomike, stabilitetit makroekonomik dhe ideve kreative për të lehtësuar pengesat burokratike për bizneset. Një tjetër faktor për suksesin e Maqedonisë në fushën e investimeve është edhe bashkëpunimi i ngushtë me dhomat e huaja ekonomike prezente në Maqedoni të cilat kanë ndërmjetësuar në projektet investuese mes qeverisë dhe investitorëve të huaj të interesuar.

<sup>11</sup> Investo në Maqedoni, Ministria e Punëve të Jashtme, datë 12.11.2015 <http://bit.ly/1Qj44oA>

## Serbia

Edhe Serbia, ashtu si Maqedonia nuk ka një ligj specifik për investimet strategjike, por ofron një mori politikash stimuluuese që kanë të bëjnë me taksat, ku përfshihen heqja e tatimit mbi fitimin, shmangia e tatimit të dyfishtë, subvencioni i pagesës së kontributeve për pagat e punëtorëve, dhe heqja e tatimit mbi vlerën e shtuar për zonat e lira ekonomike.

Heqja e tatimit mbi fitimin është një lehtësi që ju ofrohet kompanive që investojnë më shumë se 9 milionë euro dhe që punësojnë të paktën 100 punëtorë. Edhe kontributet që

kompania duhet t'i paguajë për punëtorët e saj zvogëlohen proporcionalisht me rritjen e numrit të të punësuarve. Një nga masat më të rëndësishme për nxitjen e investimeve në Serbi është heqja e tatimit mbi vlerën e shtuar në zona të lira ekonomike që në total janë 12 zona në të gjithë territorin e Serbisë. Një tjetër masë që është aktualisht në fuqi

në Serbi është heqja e pagesave dhe detyrimeve doganore për importin e lëndës së parë dhe produkteve gjysëm të gatshme, nëse këto do të përdoren për të prodhuar produkte që eksportohen. Po ashtu importi i makinerive dhe pajisjeve është liruar nga detyrimet doganore. Kjo paketë e stimujve me qëllim rritjen e investimeve

është miratuar në qershor të vitit 2014. Investimet në Serbi

në vitin 2008 kanë zënë 30.34% të Prodhimit të Brendshëm Bruto dhe që nga ky vit kanë pasur rënie të vazhdueshme, deri në vitin 2015, kur investimet u rritën më 18.38%<sup>12</sup> krahasuar me vitin paraardhës, gjë që tregon se kjo paketë stimujash ka pasur ndikim pozitiv në rritjen e investimeve.

<sup>12</sup> Statistikat makroekonomike të FMN-së, datë 25.11.2015 <http://bit.ly/1NtrPcr>

## Gjetjet kryesore



Ligji miratuar ne 2015 për investimet strategjike, qëllim i të cilit ishte nxitja dhe tërheqja e investimeve strategjike vendase dhe të huaja. Gjashtë vite më vonë shohim se **investitorët e huaj që kanë përfituar nga ky ligj janë shumë pak.**



Nga 35 kërkesa për marrje statusi investim strategjik, 10 janë refuzuar dhe **25 janë miratuar, prej tyre kanë marrë ststatusin "Investim strategjik, procedurë e veçantë", 13 të tjera kanë marrë statusin "Investim strategjik, procedurë e asistuar"** dhe një është në pritje të plotësimit të dokumentacionit



**Më shumë se gjysma e investimeve strategjike janë fokusuar në sektorin e turizmit, kryesisht ne ndërtimin e komplekseve dhe resorteve turistike në bregdet.** Këtyre investimeve, ndër të tjera u është vënë në dispozicion ndërtimi i infrastrukturës ndihmëse si: rrugë, rrjet elektrik, ujësjellës dhe kanalizime.



Në faqen në internet të AIDA **mungojnë vendimet e Komitetit të Investimeve për 3 investime strategjike procedurë e asistuar dhe 7 investime strategjike procedurë e veçantë.** Për rrjedhojë këto vendime janë jo transparente dhe të paaksesueshme për publikun.



Ligji për investimet strategjike ndërhyt në marrëdhëniet midis investitorit dhe pronarit të pronës private duke shërbyer si një formë "presioni" ndaj pronarëve, të cilët janë të detyruar të pranojnë një marrëveshje me investitorët, sepse në të kundërt shteti do të ndërhyjë për të bërë shpronësimin e pronave të tyre me një vlerë që mund të jetë më e ulët se vlera e tregut.



Raporti i auditimit të KLSH në AIDA arriti në konkluzionin se Investimi Strategjik me procedurë të veçantë Jala Entertainment Park nuk i ka plotësuar kushtet dhe kriteret ligjore për përfitimin e këtij statusi.



Vendet e rajonit si **Maqedonia dhe Serbia nuk kanë një ligj specifik për investimet strategjike**, por ofrojnë politika të tjera stimuluese për nxitjen e investimeve të cilat i kanë bërë shumë konkuresive në rajon edhe për tërheqjen e investimeve të huaja.

## Rekomandime

Ligji për investimet strategjike përgjatë këtyre gjashtë viteve nuk ka shërbyer si një incentivë për thithjen e investimeve të huaja, prandaj qeveria duhet të ndërmarrë politika të reja me qëllim rritjen e këtyre investimeve. Stabiliteti makroekonomik dhe përmirësimi i klimës së biznesit janë thelbësore për tërheqjen e investimeve të huaja në Shqipëri

---

Qeveria duhet të gjejë mekanizma për të ofruar stimuj 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. Krijimi i zonave të lira teknologjike dhe nërtimi i fermave të mëdha bujqësore duhet të konsidroheshin si prioritare.

---

Agjencia Shqiptare e Zhvillimit të Investimeve duhet të publikojë të gjitha vendimet e Komitetit të Investimeve Strategjike në faqen e saj të internetit, në mënyrë që këto vendime të jenë transparente dhe të aksesueshme nga publiku.

---

Në emër të ligjit dhe të nxitjes së investimeve nuk duhet të cënohet e drejta e pronarëve për të gëzuar dhe zhvilluar pronat e tyre. Ligji dhe Vendimet e Këshillit të Ministrave nuk duhet të shërbejnë si një mekanizëm presioni për pronarët e ligjshëm të këtyre pronave dhe as të shkaktojë konflikte sociale midis investitorëve dhe pronarëve.

---

Agjencia Shqiptare për Zhvillimin e Investimeve duhet të bëjë verifikime të detajuara mbi dokumentacionin që investitorët paraqesin dhe në raste parregullish apo në raste të raporteve të instyucioneve të pavarura si KLSH me evidentime parregullish duhet të njoftojë Komitetin e Investimeve Strategjike për këto probleme, i cili më pas të ketë mundësi të rikonsiderojë vendimet e marra.

---

Miratimi i një ligji të posaçëm është dëshmuar nuk është i mjaftueshëm për rritjen e investimeve dhe as për tërheqjen e investimeve të huaja. Qeveria duhet të ofrojë politika të tjera stimuluese për nxitjen e investimeve, për të rritur konkurrueshmërinë e vendit në rajon. Lehtësirat fiskale, stabiliteti makroekonomik dhe përmirësimi i klimës së biznesit janë thelbësore në suksesin e politikave për nxitjen e investimeve.



# #QËNDRESË / MIRËQEVERISJE

Ky raport publikohet në kuadër të nismës së Qëndresës Qytetare për të nxitur transparencën dhe përgjegjshmërinë e qeverisë me mbështetjen e National Endowment for Democracy (NED)

Analistët e rinj të politikave publike të angazhuar në këtë nismë do të prodhojnë raporte monitoruese periodike në fushat kryesore të qeverisjes dhe do të angazhohen në përpjekje për avokim me zyrtarë të shtetit, ligjvënësit, ekspertë dhe shoqërinë civile për të promovuar rekomandime që do të rrisin transparencën dhe përgjegjshmërinë e zyrtarëve dhe qeverisë. Mendimet dhe opinionet e shprehura në këtë raport i përkasin autorit realizues dhe nuk përkojnë domosdoshmërisht me qëndrimet e National Endowment for Democracy (NED) dhe Qëndresës Qytetare.