**R E L A C I O N**

**PËR**

**PROJEKTLIGJIN “PËR MIRATIMIN E MARRËVESHJES KUADËR NDËRMJET KËSHILLIT TË MINISTRAVE TË REPUBLIKËS SË SHQIPËRISË DHE *EAGLE HILLS REAL ESTATE DEVELOPMENT, ALBANIAN SEAPORTS DEVELOPMENT COMPANY, SH.A.,* DHE *NSHMI DEVELOPMENT L.L.C,* PËR PROJEKTIN E INVESTIMIT STRATEGJIK “*MARINA & JAHTET E DURRËSIT*”**

1. **QËLLIMI I PROJEKTAKTIT DHE OBJEKTIVAT QË SYNOHEN TË ARRIHEN**

Qëllimi i këtij projektligji është miratimi i marrëveshjes kuadër ndërmjet Këshillit të Ministrave të Republikës së Shqipërisë dhe *Eagle Hills Real Estate Development, Albanian Seaports Development Company, sh.a.,* dhe *Nshmi Development L.L.C,* në lidhje me projektin e investimit strategjik “Marina & Jahtet e Durrësit”. Komiteti i Negociimit të projektmarrëveshjes, e cila propozohet të nënshkruhet ndërmjet qeverisë shqiptare dhe investitorit strategjik, ka përfunduar me sukses procedurën e negociimit të të gjitha projektakteve të nevojshme për realizmin e projektit të investimit “Marina & Jahtet e Durrësit” (Durrës Yachts & Marina), në vijim projekti”, i identifikuar si një projekt i integruar turistik dhe i një rëndësie strategjike për vendin.

1. **VLERËSIMI I PROJEKTAKTIT NË RAPORT ME PROGRAMIN POLITIK TË KËSHILLIT TË MINISTRAVE, ME PROGRAMIN ANALITIK TË AKTEVE DHE DOKUMENTE TË TJERA POLITIKE**

Ky projektligj nuk është parashikuar në programin e përgjithshëm analitik të projektakteve që do të paraqiten për shqyrtim në Këshillin e Ministrave, gjatë vitit 2022, por është pjesë e programit të politikave të qeverisë për nxitjen e investimeve, në zbatim të Strategjisë Kombëtare për Zhvillim dhe Integrim dhe strategjisë së zhvillimit të biznesit dhe investimeve, ashtu si dhe pjesë e parashikimeve ligjore për masat mbështetëse që legjislacioni i investimeve strategjike ofron për projektet e investimit me potencial strategjik.

1. **ARGUMENTIMI I PROJEKTLIGJIT LIDHUR ME PËRPARËSITË, PROBLEMATIKAT DHE EFEKTET E PRITSHME**

Ky projektligj është në përmbushje të detyrimeve që rrjedhin nga baza ligjore për investimet strategjike, dy vendimet e Komitetit të Investimeve Strategjike (KIS) dhe dy urdhrave të Kryetarit të KIS.

Bazuar në legjislacionin e sipërcituar, shteti shqiptar mund të veprojë në rolin e bashkëpjesëmarrësit në investim, së bashku me investitorë privatë, në rastet kur një investim strategjik ka interes publik, ka nevojë për mbështetje, si edhe kur është i favorshëm ekonomikisht.

Nëpërmjet vendimit të Komitetit të Investimeve Strategjike nr.4/6, datë 2.12.2021, të ndryshuar, forma e bashkëpunimit të shtetit në këtë investim u miratua nëpërmjet pjesëmarrjes së shtetit në një shoqëri tregtare të përbashkët me investitorin privat, kushtëzuar ky vendim nga arritja e një marrëveshjeje të vlefshme mes palëve. Është pikërisht kjo shoqëri tregtare e krijuar nga të dy partnerët publikë dhe privatë, e cila do të zhvillojë projektin dhe do të përfitojë prej tij duke qenë mbajtësi i masave mbështetëse.

Theksohet dhe arsyetohet vlefshmëria e projektmarrëveshjes në tërësi dhe dokumenteve të tjera që rrjedhin prej saj apo lidhen me të, sipas dakordësisë së arritur mes palëve, dokumente këto të cilat u propozuan për vendimmarrje nga KIS. Përmbajtja e këtyre dokumenteve reflekton në mënyrë të qartë dhe të detajuar të drejtat dhe detyrimet e secilës palë pjesëmarrëse në investim në përputhje me dispozitat ligjore në fuqi, duke argumentuar se:

- Shteti do të ketë përfitim nga pjesëmarrja në këtë investim;

- Pjesëmarrja shtetërore propozohet në nivele të tilla, të cilat nuk shuajnë ose e reduktojnë ndjeshëm riskun operacional në ngarkim të investitorit;

- Pavarësisht veprimeve të aksionarit privat kuota e aksionerit shtetëror nuk do të cenohet;

- Toka, bregdeti dhe deti përkatës, prona shtetërore këto të patjetërsueshme te privati edhe pas zhvillimit, do t’i nënshtrohen proceseve moderne të pastrimit ambiental dhe fizik.

- Pronat private dhe publike rreth zonës, objekt zhvillimi, do të pësojnë një rritje vlerë të konsiderueshme duke qenë se do të ndodhen një zonën pranë një zhvillimi modern e luksoz;

- Aktiviteti i portit nuk do të ndërpritet dhe as pengohet gjatë fazave të projektit.

Ky projekt është ilustrimi më i mirë se si interesi i shtetit shqiptar, shprehur nëpërmjet “Planit të Përgjithshëm Kombëtar të Territorit “SHQIPËRIA 2030””; “Planit të Integruar Ndërsektorial të Brezit Bregdetar”; “Planit Kombëtar Sektorial të Transportit Detar dhe Infrastrukturës Portuale”, vjen i bashkërenduar me interesin e investitorit pas nënshkrimit të marrëveshjes “Mbi bashkëpunimin ekonomik ndërmjet qeverisë së Republikës së Shqipërisë dhe qeverisë së Emirateve të Bashkuara Arabe”, ratifikuar me ligjin nr.145/2020. Zgjedhja e kësaj forme bashkëpunimi është bërë e mundur pas një vlerësimi diligjent paraprak, nga të dyja palët.

Projekti i konceptuar si një projekt i integruar turistik do të bashkëzhvillohet në një sipërfaqe trualli prej 812 600 m2 (tetëqind e dymbëdhjetë mijë e gjashtëqind metra katrorë) në Portin e Durrësit si dhe në Marinën e portit (“Territori i Projektit”) sipas parashikimit të VKM nr.861, datë 29.12.2021, i ndryshuar.

Projekti do të zhvillohet në dy faza relativisht të ndara nga njëra-tjetra në hapësirë dhe në kohë, por që do të jenë të integruara në përfundim të projektit. Buxheti/kostoja e investimit të projektit është parashikuar të jetë €2,081,347,054 (dy miliardë e tetëdhjetë e një milion e treqind e dyzetë e shtatë mijë e pesëdhjetë e katër Euro). Investimi total në fazën 1 vlerësohet të jetë €595,256,904 dhe për fazën 2, €1,486,090,150 .

Zhvillimi i projektit do të jetë gradual, me faza, dhe sipas dakordësisë dhe kushteve të parashikuara në marrëveshjet mes palëve, duke mos cenuar aktivitetin e përpunimit të mallrave në portin ekzistues Në harmoni me këto faza zhvillimi, do të ndodhë dhe transferimi gradual i aktiviteteve tregtare në portin e ri të integruar të Durrësit në Porto Romano, i personelit operacional, doganor dhe të sigurisë.

Marrëveshja, e cila propozohet të nënshkruhet ndërmjet qeverisë shqiptare dhe investitorit strategjik, vjen si rrjedhojë e një procesi të gjatë negociatash të kryera nga Komiteti i Negociimit të Marrëveshjes i cili ka përfunduar me sukses edhe negociimin e të gjitha projektakteve të nevojshme për realizimin e projektit të investimit “Marina & Jahtet e Durrësit” (Durrës Yachts & Marina) – në vijim projekti”, i identifikuar si një projekt i integruar turistik dhe i një rëndësie strategjike për vendin.

**Qëllimi i kësaj marrëveshjeje** është të rregullojë dhe të përcaktojë marrëdhëniet ndërmjet palëve në lidhje me zbatimin e projektit, ofrimin e shërbimeve, funksionimin e investitorit strategjik, dhënien e të drejtave të zhvillimit në Sheshin e Projektit, parimet e drejtimit të biznesit të investitorit strategjik dhe të drejtat dhe detyrimet e palëve.

Financimi i investitorit strategjik do të sigurohet përmes kombinimit të:

- financimit të kapitalit nga *Eagle Hills*-i;

- financimit të borxhit të kontribuuar nga, ose në emër të, *Eagle Hills*-it;

- të ardhurave e shitjeve të grumbulluara prej klientëve nga investitori strategjik;

- huamarrjes nga institucionet financiare, dhe

- investimeve nga investitorë palë e tretë, të organizuara nga *Eagle Hills*-i;

Në këtë marrëveshje është synuar që pesha e investimit tí bjerë vetëm palës investuese, pasi ajo e ka marrë përsipër investimin.

Përveç kësaj, nga dividendi i palës sonë do të paguhen (rimbursohen për EHRED) vetëm shpenzimet e pastrimit të tokës/ambientit për fazën 1.

Dorëzimi i sheshit të projektit të ndahet në dy faza. Dorëzimi për zhvillimin e fazës së parë të Projektit (“Faza 1”) do të përfshijë dorëzimin e pjesës së Sheshit të Projektit të përshkruar më hollësisht në shtojcën e marrëveshjes, sipas Masterplanit të miratuar dhe planit të biznesit.

Investitori strategjik do të jetë përgjegjës për lirimin fizik dhe pastrimin mjedisor të sheshit të fazës 1, me kostot e veta.

*Eagle Hills*-i do t’i dorëzojë qeverisë shqiptare pasqyrën e vërtetuar të llogarisë së bankës, ku evidentohet se aksionari(ët) ose ortak(ët) direkt ose indirekt të *Eagle Hills-*it, mbajnë në llogaritë e tyre një shumë që korrespondon me tridhjetë për qind (30%) të financimit të nevojshëm për zhvillimin e sheshit të fazës 1 dhe më pas të fazës 2 dhe letrën(at) e synimit të nënshkruara nga aksionarët/ortaku(ët), që ata janë të gatshëm ta investojnë këtë shumë për të financuar rritjen e kapitalit të fazës 1 dhe të fazës 2 dhe përfundimin e projektit.

Në këtë marrëveshje janë vendosur afate zinxhir, si për aplikimet ashtu dhe për fillimin e punimeve.

Marrëveshja përcakton dispozita edhe për “*minority shareholders*” dhe garanci për të ndaj nuk ka hapësira për abuzim.

Investitori strategjik do të ketë të drejtat e mëposhtme mbi zonat e përbashkëta të seksioneve të zhvilluara të sheshit të projektit:

- të drejtën dhe detyrimin për të zhvilluar dhe mirëmbajtur infrastrukturën e nevojshme në sheshin e projektit (përfshirë rrugët, trotuaret, parqet, peizazhet, etj. (referuar në vijim si “Zonat e përbashkëta publike”);

- të drejtën dhe detyrimin për të zhvilluar zonat e përbashkëta të ndërtesave rezidenciale dhe tregtare (referuar në vijim si “Zonat e përbashkëta private”) dhe të drejtën për të ofruar shërbimet e menaxhimit të pronës lidhur me zonat e përbashkëta private dhe zonat e përbashkëta publike, si dhe të drejtën për të vendosur tarifa adekuate të menaxhimit të pronës për këto shërbime sipas kushteve të marrëveshjes së saj të bashkëpronësisë me klientët;

- të drejta të tjera të nevojshme për të menaxhuar siç duhet seksionet e zhvilluara të sheshit të projektit, në mënyrë që të arrihet niveli i përvojës së kërkuar nga *Eagle Hills*, duke përfshirë, por, pa u kufizuar në të, të drejtën për të operuar dhe menaxhuar zonat e përbashkëta publike dhe private për 35 vjet (ose kushte të tjera, siç mund të bihet dakord). Në masën që pas përfundimit të zhvillimit për një parcelë ndërtimi të caktuar ka zona të përbashkëta që do të mbeten në pronësi të ASDC-së.

 **Të drejtat e vendimmarrjes**

* Shteti shqiptar (nëpërmjet ASDC) do të ketë të drejtën e vetos në Mbledhjen e Përgjithshme të Aksionareve të investitorit strategjik (organi më i lartë vendimmarrës i shoqërisë) për të gjitha çështjet e rëndësishme dhe lëndore që do të vendosen nga Asambleja e Përgjithshme,
* Të drejta të veçanta, përtej atyre të parashikuara nga legjislacioni në fuqi, për të emëruar anëtarë të organeve drejtuese, auditore ose për të marrë informacion mbi ecurinë e investimit (*këto të drejta janë të përfshira edhe në marrëveshjen kuadër*).
* Të drejta të veçanta për shpërndarjen e dividendit, fitimit të realizuar dhe çdo përfitim tjetër të drejtpërdrejtë ose të tërthortë në favor të shtetit shqiptar.
* Ekzistojnë mekanizma kundër pakësimit (anti-dilution) të cilët do të mbrojnë përqindjen e pjesëmarrjes, interesit dhe votës së ASDC-së në çdo kohë, prandaj, ato nuk do te reduktohen ose pakësohen nga asnjë kontribut ne kapitalin aksionar te investitorit strategjik, kontribut në natyrë, emetim i aksioneve të reja, dividentë të aksioneve, ndarje të aksioneve, bashkime, riorganizime , pranim i aksionarëve të rinj në përputhje me kushtet e këtij statuti, ose ndonjë arsye tjetër për aq kohë sa investitori strategjik (ose pasardhësi i tij në interes) ekzistojnë dhe ASDC vazhdon të jetë aksionar.

**2. Marrëveshja e zhvillimit**

Qëllimi i kësaj kontrate është përcaktimi dhe dokumentimi i saktë i kushteve, marrëveshjeve, të drejtave, detyrimeve, garancive dhe premtimeve të palëve me qëllim zhvillimin e pasurisë dhe ndërtimin nga Zhvilluesi të Kompleksit Ndërtimor, sipas standardit më të lartë që ofron ligji shqiptar dhe kalimin në favor të Zhvilluesit të titullit të pasurisë, në bazë të kushteve të përcaktuara në këtë Kontratë dhe në Kontratën e Transferimit të Titujve. Shkëmbimi do të bëhet vetëm kur të jetë marrë certifikata përfundimtare.

**3. Kontrata për transferimin e titullit të pronësisë**

Qëllimi i kësaj kontrate është transferimi i titullit të pronësisë mbi pasurinë nga pronari te zhvilluesi, në shkëmbim të realizimit dhe përfundimit me sukses të Kompleksit Ndërtimor, si dhe çmimi nominal i përcaktuar në kontrate.

**4. Marrëveshja për “Marinën Durrës”**

Investitori strategjik do t’i paguajë MIE-së një tarifë vjetore të barabartë me dy (2) për qind të xhiros vjetore që investitori strategjik do të grumbullojë nga Marina, bazuar në pasqyrat financiare për çdo vit financiar.

Menjëherë pas mbarimit të kohëzgjatjes së marrëveshjes për Marinën përkatëse të drejtat e investitorit strategjik do të mbarojnë automatikisht dhe pronësia e Marinës dhe aseteve përkatëse, duke përfshirë, por pa kufizim, të pajisjeve elektromekanike dhe kompjuterike në lidhje me të, do t’i transferohet MIE-së, dhe Investitori Strategjik nuk do të ketë më të drejta t’i përdorë dhe gëzojë ato.

Në formën e përzgjedhur të bashkëpunimit, shteti do të ketë një rol kyç, edhe në fazën e zbatimit të investimit strategjik, duke ushtruar kontrollin dhe të drejtat vendimmarrëse mbi shoqërinë e cila do të realizojë projektin, duke mundësuar kështu edhe ruajtjen e interesit publik.

Shteti ndan së bashku me ortakun privat çështjet e lidhura me administrimin, mbikëqyrjen dhe vendimmarrjen e shoqërisë së investimit. Në këtë rast shteti vepron dhe merr vendime, së bashku me partnerin privat, sipas raporteve të votave përkatëse. Në këtë rast, duke konsideruar riskun eventual të mosmarrëveshjeve që mund të krijohen midis shtetit dhe partnerit privat, përgjatë fazës së realizimit të investimit dhe jetëgjatësisë së shoqërisë tregtare të projektit, statuti i shoqërisë dhe marrëveshjet e bashkëpunimit që propozohen të lidhen me partnerin privat, përcaktojnë mekanizma të qartë për zgjidhjen e mosmarrëveshjeve të mundshme midis palëve si dhe të drejtat dhe detyrimet përkatëse.

* Për të ruajtur dhe përforcuar pozitën e tij, si organ publik, shteti ka kërkuar, të negociojë dhe të përfitojë edhe të drejta të veçanta për sa i përket mënyrës së administrimit dhe vendimmarrjes në shoqëri.
* Këto të drejta të posaçme janë përcaktuar qartë në aktin e themelimit dhe statutin e shoqërisë ku shteti do të marrë pjesë si ortak/aksionar, së bashku me përfshirjen në këto dokumente, të të gjitha kushteve, të drejtave dhe detyrimeve të secilës palë.
* Trualli i cili do të vendoset si kapital në natyrë, është vlerësuar objektivisht, pa e reduktuar vlerën reale të tij dhe duke u përpjekur të maksimizohet vlerësimi i tij, sipas metodologjive të vlerësimit sipas analizës krahasuese të tregut, metodës së zhvillimit të tyre apo metodologjive të aplikuara sipas praktikave më të mira.
1. **VLERËSIMI I LIGJSHMËRISË, KUSHTETUTSHMËRISË DHE HARMONIZIMI ME LEGJISLACIONIN NË FUQI VENDAS E NDËRKOMBËTAR**

Projektligji është mbështetur në nenet 78, 83, pikat 1 dhe 2, si dhe 155 të Kushtetutës.

Duke u nisur nga interesi i lartë i shtetit shqiptar në realizimin e shpejtë të projektit, në përputhje me nenin 83, pika 2, të Kushtetutës, i propozohet Kuvendit të Republikës së Shqipërisë që projektligji të shqyrtohet me procedurë të përshpejtuar .

Një angazhim i tillë detyrues propozohet të miratohet me ligj, për shkak të sigurisë juridike , vlerës së madhe të investimit, natyrës së veçantë të projektit, dhe për t’i dhënë mundësi Kuvendit të shprehet për miratimin e këtij projekti.

1. **VLERËSIMI I SHKALLËS SË PËRAFRIMIT ME *ACQUIS COMMUNAUTAIRE* (PËR PROJEKTAKTET NORMATIVE)**

Projektligji nuk synon të përafrojë akt të legjislacionit të Bashkimit Evropian.

1. **PËRMBLEDHJE SHPJEGUESE E PËRMBAJTJES SË PROJEKTAKTIT**

Projektligji përbëhet nga 6 nene, si më poshtë:

Neni 1 “Miratimi i marrëveshjes” përcakton miratimin e marrëveshjes kuadër ndërmjet Këshillit të Ministrave të Republikës së Shqipërisë dhe *Eagle Hills Real Estate Development, Albanian Seaports Development Company, sh.a.,* dhe *Nshmi Development L.L.*C, për projektin e investimit strategjik “Marina & Jahtet e Durrësit”.

Neni 2 “Regjimi i posaçëm në zbatim të marrëveshjes”

Pika 1 përcakton se shoqëria e përbashkët për realizimin e projektit “Marina dhe Jahtet e Durrësit” përjashtohet nga detyrimi për të paguar taksën e ndikimit në infrastrukturë për ndërtimet e reja dhe kontributin e strehimit social, sipas legjislacionit në fuqi për sistemin e taksave vendore dhe legjislacionit në fuqi për strehimin social. Vlera e detyrimit të përjashtuar është pjesë e kontributit të shtetit shqiptar në investim, sipas marrëveshjes së përcaktuar në nenin 1 të këtij ligji.

**Pika 2** përcakton se dhënia e lejeve, licencave dhe akteve të tjera administrative të nevojshme për realizimin e projektit të investimit strategjik “Marina dhe Jahtet e Durrësit, bëhet sipas legjislacionit në fuqi, por, në çdo rast, brenda një afati prej 150 ditësh.

Pika 3përcakton se pronat e paluajtshme shtetërore, të transferuara në Fondin e Pasurive të Paluajtshme për Mbështetjen e Investimeve Strategjike, për zhvillimin dhe realizimin e projektit investues strategjik “Marina dhe Jahtet e Durrësit” (*Durrës Yachts & Marina*), me vendim të Këshillit të Ministrave i kalojnë në pronësi shoqërisë “Albanian Seaports Development Company”, sh.a.

Neni 3 “Miratimi i statusit të shoqërisë” përcakton kushtet thelbësore që duhet të përmbajë statusi i shoqërisë së përbashkët janë sipas shtojcës 8, që i bashkëlidhet ligjit.

Neni 4 “Miratimi i marrëveshjeve” përcakton se:

1. *Albanian Seaports Development Company, sh.a.,* lidh marrëveshjen e zhvillimit “Marrëveshje zhvillimi” dhe kontratën për transferimin e pronësisë “Kontratë për transferimin e titullit të pronësisë”, sipas tekstit të dokumentave bashkëlidhur ligjit.

2. Ministria e Infrastrukturës dhe Energjisë lidh marrëveshjen për Marinën dhe Jahtet e Durrësit “Marrëveshje për Marinën Durrës”, sipas tekstit të dokumentit bashkëlidhur ligjit.

Neni 5 “Aktet nënligjore” ngarkon Këshillin e Minstrave për miratimin e aktit nënligjor sipas pikës 3, të nenit 2 të këtij ligji.

Neni 6 “Hyrja në fuqi”përcakton hyrjen në fuqi të ligjit.

1. **INSTITUCIONET DHE ORGANET QË NGARKOHEN PËR ZBATIMIN E KËTIJ PROJEKTAKTI**

Për zbatimin e këtij akti ngarkohet Ministria e Financave dhe Ekonomisë.

1. **PERSONAT DHE INSTITUCIONET QË KANË KONTRIBUUAR NË HARTIMIN E PROJEKTAKTIT**

Projektligji është hartuar nga Ministria e Financave dhe Ekonomisë. Për projektligjin është ndjekur procedura e konsultimit dhe bashkërendimit me Minsitrinë e Drejtësisë, Ministrinë e Brendshme, Ministrinë e Infrastrukturës dhe Energjisë, Ministrinë e Bujqësisë dhe Zhvillimit Rural, Ministrinë e Turizmit dhe Mjedisit, Agjencinë Shtetërore të Kadastrës Agjencinë e Zhvillimit të Territorit dhe Avokaturën e Shtetit, që janë shprehur dakord për iniciativën e paraqitur.

1. **RAPORTI I VLERËSIMIT TË TË ARDHURAVE DHE SHPENZIMEVE BUXHETORE**

Zbatimi i projektligjit nuk shoqërohet me shpenzime financiare shtesë për buxhetin e shtetit.

**KËSHILLI I MINISTRAVE**