FLETORJA ZYRTARE
E REPUBLIKËS SË SHQIPËRISË

www.qbz.gov.al

Botim i Qendrës së Botimeve Zyrtare

Viti: 2024 – Numri: 62

Tiranë – E martë, 9 prill 2024

PËRMBAJTJA

		Faqe
Vendim i Këshillit të Ministrave nr. 169, datë 20.3.2024	Për miratimin e kontratës, ndërmjet Ministrisë së Ekonomisë, Kulturës dhe Inovacionit dhe zhvilluesit, Bashkia Tiranë, për ndërtimin, administrimin dhe monitorimin e funksionimit të zonës së teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik në Tiranë (TEDA Tiranë).....	7435

VENDIM
Nr. 169, datë 20.3.2024

PËR MIRATIMIN E KONTRATËS, NDËRMJET MINISTRISË SË EKONOMISË, KULTURËS DHE INOVACIONIT DHE ZHVILLUESIT, BASHKIA TIRANË, PËR NDËRTIMIN, ADMINISTRIMIN DHE MONITORIMIN E FUNKSIONIMIT TË ZONËS SË TEKNOLOGJISË DHE ZHVILLIMIT EKONOMIK NË TIRANË (TEDA TIRANË)

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës, të ligjit nr. 9789, datë 19.7.2007, "Për krijimin dhe funksionimin e zonave të teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik", të ndryshuar, dhe të nenit 20, të vendimit nr. 646, datë 22.7.2015, të Këshillit të Ministrave, "Për përcaktimin e procedurave e të kritereve të përzgjedhjes së zhvilluesit në zonën e teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik", të ndryshuar, me propozimin e ministrit të Ekonomisë, Kulturës dhe Inovacionit, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

1. Miratimin e kontratës, ndërmjet Ministrisë së Ekonomisë, Kulturës dhe Inovacionit dhe zhvilluesit, Bashkia Tiranë, për ndërtimin, administrimin dhe monitorimin e funksionimit të zonës së teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik në Tiranë (TEDA Tiranë), sipas tekstit të projektkontratës, që i bashkëlidhet këtij vendimi.

2. Ngarkohen Ministria e Ekonomisë, Kulturës dhe Inovacionit dhe Bashkia Tiranë për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

ZËVENDËSKRYEMINISTËR
Belinda Balluku

DRAFTKONTRATË
PËR NDËRTIMIN, ADMINISTRIMIN DHE MONITORIMIN E FUNKSIONIMIT TË ZONËS SË TEKNOLOGJISË DHE ZHVILLIMIT EKONOMIK
NDËRMJET MINISTRISË SË EKONOMISË, KULTURËS DHE INOVACIONIT, DHE BASHKISË TIRANË

TIRANË, MË _____ 2024

DRAFTKONTRATË

Kjo kontratë lidhet sot më datë_____, në Tiranë, midis palëve të mëposhtme:

1. Ministria e Ekonomisë, Kulturës dhe Inovacionit, që më poshtë do të quhet **"INSTITUCION PËRGJEGJËS"**, përfaqësuar nga , titullari i Ministrisë,

dhe

2. Bashkia Tiranë, që në vijim do të quhet **"ZHVILLUESI"**, përfaqësuar nga _____, lindur më ____ dhe banues në ____, identifikuar me letërnjoftimin nr.

"Institucioni përgjegjës" dhe "Zhvilluesi" referohen së bashku në këtë kontratë si "Palët",

meqenëse ekzistojnë kushtet paraprake:

A) Me vendimin nr. 717, datë 11.11.2022, të Këshillit të Ministrave është shpallur "Zona e teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik" (TEDA) Tiranë, dhe Zhvillues i "Zonës së teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik" (TEDA), Tiranë, shpallet Bashkia Tiranë.

B) Zhvilluesi është institucion i pushtetit vendor, dhe gjithashtu zotëron kapacitetet dhe aftësitë tekniko-financiare për projektimin, financimin, ndërtimin, zhvillimin, mirëmbajtjen dhe operimin e Zonës së Teknologjisë dhe Zhvillimit Ekonomik Tiranë, në zonat që jepen në mënyrë të detajuar në planimetritë dhe hartat treguese në aneksin "**Zona e projektit**".

C) Institucioni përgjegjës dhe Zhvilluesi lidhin këtë Kontrate me qëllim përcaktimin e kushteve dhe afateve në bazë të të cilave Zhvilluesi, ndër të tjera, ka të drejte të projektojë, financojë, ndërtojë, pajisë, vërë në punë, mirëmbajë dhe administrojë Zonën e Teknologjisë dhe Zhvillimit Ekonomik (TEDA) Tiranë, që përcaktohet në këtë kontratë sipas kushteve dhe termave të saj.

Duke pasur parasysh sa më sipër palët kanë negociuar kushtet e kësaj draftkontrate dhe dëshirojnë të lidhin atë duke përcaktuar të drejtat dhe detyrimet respektive si vijon:

Neni 1

Palët, përkufizime

1.1 Palët

"Zhvilluesi" i projektit sipas kësaj marrëveshjeje është Bashkia Tiranë. Zhvilluesi për efekt të zbatimit të detyrimeve të kësaj kontrate ka të drejtën të themelojë një "Subjekt për qëllime administrimi", ose referuar ndryshe në këtë kontratë si Shoqëria e Projektit, shoqëri tregtare, person juridik i së drejtës shqiptare, e formës shoqëri aksionare ose shoqëri me përgjegjësi të kufizuar, kapitali i së cilës do të zotërohet tërësisht nga Zhvilluesi, përveç ndryshimeve në kapitalin e SPV që do të bëhen sipas parashikimeve të kësaj kontrate.

"Institucioni përgjegjës" është Ministria e Ekonomisë, Kulturës dhe Inovacionit, përfaqësuar nga _____.

1.2 Përkufizime Kurdoherë që përdoren në këtë kontratë (duke përfshirë anekset e saj), për sa kohë që konteksti nuk e kërkon ndryshe, termat e mëposhtëm do të kenë kuptimet e mëposhtme:

1. "Kontratë" do të thotë kjo kontratë përfshirë të gjitha anekset e saj, të cilët konsiderohen se përbëjnë pjesë integrale e të pandashme të saj dhe që kanë të njëjtën fuqi ligjore me të;

2. "**Aneks**" është çdo shtojcë, deklaratë, vërtetim, autorizim, vendim, urdhër ose dokument tjetër i nënshkruar nga palët, apo që palët i referohen si pjesë e marrëveshjes së tyre në këtë kontratë, që i bashkëlidhet kësaj kontrate, si pjesë përbërëse dhe e pandarë e saj, tani apo në të ardhmen.

3. "Data aktuale e përfundimit të punimeve" është data e lëshimit të certifikatës së përfundimit në përputhje me nenin 29.

4. "**Autorizime**" do të thotë çdo pëlqim, leje, licencë, miratim, certifikatë apo akt i një organi shtetëror, lëshimi apo rinovimi i të cilit është përgjegjësi e organeve shtetërore në nivel vendor apo qendror, i nevojshëm për ekzekutimin e kësaj kontrate nga Zhvilluesi ose pagimin e ndonjë detyrimi në lidhje me të, për ushtrimin e veprimtarisë sipas objektit të kësaj kontrate dhe për operimin e zonës së teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik, bazuar në legjislacionin e zbatueshëm.

5. "**Rregulla dhe norma të zbatueshme**" janë normat me karakter teknik, për shëndetin dhe sigurinë, të ndërtimit, të mbrojtjes së mjedisit, si dhe të tjera të përcaktuara në ligje e akte nënligjore në fuqi në territorin e Republikës së Shqipërisë.

6. "Ditë pune" nënkupton të gjitha ditët e javës përveç të shtunave, të dielave dhe ditëve të festave zyrtare në Republikën e Shqipërisë, sipas përcaktimeve në Kodin e Punës të RSH-së, dhe ligjeve të tjera që caktojnë festat zyrtare në Republikën e Shqipërisë, për çdo paqartësi gjatë zbatimit të kontratës.

7. "**Pretendime**" në lidhje me një Palë, do të thotë të gjitha kërkimet, paditë, sanksionet e aplikuara, procedimet ligjore, pretendimet, vlerësimet, vendimet, zhdëmtimet, kushtet penale, gjobat, detyrimet, kërkesat, shpenzimet, shpenzimet e arsyeshme faktike të çdo lloji, duke përfshirë tarifat e arsyeshme ligjore, si dhe humbjet e shkaktuara ose të pësuara nga Pala, duke përfshirë edhe fitimin e munguar.

8. "Njoftim përfundimi" nënkupton njoftimin e dhënë nga Zhvilluesi për institucionin përgjegjës, siç specifikohet në nenin 23, i cili tregon datën aktuale të përfundimit të punimeve, brenda zonës së teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik.

9. "Raport përfundimi" nënkupton raportin e përfundimit që duhet të nxirret nga Zhvilluesi në lidhje me përfundimin e punimeve brenda zonës ekonomike, i cili në përfundim firmoset nga eksperti teknik dhe financiar.

10. "Projekt konceptual" nënkupton projektin e përgatitur nga Zhvilluesi bashkë me të gjithë dokumentacionin që pason zhvillimin e infrastrukturës kryesore dhe dytësore të paraqitur si pjesë e ofertës së tij teknike.

11. "Të drejtat e Zhvilluesit" nënkuptojnë të drejtat e Zhvilluesit që nga data e hyrjes në fuqi, siç parashikohen në vijim në nenin 3 dhe nenin 4.

12. "**Ngjarja e qenies në vonesë**" janë ngjarjet kur njëra nga Palët është në vonesë për përmbushjen e një detyrimi, të parashikuara në këtë kontratë;

13. "Marrëveshje ndërtimi" nënkupton marrëveshjen e ndërtimit që mund të lidhet ndërmjet Zhvilluesit dhe një shoqërie tregtare ndërtimi.

14. "Faza e ndërtimit" nënkupton periudhën kohore nga data e parashikuar në nenin 10 dhe 11, më poshtë deri në datën e përfundimit të punimeve.

15. "Faza e operimit" nënkupton periudhën kohore pas fazës së ndërtimit të plotë ose të pjesshëm deri në përfundimin kontratës sipas ligjit të zbatueshëm dhe kësaj kontratë.

16. "Data e përfundimit të punimeve të ndërtimit" nënkupton datën e rënë dakord të përfundimit dhe pranimit të fazës së ndërtimit nga institucioni përgjegjës.

17. "Institucion përgjegjës" është Ministria e Ekonomisë, Kulturës dhe Inovacionit ose çdo organ suksedues i saj.

18. "Përfaqësues i institucionit përgjegjës", nënkupton çdo përfaqësues që institucioni përgjegjës mund të caktojë herë pas here për ta përfaqësuar atë në lidhje me zbatimin e kësaj kontrate duke përfshirë këtu ndërtimin, testimin dhe pranimin e punëve të ndërtimit, me kusht që, institucion përgjegjës të njoftojë menjëherë Zhvilluesin për çdo ndryshim ose zëvendësim të tij.

19. "Zhvilluesi" është Bashkia Tiranë e shpallur e tillë sipas VKM-së nr. 717, datë 11.11.2022 dhe për kuptimin e kësaj **kontrate** bashkërisht dhe solidarisht me Bashkinë Tiranë, dhe/ose "**SPV"** shoqëri tregtare, person juridik i së drejtës shqiptare, e cila do të krijohet nga Bashkia Tiranë, me qëllim zbatimin e projektit e krijuar në përputhje me ligjet që rregullojnë themelimin dhe funksionimin e shoqërive tregtare në Republikën e Shqipërisë, siç përcaktohet në nenin 9 të kontratës, në rast se do të konsiderohet e nevojshme prej saj.

"SPV", është personi juridik që mund të themelohet nga Zhvilluesi në formën e shoqërisë me përgjegjësi të kufizuar ose shoqërisë aksionare.

20. "Projekti i detajuar" nënkupton projektin e detajuar në lidhje zhvillimin/ndërtimin e Zonës Teknologjisë dhe të Zhvillimit Ekonomik, i cili paraqitet nga Zhvilluesi së bashku me kërkesën e tij për leje/licence zhvillimi/ndërtimi.

21. "Legjislacion mbi mjedisin" nënkupton legjislacionin mbi mjedisin, duke përfshirë ligjet që kanë të bëjnë me përdorimin e tokës, planifikimin, vlerësimin mjedisor, trashëgiminë mjedisore, ujin, ujëmbledhësit, lumenjtë, detin, shtretërit e detit, bregun e detit, plazhet, ajrin, tokën, ujërat nëntokësore ose ujin, zhurmën, tokën, përdorimin e kimikateve, substancat e rrezikshme, shtresën e ozonit, mbetjet, mallrat e rrezikshme, rregulloren e ndërtimit, zënien e ndërtesave, shëndetin publik, shëndetin dhe sigurinë në punë, rrezikun mjedisor dhe aspekte të tjera të mbrojtjes së mjedisit të rregulluara me akte nënligjore dalë në zbatim të këtyre ligjeve.

22. "Data e hyrjes në fuqi" do të jetë nënshkrimi i kontratës nga palët.

23. "Njoftim mospërmbushje" ka kuptimin e parashtruar në nenin 30 më poshtë.

24. "Shkelje të rënda", janë ato mospërmbushje të detyrimeve kontraktuale që sjellin pasoja të pariparueshme në përmbushjen e detyrimeve të kontratës.

25. "**Certifikatë e përfundimit**" është certifikata e përfundimit që lëshohet nga institucion përgjegjës në kushtet e nenit 29, e cila vërteton përfundimin paraprak të punëve, pa cenuar garancitë e parashikuara shprehimisht në të ose të parashikuara nga legjislacioni shqiptar.

26. "Ngjarje e forcës madhore" ka kuptimin e përcaktuar në nenin 39.

27. "Praktikë e industrisë së mirë" nënkupton praktikat, metodat, standardet, procedurat dhe rekomandimet në pajtim me ligjet përgjithësisht të ndjekura në lidhje me zhvillimin e zonës së teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik, në lidhje me projektimin, ndërtimin, operimin dhe mirëmbajtjen e zonave të teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik që mund të pritet në mënyrë të arsyeshme nga një kontraktor, inxhinier ose operator i aftë dhe me përvojë, sipas rastit, nën të njëjtat rrethana ose në rrethana të ngjashme, praktikat, metodat, standardet dhe procedurat e të cilave do të përfshijnë pa kufizim Standardet dhe Normat e Zbatueshme në Republikën e Shqipërisë.

28. "Marrëveshja O&M" nënkupton marrëveshjen e operimit dhe mirëmbajtje që mund të lidhet ndërmjet një subjekti operues (Përdoruesi) dhe Zhvilluesit, nëse ka;

29. "Faza e operimit dhe mirëmbajtjes" nënkupton periudhën kohore që ka kaluar nga data aktuale e përfundimit të punimeve deri në fund të afatit të kontratës;

30. "Testet e përmbushjes" nënkuptojnë testet e kryera për fazën e ndërtimit dhe që mund të kërkohen në mënyrë të arsyeshme nga institucioni përgjegjës për fazat pasuese të zhvillimit.

31. "Detyrimet e fazës pas përfundimit" nënkuptojnë detyrimet e fazës pas përfundimit, të referuara në nenin 32, më poshtë.

32. "Projekt" nënkupton, projektimin, financimin, ndërtimin, operimin, mirëmbajtjen (nëse dhe në masën e zbatueshme) të zonës së

teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik, në pajtim me dhe sipas standardeve dhe normave të zbatueshme teknike dhe me këtë kontratë.

33. "**Zhvillimi infrastrukturor deri në kufijtë e zonës teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik**", nënkupton bashkëpunimin e institucionit përgjegjës me institucionet e tjera përgjegjëse për infrastrukturën, mjedisin tokën dhe planifikimin e fondeve të duhura për të siguruar infrastrukturën e nevojshme deri në kufijtë e zonës së teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik, të nevojshme për funksionimin e saj.

34. "**Zonë"** ose "**Zonë teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik ekonomike**" ose **"Zonë e Projektit**" është sipërfaqja prej 342 185 m^2, pjesë të zonave kadastrale nr. 3866, nr. 2105 dhe nr. 1867, sipas tabelës bashkëngjitur VKM nr. 717, datë 11.11.2022 që është miratuar se do të zhvillohet dhe operohet nga Zhvilluesi për gjithë kohëzgjatjen e kësaj kontrate. Vendndodhja e saktë e zonës së Projektit jepet qartë në aneksin "Harta e zonës".

35. "Përdorues" janë të gjithë personat fizikë ose juridikë vendës ose të huaj, të cilët do të ushtrojnë veprimtari ekonomike brenda zonës, duke lidhur një Marrëveshje Operimi me Zhvilluesin, në përputhje me dispozitat e ligjit nr. 9789, datë 19.7.2007 "Për krijimin dhe funksionimin e zonave të teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik", i ndryshuar.

36. "Ngjarje e zgjatur e forcës madhore" nënkupton një ngjarje të forcës madhore, që:

i) zgjat më shumë se njëqind e njëzet (120) ditë të njëpasnjëshme nga data kur ka ndodhur ose

ii) në lidhje me të cilën është e qartë, që në datën e ndodhjes, se do të zgjasë më shumë se njëqind e njëzet (120) ditë të njëpasnjëshme.

37. "Afati" nënkupton kohëzgjatjen e kësaj kontrate për 35 vjet me të drejtë përsëritje, por jo më shumë se 99 vjet nga data e hyrjes në fuqi, për sa kohë që kjo kontratë nuk do të mbarojë më parë ose shtyhet, në përputhje me parashikimet e saj.

38. "Njoftimi i zgjidhjes", ka kuptimin e parashikuar në nenin 40, kreu V.

39. "Punime ndërtimi" nënkuptojnë çdo përgatitje toke, ndërtim, zhvillim, ngritje strukturash, të përkohshme apo të përhershme dhe punime rehabilitimi (nënshkallën e zbatueshme), që duhet të kryhen në zonë.

40. "Faza paraprake" nënkupton të gjitha veprimet e ndërmarra nga zhvilluesi me qëllim lehtësimin e zbatimit të kontratës.

41. "Shoqëria e Projektit" nënkupton se zhvilluesi për efekt të zbatimit të detyrimeve të kësaj kontrate ka të drejtën të themelojë një "Subjekt për qëllime administrimi", ose referuar ndryshe në këtë kontratë si Shoqëria e Projektit, e cila mund të jetë shoqëri tregtare, person juridik i së drejtës shqiptare, e formës shoqëri aksionare ose shoqëri me përgjegjësi të kufizuar, kapitali i së cilës do të zotërohet tërësisht nga Zhvilluesi, përveç ndryshimeve në kapitalin e SPV që do të bëhen sipas parashikimeve të kësaj kontrate.

42. "Fizibilitet teknik" përcakton aftësinë për të zotëruar kapacitetet teknike për realizimin e projektit.

43. "Kapacitet operacional" nënkupton aftësinë për të përmbushur me sukses projektin sipas parashikimeve të kësaj kontrate.

Neni 2
Baza ligjore

Kjo kontratë do të lidhet dhe zbatohet në përputhje me Kushtetutën e Republikës së Shqipërisë, ligjin nr. 9789, datë 19.7.2007 "Për krijimin dhe funksionimin e zonave të teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik", të ndryshuar; vendimin nr. 646, datë 22.7.2015, të Këshillit të Ministrave "Për përcaktimin e procedurave e të kritereve të përzgjedhjes së zhvilluesit në zonën e teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik", të ndryshuar; vendimin nr. 647, datë 22.7.2015, "Për miratimin e procedurave e të kritereve për përfitimin e lehtësirave fiskale nga zhvilluesit dhe operatorët që operojnë në zonat e teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik"; vendimin nr. 106, datë 10.2.2016 "Për miratimin e rregullores së funksionimit të zonave të teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik"; vendimin nr. 717, datë 11.11.2022, "Për shpalljen e 'Zonës së teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik' dhe zhvilluesit të zonës me vendndodhje në Tiranë".

Çdo akt tjetër të miratuar dhe shpallur nga autoritetet kompetente të Republikës së Shqipërisë, vendime gjyqësore që kanë karakter unifikues, akte zyrtare të lëshuara nga çdo organ qendror dhe/ose vendor, që rregullon tërësisht apo pjesërisht këtë kontratë, sipas marrëveshjes së Palëve, që janë në

fuqi apo ndryshojnë gjatë kohëzgjatjes së kësaj kontrate.

Neni 3
Interpretimi

1. Për sa kohë që konteksti i kësaj kontrate nuk e kërkon ndryshe:

a) Fjalët e çdo gjinie përfshijnë gjininë e njëra tjetrës;

b) Fjalët e përdorura në numrin njëjës ose shumës gjithashtu përfshijnë numrin shumës ose njëjës, përkatësisht, përveç kur përjashtohet shprehimisht (p.sh., faza e ndërtimit dhe fazat e ndërtimit kanë kuptime të ndryshme);

c) Pjesa hyrëse dhe anekset, dokumentet dhe shtojcat e kësaj kontrate do të formojnë pjesë përbërëse dhe të pandashme të saj;

ç) Referencat ndaj çdo miratimi përfshijnë çdo ndryshim ose rimiratim dhe çdo rregull ose rregullore, të bërë sipas atij miratimi;

d) Kurdoherë që kjo kontratë i referohet një numri "ditësh", ky numër do t'u referohet ditëve kalendarike, nëse ditët e punës nuk specifikohen;

dh) çdo referencë ndaj një "muaji" ose "viti" do të interpretohet si referencë ndaj një muaji ose viti kalendarik;

e) çdo fjalë, term, frazë dhe shkurtim me shkronja kapitale, përdorur specifikisht në ndonjë aneks, shtojcë ose lidhje ose ndonjë aneks ose shtojcë do të kenë kuptimet e përcaktuara në atë shtojcë ose bashkëlidhje, sipas rastit;

ë) në rast të ndonjë mos pajtueshmërie midis ndonjë fjale me germa kapitale, termi të përkufizuar, fraze ose shkurtimi të përcaktuar në nenin 1 dhe çdo dispozite, fjale, termi, fraze ose shkurtimi me germa kapitale të përcaktuar në ndonjë aneks, shtojcë ose bashkëlidhje, kuptimi i përcaktuar në atë aneks, shtojcë ose bashkëlidhje do të ketë përparësi mbi kuptimin e përcaktuar në nenin 1, për sa kohë që konteksti i kësaj kontrate nuk e kërkon ndryshe;

f) në rast të një konflikti ndërmjet neneve dhe anekseve ose shtojcave, Palët do të përpiqen të zgjidhin konfliktin në radhë të parë, duke e lexuar këtë kontratë në tërësi dhe dispozita që është më specifike do të ketë përparësi.

2. Nëse konflikti vazhdon të ekzistojë pavarësisht përpjekjeve të Palëve për ta zgjidhur atë siç parashikohet në fjalinë paraardhëse, përparësia e dokumenteve do t'i referohet kësaj hierarkie:

a) termat e referencës së procedurës me aplikim;

b) oferta e Zhvilluesit;

c) kontrata me Zhvilluesin;

ç) anekset e kontratës, grafiku i punimeve, plan-biznesi, gent plani i zonës, dispozitat e anekseve ose shtojcave do të kenë përparësi.

Neni 4
Objekti i kontratës

Objekti i kësaj kontrate është dhënia e të drejtave ekskluzive Zhvilluesit nga ana e institucionit përgjegjës për projektimin, financimin, ndërtimin, administrimin dhe monitorimin e funksionimit të Zonës së Teknologjisë dhe Zhvillimit Ekonomik (TEDA) Tiranë, në përputhje me parashikimet e ligjit nr. 9789, datë 19.7.2007, "Për krijimin dhe funksionimin e zonave të teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik", të ndryshuar, dhe akteve nënligjore në bazë e për zbatim të tij, veçanërisht në bazë të VKM-së nr. 717, datë 11.11.2022, sipas kushteve dhe afateve të kësaj kontrate.

Neni 5
Dhënia e të drejtave të kontratës

1. Vënia në dispozicion nga institucioni përgjegjës i pronave të paluajtshme me statusin "shtet" në dispozicion të Zhvilluesit. Duke filluar nga data e hyrjes në fuqi të kontratës, institucioni përgjegjës transferon në pronësi të Zhvilluesit, Bashkisë Tiranë, pasuritë me statusin "Shtet", në zbatim të legjislacionit në fuqi për transferimin e pronave të paluajtshme në njësitë e qeverisjes vendore.

2. Sipërmarrja e përgjithshme. Palët kanë detyrimin të bashkëpunojnë aktivisht për zbatimin e projektit, në mënyrë eficiente dhe sa më shpejt që të jetë e mundur. Institucioni përgjegjës ka detyrimin të ndërmarrë të gjithë hapat e nevojshëm dhe të garantojë bashkëpunimin dhe mbështetjen e të gjitha organeve publike dhe/ose shtetërore me qëllim realizimin e projektit/objektit të kontratës dhe operimin e zonës sipas kërkesave të ligjit dhe të kontratës.

Neni 6
Afati

1. Afati i kësaj kontrate është 35 (tridhjetë e pesë) vjet, me të drejtë përsëritje deri në 99 (nëntëdhjetë e

nëntë) vjet, afat që fillon nga data e hyrjes në fuqi të kontratës.

2. Zhvilluesi mund të aplikojë tek institucioni përgjegjës ose çdo institucion/ent publik që do të ketë pasuar atë në kontratë, për përsëritjen e kontratës deri në një afat që do ta konsiderojë të arsyeshëm, sipas një biznes plani të paraqitur së bashku me aplikimet. Përsërisja e kontratës do të kryhet sipas procedurave dhe kushteve të përcaktuar në legjislacionin në fuqi.

3. Kontrata hyn në fuqi pas miratimit nga Këshilli i Ministrave dhe publikimit në Fletoren Zyrtare dhe nënshkrimi i kësaj kontrate në mënyrë të rregullt nga të dyja palët.

4. Afati i ndërtimit. Ndërtimi i zonës së Projektit dhe infrastrukturës së saj, nga Zhvilluesi sipas projektit përkatës të detajuar duhet të përfundohet brenda afateve që parashikohen në projektin konceptual bashkëngjitur kësaj kontrate si aneksi "Projekti konceptual".

5. Afati/afatet fillojnë nga data e marrjes së lejes së zhvillimit/ndërtimit për secilën fazë siç përshkruhet në aneksin "Grafiku i punimeve".

Neni 7
Rastet e zgjatjes së afatit

Afati i kontratës zgjatet, kur:

a) Rastet e zgjatjes së afatit parshikohen shprehimisht në kontratë;

b) Palët bien dakord se afati do të zgjatet në rastin e një ngjarjeje të forcës madhore, për një periudhë kohe të barabartë me kohën që ka zgjatur ngjarja, plus kohën e arsyeshme që nevojitet për riparimin e dëmeve të shkaktuara, me kusht që vetë ngjarja të ketë zgjatur për një periudhë kohe që e kalon 1 (një) muaj.

Neni 8
Deklarimet dhe garancitë e institucionit përgjegjës

Institucioni përgjegjës deklaron dhe garanton Zhvilluesin se:

a. gëzon tagra dhe autoritet të plotë që të japë kontratën dhe është i autorizuar për lidhjen e kësaj kontrate nga ligji i Republikës së Shqipërisë, nga të gjitha vendimet e nevojshme qeveritare dhe veçanërisht nga kuptimi i ligjit nr. 9789, datë 19.7.2007, "Për krijimin dhe funksionimin e zonave të teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik", të ndryshuar, dhe akteve nënligjore në bazë e për zbatim të tij;

b. ka ndërmarrë të gjitha veprimet e nevojshme për të autorizuar zbatimin, dorëzimin dhe përmbushjen e kësaj kontrate;

c. dhënia e kontratës në tërësi është një procedurë e rregullt ligjore, konform legjislacionit të zbatueshëm në Republikën e Shqipërisë dhe se lidhja e kësaj kontrate mes palëve është e rregullt, ligjore dhe e pakontestueshme nga të tretë;

ç. kjo kontratë përbën për institucionin përgjegjës një burim detyrimi ligjor, të vlefshëm dhe detyrues, të zbatueshëm ndaj tij në përputhje me kushtet e parashikuara në të;

d. asistojë dhe ndihmojë që të pajiset brenda afateve ligjore, me të gjitha lejet dhe autorizimet e nevojshme për realizimin e objektit të kontratës konform parashikimeve të legjislacionit në fuqi. Nëse i kërkohet nga Zhvilluesi, institucioni përgjegjës apo çdo organ tjetër shtetëror ose publik, duhet të aplikojë në emër dhe për llogari të Zhvilluesit me qëllim marrjen e lejeve, licencave, autorizimeve apo çdo lloj tjetër leje që nevojitet për ekzekutimin e punimeve dhe mirëmbajtjen dhe operimin e zonës së Projektit dhe për të cilat Zhvilluesi ka paraqitur të plotë dhe në kohë të gjithë dokumentacionin e kërkuar nga ligji i zbatueshëm;

dh. sigurojë ngritjen e infrastrukturës së nevojshme deri në kufijtë e zonës;

e) të bëjë të gjitha përpjekjet për të ndihmuar Zhvilluesin tek organet shtetërore për çdo pengesë që mund të haset në kuadër të regjistrimit përfundimtar të kontratës në Agjencinë Shtetërore të Kadastrës, brenda afateve të përcaktuara në këtë kontratë;

ë) Të garantojë gjatë gjithë kohëzgjatjes së kësaj kontrate, zbatimin e legjislacionit në fuqi për zonat e teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik dhe akteve nënligjore në zbatim të tij;

f) Të njohë të drejtën e Zhvilluesit për të lidhur me përdorues të zonës aktmarrëveshje në përputhje me legjislacionin e zbatueshëm dhe veçanërisht me legjislacionin në fuqi për zonat e teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik dhe akteve ligjore në zbatim të tij;

g. Në çdo rast detyrimi i institucioni përgjegjës për të bërë të gjitha përpjekjet për të ndihmuar Zhvilluesin tek organet shtetërore për çdo pengesë që mund të haset në kuadër të pajisjes me leje,

licenca, autorizime apo çdo lloj tjetër leje, që nevojitet për ekzekutimin e punimeve, mirëmbajtjen dhe operimin e Zonës së Projektit, nuk zëvendëson detyrimin e zhvilluesit për të marrë të gjitha masat e nevojshme për të siguruar pajisjen e tij me lejet, licencat apo autorizimet përkatëse, sipas detyrimeve të përcaktuara ndaj tij si palë kontraktore në këtë marrëveshje.

Neni 9
Deklarimet dhe garancitë e zhvilluesit

Zhvilluesi deklaron dhe garanton institucionin përgjegjës se:

1. ka tagrat dhe autoritetin e plotë që të zbatojë, dorëzojë dhe përmbushë detyrimet e tij sipas kësaj kontrate;

2. gëzon kapacitetet teknike dhe financiare për realizimin e Projektit;

3. zbatimi dhe përmbushja e kësaj kontrate nuk është në kundërshtim me kontrata të tjera në të cilat ai është palë, apo nga të cilat ai ose cilado prej pasurive të tij, preken apo kufizohen;

4. nuk është në dijeni të shkeljeve apo mospërmbushjeve në lidhje me çfarëdo urdhri, vendimi apo akti të çfarëdo gjykate apo të çfarëdo urdhri ligjërisht e detyrues të një autoriteti shtetëror, që mund të çojë në çfarëdo pasoje materiale të padëshiruar apo në cenim të aftësisë së Zhvilluesit, për të përmbushur detyrimet dhe detyrat e tij sipas kësaj kontrate. Zhvilluesi nëse merr dijeni lidhur me sa më sipër citohet, duhet të njoftojë menjëherë institucionin përgjegjës;

5. ka vepruar dhe do të veprojë në përputhje me të gjithë legjislacionin e zbatueshëm;

6. të drejtat e zhvilluesit sipas kësaj kontrate, në rast transferimi te një i tretë, do të bëhet vetëm me pëlqimin paraprak të institucionit përgjegjës nëse përmbush kërkesat e përshtatshmërisë në bazë të të cilave kontrata është dhënë fillimisht;

7. çdo deklaratë apo garanci e Zhvilluesit që përmbahet në këtë kontratë apo në cilindo dokument tjetër që i ka paraqitur institucioni përgjegjës, ose cilitdo institucioni publik në lidhje me lejet e nevojshme për realizimin e kontratës nuk përmban apo nuk do të përmbajë deklarim/e të pavërteta të fakteve materiale ose një fakt material që e bën këtë deklarim apo garanci të rreme;

8. kjo kontratë përbën për Zhvilluesin detyrimin ligjor, të vlefshëm dhe kushtëzues, të zbatueshëm ndaj tij në përputhje me kushtet e parashikuara në të.

KREU II
FAZA PARAPRAKE

Neni 10
Zhvilluesi

Zhvilluesi sipas gjykimit të tij për efekt të lehtësimit të zbatimit të kontratës ka të drejtë:

1. Të themelojë pas hyrjes në fuqi të kontratës, Shoqërinë e Projektit që do t'u nënshtrohet të gjitha dispozitave ligjore, që rregullojnë veprimtarinë e shoqërive tregtare në Shqipëri.

2. Me krijimin e Shoqërisë së Projektit, të gjitha të drejtat dhe detyrimet e lidhura me Zhvilluesin në këtë kontratë do të transferohen te kjo shoqëri duke filluar që nga data e regjistrimit të saj në Qendrën Kombëtare të Biznesit;

3. Zhvilluesi dhe shoqëria e Projektit e krijuar do të jenë solidarisht përgjegjës për të gjitha të drejtat dhe detyrimet e parashikuara në këtë kontratë;

4. Forma e shoqërisë së Projektit do të jetë shoqëri me përgjegjësi të kufizuar ose shoqëri aksionere sipas vlerësimit të zhvilluesit, duke funksionuar në përputhje me parashikimet e ligjit nr. 9901, datë 14.4.2008, "Për tregtarët dhe shoqëritë tregtare", i ndryshuar;

5. Objekti i shoqërisë së Projektit do të jetë ndërtimi, zhvillimi, mirëmbajtja dhe operimi i Zonës së Teknologjisë dhe Zhvillimit Ekonomik. Shoqëria e Projektit do të ushtrojë aktivitetin e saj në përputhje me periudhën e kësaj kontrate.

6. Brenda një periudhe prej 3 (tre) muajsh nga data e krijimit të shoqërisë së re, Zhvilluesi do të sigurojë dorëzimin ndaj institucionit përgjegjës, të kopjeve të vërtetuara të aktit të themelimit, statutit dhe certifikatës së Regjistrimit Tregtar të Zhvilluesit Shoqërisë së Projektit (shoqërisë së re të krijuar sipas nenit 8, më sipër), dokumentacionin sipas aneksit 1,2,4 bashkëlidhur kontratës, nëse ato kanë ndryshime.

Neni 11
Detyrimet e zhvilluesit para fillimit të fazës së parë

1. Detyrimet e Zhvilluesit përpara fillimit të ndërtimit, janë:

i. Brenda 6 (gjashtë) muajve Zhvilluesi ose Shoqëria e projektit e Zonës së Teknologjisë dhe Zhvillimit Ekonomik, merr përsipër dorëzimin pranë institucionit përgjegjës të:

a) Dokumentacionit nga Palët Financuese që provon dhe konfirmon se është bërë Përfitimi i Financimit në favor të Zhvilluesit ose Shoqërisë së Projektit (kontrata bankare ose marrëveshje financimi, ose marrëveshje angazhimi për financim etj.), sipas fazave të ndërtimit të përshkruar në planin konceptual të paraqitur nga Zhvilluesi në procedurën me aplikim, bashkëngjitur kësaj kontrate si aneksi "Plani konceptual i ndërtimit";

b) Versione të draftit përfundimtar të Marrëveshjes së Ndërtimit dhe të Marrëveshjes O&M.

ii. Brenda gjashtë (6) muajve, Zhvilluesi ose shoqëria e Projektit kërkon dhe përfiton (dhe pastaj i ruan dhe rinovon në masën e nevojshme) të gjitha autorizimet dhe lejet përkatëse (duke përfshirë licencat) që kërkohen për qëllimet e fazës së parë të ndërtimit në emrin e Zhvilluesit ose të Shoqërisë së Projektit, siguron dhe dorëzon kopje të certifikuara të tyre tek institucioni përgjegjës sipas kërkesës së tij. Këto leje, autorizime dhe licenca do të merren sipas fazave të ndërtimit përshkruar në planin konceptual paraqitur nga Zhvilluesi në aplikim dhe në përputhje me të gjithë infrastrukturën nëntokësore dhe mbi tokësore të investuar në përputhje me këtë plan, bashkëngjitur kësaj kontrate si aneksi "Plani konceptual i ndërtimit".

2.a) Zhvilluesi, do të njoftojë brenda 5 (pesë) ditëve pune, institucionin përgjegjës për çdo aplikim për çdo autorizim apo licencë, të përshkruar në pikën 11.1.ii më lart, që kërkohen për qëllimet e fazës së parë të ndërtimit. Institucioni përgjegjës mund të aplikojë, në emër tij, në rast se i kërkohet nga zhvilluesi pranë institucioneve, enteve, autoriteteve publike që lëshojnë lejet ose licencat përkatëse, me kusht që të ketë plotësuar të gjithë dokumentacionin sipas kërkesave të ligjit. Në rast se aplikimi nuk plotëson kërkesat e ligjit specifik, do t'i kërkohet Zhvilluesit plotësimi i dokumentacionit sipas rastit, organi administrativ që shqyrton aplikimin duhet brenda 30 ditësh (nëse ligji specifik nuk parashikon një afat më të shkurtër) të njoftojë Zhvilluesin për të gjitha mangësitë apo pasaktësitë e aplikimit. Në këto raste institucioni përgjegjës duhet të njoftojë Zhvilluesin brenda afateve si më sipër se autorizimet apo licencat nuk i janë dhënë për shkak se Zhvilluesi ose shoqëria e Projektit nuk ka plotësuar kërkesat ligjore për marrjen e autorizimit.

b) Zhvilluesi do të aplikojë tek institucioni përgjegjës për lëshimin e licencës së Zhvilluesit dhe për lejet që mund të kërkohen dhe janë fushë e përgjegjësisë së institucionit përgjegjës. Institucioni përgjegjës është i detyruar të veprojë sipas afateve të përcaktuara në legjislacionin në fuqi, me kusht që zhvilluesi të ketë plotësuar gjithë dokumentacionin sipas kërkesave të ligjit. Në rast se aplikimi nuk plotëson kërkesat e ligjit, do t'i kërkohet Zhvilluesit plotësimi i dokumentacionit.

3. Palët pranojnë dhe bien dakord që procesi dhe afati kohor për përmbushjen e detyrimeve të Zhvilluesit të parashikuara më sipër nuk mund të shprehen me saktësi në lidhje me datën e tyre për shkak të, *ndër të tjera*, mbivendosjeve të ndryshme ndërmjet këtyre proceseve (duke përfshirë pasojat që çdo shtyrje e çdo procesi të tillë, i parashikuar ose jo nga ligji, mund të ketë mbi çdo proces tjetër), dhe kështu përmbushja nga Zhvilluesi i detyrimeve të tij për të filluar dhe përfunduar secilin nga këta procese përcaktohet gjithmonë duke pasur parasysh rrethanat e arsyeshme, dhe në rastin e një vonese të arsyeshme të një procesi të tillë për të cilin nuk mund të fajësohet Zhvilluesi dhe që ka efektin e vonesës së fillimit ose zbatimit të fazës së ndërtimit, të gjitha afatet e rëndësishme në lidhje me ndërtimin sipas kësaj kontrate konsiderohen të shtyhen automatikisht me kohëzgjatjen e kësaj vonese. Në të njëjtën masë do të zgjatet dhe afati i kësaj kontrate.

KREU III
FAZA E NDËRTIMIT

Neni 12
Fillimi i fazës së ndërtimit

Fillimi i fazës së ndërtimit do të konsiderohet kur të jenë përmbushur të gjitha detyrimet e parashikuara në nenin 11 të kontratës. Me fillimin e ndërtimit, Zhvilluesi do t'i dorëzojë institucionit përgjegjës kopje të vërtetuara të certifikatave të garancisë që provojnë (sipas bindjes së arsyeshme të institucionit përgjegjës) se Zhvilluesi ose palët e treta të kontraktuara prej tij, ka përfituar të gjitha policat dhe mbulimet e sigurimeve që duhet të përftohen prej tij, për qëllime të fazës së ndërtimit.

Neni 13
Autorizimet

1. Zhvilluesi dhe/ose Shoqëria e Projektit do të marrë, ruajë dhe rinovojë gjithmonë të gjitha autorizimet e kërkuara dhe lejet ose të nevojshme për Projektin (me shpenzimet e veta, por dhe me asistencën e vazhdueshme të institucionit përgjegjës, kur kërkohet), sipas legjislacionit të zbatueshëm.

2. Për këto autorizime dhe licenca vlen procedura dhe kushtet e vendosura në pikën 2 të nenit 11 të kësaj kontrate.

Neni 14
Projekti konceptual dhe projekti i detajuar

1. Zhvilluesi ose Shoqëria e projektit, do të ndërtojë zonën në përputhje me Projektin Konceptual, si dhe Projektin e Detajuar, të përshtatur dhe/ose përmirësuar në përputhje me parashikimet e nenit 14, më poshtë. Palët pranojnë dhe bien dakord që duke u nisur nga afati i kontratës dhe dinamika e zhvillimit ekonomik dhe teknologjik në vend, mund të lindë nevoja që, pa cenuar thelbin e projektit konceptual por vetëm me qëllim përmirësimin e tij dhe rritjen e efektivitetit të projektit të zonës, projekti mund të pësojë ndryshime të cilat do të miratohen në çdo fazë nga institucioni përgjegjës.

2. Institucioni përgjegjës duhet të shprehet për miratimin e përmirësimeve në projekt që përmenden më sipër, brenda afatit ligjor, por gjithnjë jo më shumë se 45 ditë, nga data e marrjes së kërkesës me shkrim nga ana e Zhvilluesit.

Neni 15
Normat dhe rregullat e zbatueshme

Normat dhe rregullat e zbatueshme nga Zhvilluesi gjatë ndërtimit të zonës janë ato të parashikuara nga legjislacioni i zbatueshëm.

Neni 16
Projektimi dhe ndërtimi

Me kostot dhe shpenzimet e veta, Zhvilluesi ose shoqëria e projektit do të përmbushë detyrimin për projektimin, prokurimin, ndërtimin, në kuptim të përkufizimit të dhënë "Punime ndërtimi" sipas nenit 1.2 dhe testet e përmbushjes për zonën, në përputhje me:

1. Projektin Konceptual dhe Projektin e Detajuar të paraqitur në institucionin përgjegjës;
2. Periudhat e ndërtimit, grafikun e punimeve të referuara në aneksin "Grafiku i punimeve" sipas fazave të investimit;
3. Praktikën e industrisë së mirë.

Neni 17
Përgjegjësia e zhvilluesit mbi projektin

Zhvilluesi do të jetë ekskluzivisht përgjegjës për çdo mangësi në zbatimin e projektit të Zonës. Institucioni përgjegjës do të nga marrë njoftim për projektin nga Zhvilluesi. Në vijim sa më sipër, Zhvilluesi duhet të njoftohet me shkrim, në mënyrë periodike për projektin nga zhvilluesi, ndërkohë që do të jetë ekskluzivisht përgjegjës për fizibilitetin teknik, kapacitetin operacional dhe besueshmërinë e projektit të zonës dhe çdo komponent të tij.

Neni 18
Vonesa në realizimin e punimeve

Nëse një pengesë jashtë kontrollit të Zhvilluesit ka të ngjarë të çojë në një vonesë në realizimin e punimeve dhe zbatimin e afateve të kontratës, zhvilluesi duhet t'i dërgojë një raport institucionit përgjegjës brenda gjashtëdhjetë 60 (gjashtëdhjetë) ditësh pune në lidhje me zbulimin e pengesës, duke parashtruar arsyet që çojnë ose mund të çojnë në një vonesë të tillë, dhe masat që do të ndiqen për të shmangur ose minimizuar vonesën në përfundimin e punimeve nga data e planifikuar e përfundimit duke dorëzuar gjithashtu dhe grafikun e ri për miratim. Ky parashikim nuk do të cenojë të drejtën mbi shtyrjen e afateve të parashikuara në grafikun e punimeve nga zhvilluesi në përputhje me nenin 18.

Neni 19
Raportet e ecurisë së ndërtimit

Gjatë fazës së ndërtimit, Zhvilluesi do t'i paraqesë institucionit përgjegjës Raportin Vjetor të Ecurisë duke dhënë detaje në lidhje me:

1. Raportim mbi realizim faktik dhe financiar në % dhe në vlerë grafikun e punimeve të detajuara çdo 6-mujor të vitit pasardhës.

2. Çdo ngjarje ose rrethanë që ka të ngjarë të pengojë ose vonojë në mënyrë të arsyeshme arritjen e afateve të përcaktuara; dhe

3. Çdo çështje tjetër që mund të kërkojë institucion përgjegjës në mënyrë të arsyeshme. Raporti i Ecurisë duhet t'i paraqitet institucionit përgjegjës së bashku me raportet e organeve shtetërore të cilat sipas legjislacionit shqiptar në fuqi janë përgjegjëse për monitorimin dhe kontrollin gjatë kryerjes së punimeve.

Neni 20
Shtyrja e afateve të përcaktuara në grafikun e punimeve

1. Çdo afat i përcaktuar në grafikun e punimeve, mund të shtyhet me ndodhjen e:

a) Një ngjarje të forcës madhore (siç parashikohet në nenin 39);

b) Një ngjarjeje të qenies në vonesë të institucionit përgjegjës (siç parashikohet në nenin 42);

c) Në të gjitha rastet e përcaktuara në këtë kontratë që kanë efekt në grafikun e punimeve.

ç) Zbulimit të gjetjeve rastësore, si: monumenteve, rrënojave, strukturave, mozaikëve, thesareve, elementeve të kanalizimeve antike, mesjetare, gjurmëve të banimit apo varrezave antike, mbishkrimeve apo, në mënyrë më të përgjithshme, të gjitha objektet që përbëjnë interes për parahistorinë, historinë, artin, arkeologjinë dhe etnografinë në sheshin e ndërtimit, që rezulton në punime publike. Në rast të gjetjeve rastësore procedura vijon në përputhje me legjislacionin për trashëgiminë kulturore.

d) Kur për shkak të kundërshtimeve nga komuniteti/shoqëria civile pengohet vazhdimi i punimeve;

2. Në rast se ndodhin ngjarjet e lartpërmendura, Zhvilluesi do të përfitojë një shtyrje të afateve të përcaktuara në grafikun e punimeve për të njëjtën periudhë sa zgjat vonesa.

Neni 21
Monitorimi dhe inspektimi i ndërtimit të zonës

Përveç monitorimit dhe inspektimit nga organet administrative kompetente në përputhje me legjislacionin në fuqi, institucion përgjegjës mund të monitorojë dhe inspektojë ndërtimin gjatë fazës së ndërtimit në prani të Zhvilluesit, pas njoftimit të arsyeshëm paraprak për Zhvilluesin, me kusht që ky monitorim dhe inspektim të mos shkaktojë pengesë të paarsyeshme, ose të ndërhyjë në ecurinë e ndërtimit ose të ndërpresë ndërtimin në mënyrë të papërshtatshme. Rezultatet e monitorimit dhe inspektimit do të jepen me shkrim në formë të përmbledhur dhe do të nënshkruhen nga të dyja Palët me përfundimin e monitorimit dhe inspektimit. Inspektimi dhe monitorimi nuk do të prodhojë kosto apo shpenzime për Zhvilluesin apo Shoqërinë e Projektit.

Neni 22
Detyra të tjera të zhvilluesit

1. Zhvilluesi, drejtpërdrejt ose nëpërmjet Shoqërisë së Projektit, duhet:

a) Të sigurojë që institucioni përgjegjës të ketë akses në zonë, me kusht që të mos ndërhyjë ose të mos ndërpresë ndërtimin dhe pasi të ketë marrë njoftim paraprak në kohë të arsyeshme nga institucioni përgjegjës;

b) Të japë kopje të çdo skicimi dhe dokumentesh projekti, me kërkesë të përfaqësuesit të autorizuar të institucionit përgjegjës, por jo më shpesh se një herë në tre muaj;

c) Të marrë të gjitha masat e kërkuara të sigurisë në lidhje me zonën;

ç) Të eliminojë mbetjet e ndërtimit dhe mbeturinat e shembjes në lidhje me projektin, në përputhje me legjislacionin përkatës dhe praktikën e industrisë së mirë;

d) Të mos shkaktojë dëm në tubacionet që kanë ekzistuar më parë, instalimin ose kanalizimin në zonë, përveç kur është parashikuar në projektin e detajuar;

dh) Të trajtojë të gjitha problemet, ose çështjet që lindin si rezultat i Projektit, projektimit, prokurimit, ndërtimit, testeve të përmbushjes së zonës në mënyrën, ose në përputhje me këtë kontratë dhe praktikën e industrisë së mirë dhe t'i paraqesë informacion në lidhje me këto probleme institucionit përgjegjës.

2. Zhvilluesi gëzon të drejtën e përdorimit të burimeve energjetike dhe ujore aktuale, si dhe ato në zhvillim, pa ndikuar në zonën teknologjike të zhvillimit ekonomik dhe urban përreth zonës së

teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik, si dhe të qytetit të Tiranës në zbatim të legjislacionit në fuqi dhe miratimin e enteve përkatëse".

Neni 23
Njoftimi i përfundimit

Jo më vonë se para përfundimit të punimeve për secilën fazë ndërtimi, Zhvilluesi drejtpërdrejt, ose nëpërmjet Shoqërisë së Projektit, duhet të nxjerrë një njoftim përfundimi për institucionin përgjegjës, që të përmbajë datën aktuale të përfundimit të punimeve dhe datën për testet dhe inspektimet, siç përcaktohen më poshtë në nenin 24.

Neni 24
Testimet dhe inspektimet

1. Brenda 30 (tridhjetë) ditësh pune nga njoftimi i përfundimit, Zhvilluesi vetë ose nëpërmjet Shoqërisë së Projektit, duhet të kryejë testet e inspektimet. Tri ditë përpara se të kryejë testimet dhe inspektimet e punimeve, i paraqet institucionit përgjegjës, procedurën e testimit dhe inspektimit dhe detaje në lidhje me të.

2. Institucioni përgjegjës mund të marrë pjesë ose të vëzhgojë/rishikojë testet dhe inspektimet. Nëse institucioni përgjegjës nuk kundërshton ose nuk i përgjigjet njoftimit të përfundimit me shkrim brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditësh pune, nga marrja e tij, ose nëse nuk është i pranishëm në kohën e përcaktuar për testimin dhe inspektimin, këto të fundit mund të kryhen në mungesë të institucionit përgjegjës.

Neni 25
Raportet e testimit dhe inspektimit

Pas përfundimit të testimeve dhe inspektimeve, Zhvilluesi ose Shoqëria e projektit duhet t'i paraqesë institucionit përgjegjës një raport mbi procedurat dhe rezultatet e tyre.

Neni 26
Pranimi i rezultateve të testimit dhe inspektimin

Pas marrjes së raporteve të përshkruara në nenin 25, institucioni përgjegjës duhet të njoftojë me shkrim Zhvilluesin, brenda 30 (tridhjetë) ditë pune, pas marrjes së tyre, nëse rezultatet janë të pranueshme ose të papërputhshme.

Neni 27
Testimet dhe inspektimit

1. Nëse pjesët përkatëse të zonës nuk kalojnë testimet dhe inspektimet, Zhvilluesi nëpërmjet Shoqërisë së Projektit, duhet:

a) të marrë të gjitha masat e nevojshme korrigjuese për të ndrequr mospërputhjen; dhe

b) të përsërisë testimet dhe inspektimet duke njoftuar, të paktën 1 (një) ditë para, me shkrim institucionin përgjegjës.

2. Për sa kohë që nuk specifikohet ndryshe në këtë kontratë, Zhvilluesi vetë ose nëpërmjet Shoqërisë së Projektit, duhet të përballojë kostot dhe shpenzimet dhe është përgjegjës për çdo vonesë të ndodhur si rezultat i mosmarrjes së masave të mësipërme korrigjuese.

Neni 28
Inspektimi nga organe të tjera shtetërore

Pa rënë në kundërshtim me nenet nga 26–28, institucioni përgjegjës i merr si të mirëqena të gjitha testimet dhe inspektimet e bëra nga organet e tjera shtetërore, të cilat sipas legjislacionit shqiptar në fuqi, janë përgjegjëse për realizimin e tyre. Zhvilluesi vetë, ose nëpërmjet Shoqërisë së Projektit, ka detyrimin t'i paraqesë institucionit përgjegjës të gjitha raportet dhe certifikatat e lëshuara nga organet e tjera shtetërore, në lidhje me inspektimin e punimeve të ndërtimit në zonë.

Neni 29
Raporti i përfundimit dhe certifikata e përfundimit

1. Menjëherë pas përfundimit sipas fazave të punimeve të ndërtimit, Zhvilluesi do t'i paraqesë institucionit përgjegjës një "Raport përfundimi" dhe ky raport do të firmoset nga eksperti teknik dhe financiar të emëruar nga palët ose:

i. brenda 5 (pesë) ditësh pune të inspektimit përkatës të përfundimit;

ii. brenda 5 (pesë) ditësh pune pas përfundimit të punimeve rregulluese të kërkuara për të ndrequr ndonjë zë të renditur në njoftimin e mangësive. Raporti përfundimtar duhet të paraqitet së bashku

me certifikatat sipas nenit 28.

2. Institucioni përgjegjës do të nxjerrë një certifikatë përfundimi jo më vonë se tridhjetë (30) ditë pas njoftimit të Raportit të Përfundimit, nëse rezultatet e çdo Raporti Përfundimi janë të pranueshme.

3. Në rast të çështjeve të parëndësishme në lidhje me punimet e ndërtimit, certifikata e përfundimit do të lëshohet me një listë çështjesh, që do të duhet të ndreqen dhe Zhvilluesi do të ndreqë çdo çështje të renditur brenda një afati të vendosur në marrëveshje midis palëve, por jo më të shkurtër se 90 (nëntëdhjetë) ditësh pune nga data që është nxjerrë certifikata e përfundimit. Çdo mosmarrëveshje në lidhje me ekzistencën, tipin ose numrin e çështjeve problematike të specifikuar mund t'i referohet mekanizmit të zgjidhjes së mosmarrëveshjeve të parashikuar nga kjo kontratë.

Neni 30
Nxjerrja e një njoftimi mospërmbushje

1. Zhvilluesi do të jetë i detyruar të ndreqë avarinë e supozuar brenda një periudhe të rënë dakord midis palëve, por jo më të shkurtër se 90 (nëntëdhjetë) ditë pas marrjes së njoftimit të mospërmbushjes. Vetëm pas kalimit të afatit të ndreqjes, pala mund ta referojë çështjen për përcaktimin te mekanizmi i zgjidhjes së mosmarrëveshjeve.

2. Për çdo mospërmbushje që Zhvilluesi dhe/ose Shoqëria e Projektit pretendon se institucioni përgjegjës është përgjegjës dhe që lidhet me detyrimet kontraktuale, Zhvilluesi dhe/ose Shoqëria e Projektit mund të nxjerrë një njoftim mospërmbushje dhe në këtë rast, institucioni përgjegjës do të jetë i detyruar të korrigjojë mospërmbushjen e supozuar brenda një periudhe të rënë dakord midis palëve, por jo më të shkurtër se 30 (tridhjetë) ditë pas marrjes së njoftimit të mospërmbushjes dhe në çdo kohë gjatë periudhës së ndreqjes mund ta referojë çështjen për përcaktim nga mekanizmi i zgjidhjes së mosmarrëveshjeve.

Neni 31
Pranimi në heshtje i punimeve

Nëse institucioni përgjegjës nuk lëshon një certifikatë përfundimi në përputhje me nenin 29, ose nuk nxjerr një njoftim mospërmbushje në përputhje me nenin 28, Zhvilluesi ka si detyrë të njoftojë dhe një herë institucionin përgjegjës për lëshimin e certifikatës së përfundimit. Institucioni përgjegjës në çdo rast është i detyruar të përgjigjet. Në rast se nuk shprehet edhe pas lajmërimit të dytë, brenda 30 (tridhjetë) ditë kalendarike, punimet do të quhen të pranuara në heshtje.

Neni 32
Detyrimet pas përfundimit

Jo më vonë se 6 (gjashtë) muaj pas përfundimit të punimeve të ndërtimit, Zhvilluesi drejtpërdrejt ose nëpërmjet Shoqërisë së Projektit, duhet t'i dorëzojë institucionit përgjegjës materialet e mëposhtme në lidhje me fazën përkatëse:

1. Të gjitha të dhënat teknike (duke përfshirë raportin e projektimit, llogaritjen dhe dokumentet e projektit, si të printuara edhe në formë elektronike, duke përfshirë të gjitha udhëzimet e nevojshme të programit) në lidhje me projektin dhe ndërtimin e zonës sipas fazës përkatëse në 2 (dy) kopje;

2. Materialet teknike dhe skicimet e ndërtimeve, duke përfshirë skicimet origjinale (duke përfshirë skicimet "siç ndërtohen"), dokumentet, udhëzimet dhe certifikatat e cilësisë, të dhënat e inspektimit 2 (dy) kopje; dhe

3. Çdo dokument ose material tjetër teknik në lidhje me fazën përkatëse të ndërtimit, siç është kërkuar në mënyrë të arsyeshme nga institucioni përgjegjës 2 (dy) kopje.

Neni 33
Ndërprerja e supozuar e punimeve

Ndërtimi i zonës do të konsiderohet se ndërpritet nga Zhvilluesi nëse, pa miratimin paraprak të institucionit përgjegjës, Zhvilluesi:

1. Njofton institucionin përgjegjës për vendimin e tij për të ndërprerë të gjithë; ose pjesë të punimeve;

2. Nuk rifillon ndërtimin e të gjitha ose pjesëve të punimeve brenda gjashtë muajve pas

përfundimit të një ngjarjeje të forcës madhore;

3. Ndërpret ndërtimin e të gjitha, ose kryesisht të gjitha punimeve për një periudhë të vazhdueshme prej 6 (gjashtë) muajsh; ose

4. Tërheq në mënyrë të drejtpërdrejtë ose nëpërmjet masave të marra nga kontraktori i ndërtimit të gjithë ose kryesisht të gjithë personelin nga sheshi i ndërtimit para datës së planifikuar të përfundimit të punimeve, me kusht që:

a. Kjo tërheqje të çojë në një ndalim të plotë të punimeve, dhe;

b. Një kontraktor zëvendësues ndërtimi të mos caktohet për të vazhduar ndërtimin brenda 6 (gjashtë) muajve nga data që është ndërprerë ndërtimi.

KREU IV
OPERIMI DHE MIRËMBAJTA E ZONËS

Neni 34
Detyrimet e zhvilluesit

1. Që nga data e miratimit të kontratës, Zhvilluesit vetë, ose nëpërmjet Shoqërisë së Projektit, do t'i kërkohet:

a) të ushtrojë të gjitha të drejtat e Zhvilluesit në përputhje me praktikën e industrisë së mirë dhe rregullat dhe normat e zbatueshme;

b) të projektojë, financojë, ndërtojë, testojë, autorizojë, mirëmbajë dhe të operojë në zonë;

c) të zhvillojë raportimin, sipas parashikimeve të kësaj kontrate;

ç) të operojë në zonë duke i kushtuar rëndësi, veçanërisht fuqisë punëtore dhe investimeve.

Neni 35
Shërbimet

Zhvilluesi vetë, ose nëpërmjet Shoqërisë së Projektit, duhet të marrë masa për ofrimin e shërbimeve të tilla, por pa u kufizuar në furnizimin me ujë të pijshëm, trajtimin e ujërave të zeza, furnizimin me energji elektrike, shërbime telekomunikacioni dhe të mbulojë dhe marrë përsipër shpenzime, kosto dhe detyrime në lidhje me këto brenda kufijve të zonës.

Neni 36
Sigurimet

Zhvilluesi, ose Shoqërisë së Projektit, gjithmonë merr, mban dhe rinovon çdo mbulim me siguracion që kërkohet, ose është në interes për ushtrimin e të drejtave të Zhvilluesit në pajtim me praktikën e industrisë së mirë dhe parashikimeve të kuadrit ligjor në fuqi, dhe paraqet ose merr masa për paraqitjen e kopjeve të certifikuara të çdo certifikate sigurimesh tek institucioni përgjegjës pas çdo njoftimi paraprak të arsyeshëm të tij.

Neni 37
Vlera e investimit

Në përputhje me ofertën e Zhvilluesit, vlera e investimit dhe riinvestimit për realizimin e Projektit do të jetë 1,287,393,435 lekë (një miliard e dyqind e tetëdhjetë e shtatë milionë e treqind e nëntëdhjetë e tre mijë e katërqind e tridhjetë e pesë), pa TVSH. Institucioni përgjegjës ka të drejtë të monitorojë përmbushjen e vlerës së investimit dhe riinvestimit në kohë sipas projektit, në përputhje me kushtet e parashikuara në këtë kontratë.

Neni 38
Punësimi

Zhvilluesi duhet të sigurojë hapjen e të paktën, 52 vende pune me fillimin e aktivitetit në zonë, në përputhje me plan-biznesin. Ai është përgjegjës që çdo vit kalendarik t'i paraqesë institucionit përgjegjës numrin e punonjësve si dhe vërtetimin përkatës nga sigurimet shoqërore. Kodi i Punës zbatohet në tërësinë e tij për marrëdhëniet e punës në zonë.

Neni 39
Forca madhore

1. "**Ngjarje e forcës madhore**" nënkupton një ngjarje jashtë kontrollit të arsyeshëm, direkt ose indirekt të Palës së Cenuar ("**Pala e Cenuar**") që çon ose shkakton një dështim total ose të pjesshëm të Palës së Cenuar, në plotësimin e ndonjë prej detyrimeve të saj sipas kësaj kontrate (përveç pagesës së parave), por vetëm nëse dhe në shkallën që:

a) Kjo rrethanë, pavarësisht nga ushtrimi i kujdesit të arsyeshëm nuk mund të ishte parandaluar, shmangur ose eliminuar nga Pala e Cenuar;

b) Pala e Cenuar ndërmori ose ka ndërmarrë të gjitha masat paraprake të arsyeshme, kujdesin e duhur dhe masat alternative të arsyeshme, me qëllim që të shmangë ndikimin e kësaj ngjarjeje mbi aftësinë e Palës së Cenuar për të përmbushur detyrimet e saj sipas kësaj kontrate dhe për të lehtësuar pasojat rrjedhëse;

c) Ngjarja nuk është, ose nuk ishte rezultat direkt, ose indirekt i shkeljes nga Pala e Cenuar të ndonjë prej detyrimeve të saj sipas kësaj Kontrate; dhe

ç) Pala e Cenuar e ka njoftuar Palën tjetër ("**Palën e pacenuar**").

2. Ngjarjet e forcës madhore përfshijnë rrethanat e mëposhtme, me kusht që ato të plotësojnë kriteret e përcaktuara në përkufizimin e ngjarjes së forcës madhore si më lart:

i. Akte të luftës, pushtimit, ose akt të armikut të huaj, ose akte terrorizmi, bllokazhi, embargoje, që në çdo rast ndodhin brenda, ose që përfshijnë Republikën e Shqipërisë;

ii. Akte rebelimi, trazire, sulme civile, greva të natyrës politike, akt ose fushatë terrorizmi, ose sabotazh të një natyre politike, që në çdo rast ndodhin brenda Republikës së Shqipërisë;

iii. Rrufe, zjarre, tërmet, stuhi, ciklon, tajfun, uragan ose fatkeqësi tjetër natyrore;

3. Pala e Cenuar do të çlirohet nga përmbushja dhe nuk do të interpretohet të jetë në vonesë në lidhje me Marrëveshjen e Zbatimit të Projektit, për sa kohë që dhe deri në shkallën që ky dështim për përmbushje ka ndodhur për shkak të një ngjarjeje të forcës madhore.

4. Afatet e kësaj kontrate do të shtyhen për një periudhë të barabartë me kohën e humbur për shkak të vonesave të justifikuara sipas këtij neni. Palët do të vendosin me shkrim për mënyrën se si do procedohet për zgjatjen dhe rishikimin e afateve të kësaj kontrate.

KREU V
ZGJIDHJA E KONTRATËS DHE PAGESAT E PËRFUNDIMIT TË KONTRATËS

Neni 40

1. Njëra nga Palët nuk mund ta zgjidhë këtë kontratë përveç se ashtu siç parashikohet në këtë kontratë. Sa herë që një palë synon të zgjidhë këtë kontratë duhet t'i dërgojë palës tjetër një njoftim zgjidhje nga njëra Palë drejtuar Palës tjetër që tregon që kjo kontratë do të mbarojë për shkaqet e treguara në këtë Kontratë, kryesisht, por pa u kufizuar në rastet më poshtë:

i) një vonesë të Zhvilluesit ose një vonesë të institucionit përgjegjës, sipas rastit, në lidhje me përmbushjen e një detyrimi i cili nuk është korrigjuar brenda afatit kohor përkatës të parashikuar në Kontratë (në masën e zbatueshme);

ii) në rast të shkeljes së neneve 9 dhe 10 të kontratës, ose një ngjarje e zgjatur e forcës madhore që përbën shkakun e mbarimit dhe datën e mbarimit faktik të kësaj kontrate, që në çdo rast nuk do të jetë më parë se 30 (tridhjetë) ditë pas marrjes së një njoftimi të tillë.

Neni 41
Mospërmbushjet nga zhvilluesi

1. Institucioni përgjegjës ka të drejtë të zgjidhë këtë kontratë për mospërmbushje të detyrimeve nga ana e Zhvilluesit, duke e njoftuar këtë të fundit me shkrim, kur:

i. zhvilluesi nuk ka aftësi paguese;

ii. zhvilluesi braktis projektin ose ndërpret atë sipas parashikimeve të nenit 33 të kësaj kontrate;

iii. nuk lejon institucionit përgjegjës për të përmbushur detyrimet e parashikuara me ligj dhe kontratë, ose nuk lejon monitorimin.

iv. mos fillimi i punimeve nga zhvilluesi në përputhje me Projektin brenda 12 (dymbëdhjetë) muajve nga data e fillimit të punimeve ndërtimore;

v. braktisja e punimeve nga Zhvilluesi;

vi. mosrespektimi me faj i një date të përfundimit të punimeve brenda afatit përfundimtar për ato punime, sipas përcaktimeve të bëra në grafikun e punimeve pjesë e projekt-zbatimit;

vii. nuk plotëson kushtet për pajisje me certifikatë të përfundimit, nëse ndodh për faj të Zhvilluesit;

viii. zhvilluesi nuk bën fillimisht dhe në vazhdimësi sigurimet e nevojshme sipas kontratës;

2. Ky nen nuk gjen zbatim kur rastet e mësipërme janë shkaktuar si pasojë e veprimeve apo mosveprimeve të organi shtetëror në kundërshtim me kontratën, nga mospërmbushja e detyrimeve nga ana e institucionit përgjegjës apo nga ngjarje të forcës madhore.

Neni 42
Mospërmbushje nga institucioni përgjegjës

Zhvilluesi ka të drejtë të zgjidhë këtë kontratë për mospërmbushje të detyrimeve nga ana e institucionit përgjegjës, duke njoftuar këtë të fundit me shkrim, kur:

i) Institucioni përgjegjës për leje dhe licenca brenda fushës së përgjegjësisë së tij, pas dorëzimit të rregullt ligjor të kërkuar nga zhvilluesi, nuk arrin t'i japë Zhvilluesit lejet për zhvillim dhe ose ndonjë autorizim tjetër të nevojshëm brenda afateve kohore, të përcaktuara në legjislacionin në fuqi

ii) Institucioni përgjegjës nuk përmbush detyrimet thelbësore sipas kësaj kontrate dhe këto shkelje kanë vazhduar për më tepër se 9 ditë pas njoftimit për shkeljet të kryera nga Zhvilluesi.

Neni 43
Forca madhore e tejzgjatur

1. Secila palë ka të drejtë të zgjidhë këtë kontratë duke njoftuar me shkrim palën tjetër, nëse asnjë nga palët nuk është në gjendje të kryejë të gjitha, ose një pjesë të detyrimeve të saj sipas kësaj kontrate, për shkak të një ngjarjeje të zgjatur forcës madhore, me kushtin që institucioni përgjegjës nuk e përfundon dot këtë kontratë, nëse Zhvilluesi është duke riparuar dëmet e shkaktuara si rezultat i ngjarjes së forcës madhore. Në çdo rast riparime të tilla do t'i ngarkohen Zhvilluesit. Njoftimet me shkrim të kryera nga institucioni përgjegjës, apo Zhvilluesi në përputhje me këtë nen (forca madhore e tejzgjatur), sjellin zgjidhjen në mënyrë të menjëhershme, ose në një datë të mëvonshme, të kësaj kontrate.

2. Në rastet kur secila palë përfundon këtë kontratë pas fillimit të fazës së ndërtimit për ngjarje të forcës madhore të tejzgjatur institucioni përgjegjës duhet t'i paguajë Zhvilluesit një shumë të barabartë me shpenzimet e investimit të kryer deri në datën e përfundimit. Në këtë rast institucioni përgjegjës do të çlirojë sigurimin e kontratës.

3. Njoftimet me shkrim të kryera nga institucioni përgjegjës apo Zhvilluesi, në përputhje me nenet më sipër, kanë si efekt:

a) Zgjidhjen në mënyrë të menjëhershme, nëse nuk është parashikuar një datë specifike, nëse situata nuk mund të korrigjohet; ose

b) Zgjidhjen e kësaj kontrate pas kalimit të një periudhe 90 (nëntëdhjetë) ditore, me përjashtim të rasteve kur pala që ka shkaktuar mospërmbushjen, para mbarimit të kësaj periudhe:

i. eliminon mospërmbushjen, ose:

ii. i paraqet palës tjetër një program masash korrigjuese brenda 90 (nëntëdhjetë) ditëve nga data e njoftimit, dhe e zbaton këtë program sipas afati të dakordësuar mes palëve rast pas rastit.

Neni 44
Zgjidhja e njëanshme e kontratës nga institucioni përgjegjës

1. Institucioni përgjegjës ka të drejtë të zgjidhë kontratën për rastet që lidhen me mospërmbushjen nga Zhvilluesi:

a) Kur Zhvilluesi nuk fillon punën brenda 365 ditëve (për shkak të tij) nga data e marrjes së lejes së ndërtimit.

b) Kur Zhvilluesi nuk siguron financimin sipas fazave të projektit, brenda 365 ditëve nga data e marrjes së lejes së ndërtimit.

c) Kur zhvilluesi ndërpret punimet, sipas parashikimeve të nenit 33.

ç) Kur zhvilluesi nuk zbaton detyrimet e tij të përcaktuara në legjislacionit në fuqi dhe në kontratë, sipas fazave të projektit.

d) Kur zhvilluesi kryen veprimtari në jashtë atyre të parashikuara në pikën 3 të VKM-së nr. 717, datë 11.11.2022.

Neni 45
Zgjidhja e njëanshme e kontratës nga zhvilluesi

1. Zhvilluesi ka të drejtë të kërkojë zgjidhjen e njëanshme të kontratës për rastet e parashikuara në nenin 42 të kontratës (mos përmbushje nga institucioni përgjegjës).

2. Kur Zhvilluesi zgjidh këtë kontratë para fillimit të fazës së ndërtimit për mospërmbushje të detyrimeve nga institucioni përgjegjës.

Neni 46
Njoftimi i zgjidhjes së kontratës

Secila nga palët që kërkon zgjidhjen e kësaj kontrate në përputhje me pikën e mësipërme, do të njoftojë paraprakisht me shkrim palën tjetër. Njoftimi duhet të përmbajë:

1. Detajet e duhura duke nënvizuar shkakun e zgjidhjes;
2. Datën e përfundimit të kontratës, në rast të mos korrigjimit të shkeljes brenda 180 (njëqind e tetëdhjetë) ditëve nga data e njoftimit;
3. Hollësitë e llogaritjes së pagesave si rezultat i zgjidhjes së kontratës;
4. Çdo informacion tjetër të rëndësishëm.

Neni 47
Zgjidhja e kontratës me marrëveshje

1. Palët kanë të drejtë ta zgjidhin kontratën me pëlqim të dyanshëm, duke negociuar mënyrën e kompensimit të investimit. Nëse Palët nuk gjejnë marrëveshjen në lidhje me kompensimin e investimit atëherë do të konsiderohet se zgjidhja e kontratës nuk është bërë më marrëveshje.
2. Çdo pagesë që institucioni përgjegjës i detyrohet Zhvilluesit si pasojë e zgjidhjes së kontratës, sipas parashikimeve në kreun V të kontratës, do të kryhet brenda një afati prej 90 (nëntëdhjetë) ditësh nga data e zgjidhjes së kontratës.

KREU VI
ZGJIDHJA E MOSMARRËVESHJEVE

Neni 48
Zgjidhja e mosmarrëveshjes me pajtim

1.Çdo mosmarrëveshje mes Palëve kontraktuese që lind, ose ka lidhje me zbatimin dhe interpretimin e kontratës, duke përfshirë, por jo vetëm, çështjet që kanë të bëjnë me përfundimin e saj, mos përmbushjet, zgjidhjen, pavlefshmërinë qofshin këto të përfshirë në kontratë apo në anekset e saj, do të zgjidhet me mirëkuptim midis palëve, duke u bazuar në vullnetin e mirë.

Neni 49
Zgjidhja e mosmarrëveshjeve dhe ligji i aplikueshëm

Në rast se palët nuk janë në gjendje për të zgjidhur një mosmarrëveshje me mirëkuptim, atëherë secila nga palët ka të drejtë të kërkojë që mosmarrëveshja të zgjidhet përfundimisht nga gjykata kompetente. Në çdo rast ligji i zbatueshëm është legjislacioni shqiptar në fuqi.

Neni 50
Detyrimi – zhdëmtimi

Secila nga Palët është përgjegjëse dhe e mban përgjegjësi për zhdëmtimin e Palës tjetër në lidhje me një dëmet, kosto, shpenzimet ose detyrimet që rrjedhin ose rezultojnë nga neglizhenca e tij, ose shkelja e çdo detyrimi nga ana e tij, sipas parashikimeve të kësaj kontrate.

KREU VII
DISPOZITA PËRFUNDIMTARE

Neni 51
Gjuha

Kjo kontratë është hartuar në gjuhën shqipe. Të gjitha komunikimet dhe njoftimet ndërmjet Palëve në lidhje me të do të jenë në gjuhën shqipe.

Neni 52
Njoftimet

1. Çdo njoftim ose komunikim tjetër nga një Palë për Palën tjetër, që kërkohet ose lejohet të bëhet sipas dispozitave të kësaj kontrate:

a) do të bëhet në gjuhën shqipe;
b) do të bëhet me shkrim;
c) do të dorëzohet personalisht (dorazi) ose do të dërgohet me postë rekomande të parapaguar, ose me korrier në adresën e Palës tjetër që jepet më poshtë ose në ndonjë adresë tjetër të tillë, siç Pala tjetër do të kërkojë me njoftim, ose do të dërgohet me transmetim faksi (me marrjen e konfirmimit të transmetimit) në numrin e faksit të Palës tjetër që tregohet më poshtë ose në një numër tjetër të tillë faksi siç Pala tjetër do të kërkojë me njoftim;

ç) shënohet në vëmendje të personit(ave) të caktuar më poshtë ose të ndonjë personi(ash) të tjerë siç Pala tjetër do ta kërkojë me njoftim.

2. Çdo njoftim ose komunikim tjetër i bërë nga një Palë për Palën tjetër në përputhje me dispozitat e mësipërme të këtij neni do të konsiderohet të jetë marrë nga Pala tjetër nëse dorëzohet dorazi në ditën që është lënë në adresën e asaj Pale (që mund të modifikohet herë pas here pas një njoftimi të arsyeshëm nga secila Palë për Palën tjetër), nëse dërgohet me postë rekomande të paregjistruar ose me korrier 48 (dyzet e tetë) orë nga data e postimit ose nëse dërgohet me transmetim faksi, siç parashikohet më lart.

3. Për qëllime të komunikimit lidhur me zbatimin dhe interpretimin e kësaj kontrate palët caktojnë pikat e mëposhtme të kontaktit:

Për Zhvilluesin:

Dritan Delia, email dritan.delia@tirana.al

Për institucionin përgjegjës

Neni 53

Vlefshmëria e kontratës

Nëse një kusht ose dispozitë e kësaj kontrate konsiderohet i pavlefshëm ose i paligjshëm ose i pazbatueshëm, dispozitat e mbetura të kontratës nuk do të cenohen, ndërsa palët angazhohen të zëvendësojnë dispozitën e pavlefshme me një të vlefshme brenda një afati të arsyeshëm, por në çdo rast jo më të madh se 30 ditë.

Neni 54

Hyrja në fuqi

Kjo kontratë miratohet paraprakisht me vendim të Këshillit të Ministrave. Data efektive e kësaj kontrate (kur edhe hyn në fuqi) do të jetë data e nënshkrimit të kësaj kontrate në mënyrë të rregullt nga të dyja palët. Kontrata duhet të regjistrohet në Agjencinë Shtetërore të Kadastrës.

INSTITUCIONI PËRGJEGJËS	ZHVILLUESI
Ministria e Ekonomisë, Kulturës dhe Inovacionit	**Bashkia Tiranë**
Përfaqësuar nga	Përfaqësuar nga
_____	_____

Lista e anekseve

ANEKSI 1. Plan-biznesi
ANEKSI 2. Grafiku i punimeve
ANEKSI 3. Genplani
ANEKSI 4. Projekti konceptual i ndërtimit

TEDA TIRANA
Plani i biznesit

Mars 2021
Tiranë, Shqipëri

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA TIRANË

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA TIRANË

Tabela e Përmbajtjes

1. Përmbledhje Ekzekutive
1.1. Qëllimi
1.2. Analiza e Tregut
1.3. Kompania
2. Përshkrimi i Aktivitetit
2.1. Misioni.
2.2. Qëllim
2.3. Aktiviteti dhe Synimi i Biznesit
2.4. Forma Ligjore e Kompanisë
2.5. Struktura e Aktivitetit dhe Përshkrimi i Diagramës
3. Analiza e Tregut
3.1. Përshkrimi i Sektorit
3.2. Tregu i Synuar
3.3. Konkurrenca
3.4. Mundësitë e Reja të Tregut
3.5. Barrierat për të Hyrë në Treg
4. Produktet dhe Shërbimet
4.1. Përshkrimi i Shërbimeve
5. Aktivitetet e Marketingut
5.1. Përcaktimi i Strategjisë së Marketingut
5.2. Strategjia e Shitjes.
5.3. Kontrolli i Kreditit
6. Operacionet
6.1. Procedurat e Prodhimit
6.2. Avantazhet Konkurruese
7. Menaxhimi dhe Forma e Pronësisë
7.1. Harta Kadastrale
7.2. Harta Gjeologjike
7.3. Harta Zhvillimore
7.4. Pronarët
8. Të Dhëna Financiare
8.1. Investimi
8.2. Shpenzimet Operative

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA TIRANË

8.2.1. Kostot e Mirëmbajtjes.
8.2.2. Kostot e Pagave dhe Sigurimeve Shoqërore
8.2.3. Kostot e Utiliteteve
8.2.4. Kostot e Ruajtjes dhe Sigurisë
8.2.5. Totali i Kostove Operative
8.3. Të Ardhurat e Pritshme
8.4. Analiza Financiare
8.4.1. Realizueshmëria Ekonomike e Projektit
8.4.2. Përballueshmëria.
8.4.3. Përshtatshmëria Financiare
8.4.4. Ndikimi në Buxhetin e Shtetit.
8.4.5. Analiza e Ndjeshmërisë

Figurat

Figura 1 – Struktura e Propozuar sipas Variantit 1
Figura 2 - Sturktura e Propozuar sipas Variantit 2

Tabelat

Tabela 1 - Zonat Ekonomike në Ballkanin Perëndimor
Tabela 2 - Shërbimet dhe tarifat e propozuara
Tabela 3 - Kostot Kapitale
Tabela 4 - Kostot e Mirëmbajtjes
Table 5 - Struktura e Propozuar e Pagave
Tabela 6 – Shpenzimet mujore dhe vjetore për pagat
Tabela 7 - Kostot e Utiliteteve
Tabela 8 - Kostot Operative Vjetore
Tabela 9 - Projeksion i shpenzimeve operacionale
Tabela 10 - Supozime mbi nr. e investitorëve dhe sipërfaqes në përdorim
Tabela 11 - Supozime mbi nr. e punonjësve dhe mjeteve
Tabela 12 - Projeksion i të ardhurave të pritshme 2023-2028
Tabela 13 - Projeksion i të ardhurave të pritshme 2029-2034
Tabela 14 - Pasqyra e të ardhurave dhe shpenzimeve 2023-2028
Tabela 15 - Pasqyra e të ardhurave dhe shpenzimeve 2029-2034
Tabela 16 - Kontributi i përafërt në buxhetin e shtetit.
Tabela 17 - Të ardhurat e pritshme nga tarifa e pastrimit
Tabela 18 - Të ardhurat e pritshme të Bashkisë Tiranë (2028-2033)
Tabela 19 - Supozimet kryesore të variantit "më të keq"
Tabela 20 - Pasqyra e të ardhurave dhe shpenzimeve rasti më i keq 2023-2028.
Tabela 21 - Pasqyra e të ardhurave dhe shpenzimeve rasti më i keq 2029-2034

SHKURTIMET

TEDA (ZTZHE)	Zonë e Teknologjisë dhe Zhvillimit Ekonomik
IHD	Investime të Huaja Direkte
BT	Bashkia Tiranë
AIDA	Agjencia Shqiptare e Zhvillimit të Investimeve
PBB	Produkti i Brendshëm Bruto
DZLEIH	Drejtoria e Zonës së Lirë Ekonomike dhe Investimeve të Huaja
VKM	Vendim i Këshillit të Ministrave

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA TIRANË

1. Përmbledhje Ekzekutive

Zona e Teknologjisë dhe Zhvillimit Ekonomik (ZTZHE-TEDA) Tirana do të jetë një pol i zhvillimit ekonomik që do të tërheqë Investime të Huaja Direkte (IHD) në Tiranë duke ndihmuar zhvillimin ekonomik dhe rritjen e punësimit. Për implementimin e këtij projekti do të investohen në total 2,323,740,530 Lekë pa TVSH dhe parashikohet të krijohen rreth 5-7 mijë vende pune të reja.

1.1. Qëllimi

Funksionimi i TEDA synon krijimin e një territori të veçantë me një regjim fiskal dhe doganor tepër lehtësues për ushtrimin e aktivitetit ekonomik që nxit investimet, hapjen e vendeve të punës dhe rritjen e të ardhurave, përshpejtimin e zhvillimit rajonal dhe zgjerimin e lidhjeve ekonomike të tregut kombëtar dhe ndërkombëtar, futjen e teknologjisë së përparuar dhe përshpejtimin e qarkullimit të mallrave dhe kapitaleve.

1.2. Analiza e Tregut

Aktualisht në Shqipëri kanë marrë statusin TEDA dy zona, ajo e Spitallës dhe ajo e Koplikut. Ndonëse kanë marrë këtë status, asnjë nga këto zona nuk është ende funksionale. Si rrjedhojë e mungesës së këtyre zonave, Shqipëria nuk po arrin të tërheqë IHD sipas potencialit ekonomik të vendit, me investitorët e huaj që parapëlqejnë vendet fqinje si Maqedonia e Veriut apo Serbia. Kushtet e favorshme që këto vende ofrojnë në zonat e tyre ekonomike bën që investitorët e huaj të anashkalojnë pozitën e favorshme gjeografike të Shqipërisë siç është dalja në det.

TEDA Tirana do të fitojë menjëherë një pozitë dominuese në treg duke u bërë destinacioni kryesor për të gjithë IHD-të që do të konsiderojnë Shqipërinë. Kjo për arsye se Tirana është tregu më i madh i punës në vend dhe ka një pozicionim mjaft të favorshëm gjeografik sa i përket eksportit. Afërsia me një fuqi punëtore të re e të kualifikuar dhe pozita e favorshme gjeografike e vendos TEDA Tirana në një pozicion të favorshëm jo vetëm me TEDA-t e tjera në vend, por edhe me zonat e tjera të ngjashme në rajon.

1.3. Kompania

TEDA Tirana do të administrohet nga Drejtoria e Zonës së Lirë Ekonomike dhe Investimeve të Huaja (DZLEIH) nën varësinë e drejtpërdrejtë të Kryetarit të Bashkisë së Tiranës. Bashkia e Tiranës është bashkia më e madhe në vend ku jeton 1/3 e popullsisë së vendit dhe prodhohet rreth 40% e PBB-së kombëtare. Në total, Bashkia e Tiranës numëron mbi 1700 punonjës dhe ka një buxhet vjetor të barabartë me rreth 130 milionë Euro.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA TIRANË

2. Përshkrimi i Aktivitetit

TEDA Tirana do të jetë një zonë speciale ekonomike që do të tërheqë investitorë të huaj në zhvendosjen e impianteve të prodhimit drejt Tiranës, duke ndihmuar në zhvillimin e ekonomisë lokale dhe rritjen e punësimit.

2.1. Misioni

Krijimi dhe funksionimi i një Zone Teknologjike të Zhvillimit Ekonomik konkurrente në tregun global, me prosperitet të lartë dhe e orientuar nga zhvillimi i qëndrueshëm ekonomik me mundësi për punësim dhe infrastrukturë konkurruese.

2.2. Qëllimi

Funksionimi i TEDA-s synon krijimin e një territori të veçantë me një regjim fiskal dhe doganor tepër lehtësues për ushtrimin e aktivitet ekonomik dhe që nxit investimet, hapjen e vendeve të punës dhe rritjen e të ardhurave, përshpejtmin e zhvillimit rajonal dhe zgjerimin e lidhjeve ekonomike të tregut kombëtar dhe ndërkombëtar, futjen e teknologjisë së përparuar dhe përshpejtmin e qarkullimit të mallrave dhe kapitaleve.

2.3. Aktiviteti dhe Synimi i Biznesit

Bashkia Tiranë synon krijimin e një TEDA të standardeve perëndimorë me prioritet industritë me karakter teknologjik siç janë industria automobile, ICT dhe elektronike, si dhe industria farmaceutike, industritë prodhuese, industrite agropërpunuese dhe çdo industri tjetër në përputhje me legjislacionin shqiptar

Pavarësisht impaktit së krizës globale në tregun e automobilëve, ky sektor vazhdon të jetë konkurrues dhe premtues. Pikave të forta të rajonit, si konkurrenca, afërsia gjeografike me tregjet evropiane dhe forca e lirë punëtore, i shtohet edhe eksperienca historike e vendeve të Ballkanit në periudhën e para viteve 1990, në prodhimin e pjesëve përbërëse të automobilave.

Duke marrë parasysh të gjithë faktorët e mësipërm, Shqipëria përben një potencial të konsiderueshëm për zhvillimin e këtyre industrive, duke marrë në konsideratë forcën punëtore të edukuar, ndër më të rejat në Europë, lidhjet shumë të mirë me tregjet evropiane perëndimore dhe ato lindore. Gjithashtu, këtyre pikave iu shtohen edhe incentivat e dizajnuara enkas për projektet e zonave ekonomike.

Konceptet bazë të këtij projekti janë Greenfield, ose, me fjalë të tjera, i personalizuar që në themele. Të gjithë investitorët e interesuar do të kenë mundësinë të marrin pa kundërshpërblim truallin që u nevojitet dhe të ndërtojnë vetë, në bazë të specifikave përkatëse, facilitetet e nevojshme dhe impiantet e prodhimit. Sipërfaqja e përzgjedhur është rreth 36 hektarë, ndërkohë që gjithë sipërfaqja fushore e pandërtuar është shumë më e madhe duke ofruar mundësi për zgjerim në të ardhmen, në rast të rritjes së kërkesës.

Sipërfaqja totale e zonës mund të ndahet në mënyrë të tillë që të krijojë të ashtuquajturit "ishuj", të diferencuara në mënyrë të tillë që t'i përshtaten tipologjisë dhe madhësisë së kompanive. Në zonë gjithashtu do të jenë të pranishme edhe zyrat administrative dhe të shërbimeve, duke krijuar në këtë mënyrë një ambient me gjithë facilitetet e nevojshme për bizneset.

Bashkia Tiranë, në cilësinë e zhvilluesit të zonës, do të përfitojë të ardhura nga tarifat e mirëmbajtjes dhe shërbimit, por mbi të gjitha do të përfitojë 5 – 7 mijë vende të reja pune për qytetarët e saj dhe një shtysë domethënëse për rritjen e ekonomisë së kryeqytetit dhe të kontributit të saj në ekonominë e vendit.

2.4. Forma Ligjore e Kompanisë

Bashkia Tiranë, – si një njësi e qeverisjes vendore që ka si mision ofrimin e shërbimeve dhe lehtësive të tjera publike vendore në dobi dhe në forma të përshtatshme të bashkësisë, bazuar në nevojat e anëtarëve

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA TIRANË

të saj – synon ta administrojë TEDA Tirana përmes Drejtorisë së Zonës së Lirë Ekonomike dhe Investimeve të Huaja. Kjo drejtori, si një entitet i varur drejtpërdrejt nga Kryetari i Bashkisë, do të kujdeset për mbarëvajtjen e ditëpërditshme të zonës duke plotësuar të gjitha nevojat e kompanive që do ta përdorin atë. Gjithashtu, kjo drejtori do të hartojë dhe zbatojë një plan marketingu për promovimin e zonës dhe do të bashkëpunojë ngushtë me AIDA dhe ambasadat e Shqipërisë nëpër botë për tërheqjen e sa më shumë investitorëve të huaj.

2.5. Struktura e Aktivitetit dhe Përshkrimi i Diagramës

Në bazë të legjislacionit dhe rregullores për funksionimin e TEDA, zhvilluesi i zonës do të jetë Bashkia Tiranë. Në muajin Mars të vitit 2020, Bashkia e Tiranës ka ngritur Drejtorinë e Zonës së Lirë Ekonomike, Investimeve të Huaja dhe Diasporës (DZLEIHD) e cila përbëhet nga një staf prej 5 punonjësish dhe është në varësi të drejtpërdrejtë të Kryetarit të Bashkisë. Përgjegjësia e kësaj drejtorie është promovimi i Tiranës dhe TEDA-s si një destinacion për investitorët e huaj dhe ofrimi i informacionit dhe shërbimeve të tjera për investitorët që shfaqin interes për të investuar në Tiranë.

Mund të analizohen dy mundësi se si mund të bëhet administrimi dhe menaxhimi i TEDA Tirana:

- Rritja e kapaciteteve të DZLEIHD duke ruajtur hierarkinë aktuale nën varësi të Kryetarit të Bashkisë;
- Shndërrimi i DZLEIHD në një agjenci të pavarur.

Në rastin e parë, nëse DZLEIHD do të ishte pjesë e strukturës organizative të Bashkisë Tiranë, disa përgjegjësi si financa, çështjet ligjore, prokurimet, burimet njerëzore dhe auditi do duhet të ushtroheshin nga strukturat aktuale të BT. DZLEIHD, nga ana tjetër, do të zhvillonte më tej kapacitetet për të ofruar shërbimet e planifikimit dhe menaxhimit të TEDA, Marketingun dhe Kujdesin ndaj Klientit si edhe për mirëmbajtjen e përditshme të strukturës. Në këtë rast, struktura e DZLEIHD do të ishte si më poshtë:

Figura 1 – Struktura e Propozuar sipas Variantit 1

Në këtë rast, Struktura e DZLEIHD do të përbëhej nga 32 punonjës. Kjo strukturë organizative ndonëse do të garantonte shërbimet bazë ndaj investitorëve, nuk do të garantone efiçencë sa u përket shërbimeve mbështetëse si çështjet ligjore, financiare, prokurimet, etj. Këto shërbime do të jepen nga strukturat aktuale të Bashkisë Tiranë të cilat ushtrojnë detyra të një lloji tjetër e nuk kanë përvojën e menaxhimit të një strukture si TEDA. Gjithashtu, ngarkesa e shtuar do të bënte që shërbimet ndaj TEDA të mos kishin prioritetin që do të kishin në rastin e një Agjencie të dedikuar.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA TIRANË

Mundësia e dytë e organizimit është që kapacitetet e DZLEIHD të zgjerohen edhe më tej duke e kthyer këtë drejtori në një Agjenci të pavarur në varësi të Kryetarit të Bashkisë e cila do të ishte e dedikuar vetëm për menaxhimin dhe administrimin e TEDA. Në këtë rast, struktura e propozuar organizative do të ishte si më poshtë.

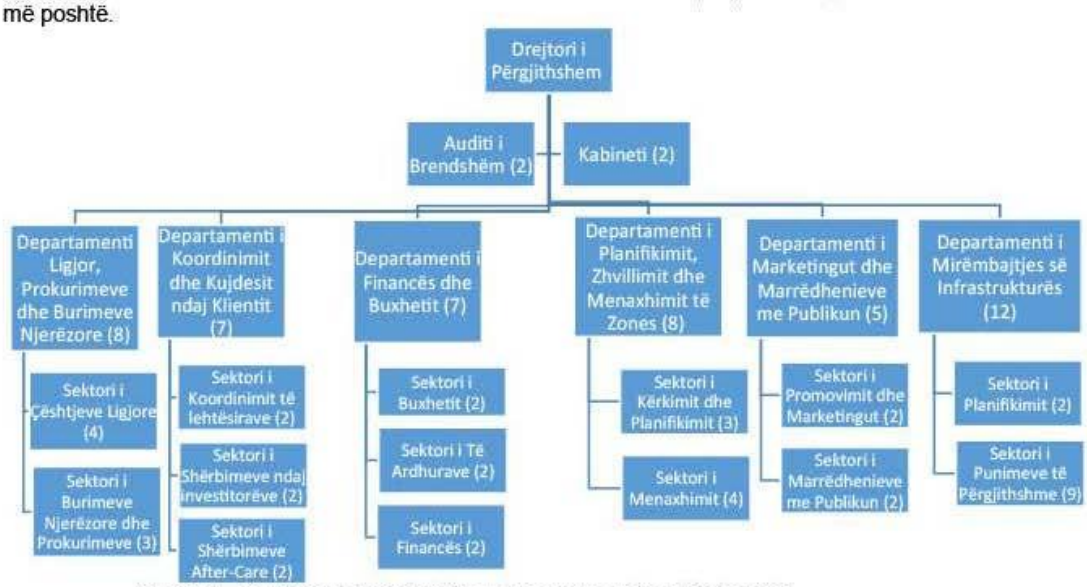


Figura 2 - Struktura Organizative e Propozuar sipas Variantit 2

Në këtë rast, struktura e Agjencisë do të përbëhej nga 52 punonjës. Struktura Organizative duhet të mundësojë menaxhim dhe funksionim efikas të TEDA Tirana dhe do të bazohet në parimet funksionale si më poshtë.

Njësia e Auditimit të Brendshëm do të jetë përgjegjëse për të garantuar që proceset e qeverisjes, kontrollit të brendshëm dhe menaxhimit të riskut. Gjithashtu kjo njësi do të jetë përgjegjëse për të garantuar pajtueshmërinë me ligjet dhe rregulloret dhe për të ndihmuar në mbajtjen e raportimeve financiare korrekte dhe mbledhjen e të dhënave të nevojshme. Kjo njësi parashikohet të ketë një staf prej 2 personash.

Departamenti Ligjor, i Prokurimeve dhe Burimeve Njerëzore do të jetë përgjegjës për mbarëvajtjen ligjore të proceseve të brendshme të punës, kontratave dhe të marrëdhënieve me klientët. Gjithashtu, ky departament do të jetë përgjegjës edhe për prokurimet si edhe menaxhimin e burimeve njerëzore. Ai parashikohet të ketë një staf prej 8 personash, Drejtuesin e Departamentit, dy përgjegjës si edhe pesë ekspertë.

Departamenti i Koordinimit dhe Kujdesit ndaj Klientit do të jetë përgjegjës për koordinimin me institucionet lokale dhe qendrore sa u përket lehtësirave fiskale dhe doganore që investitorët përfitojnë në zbatim të legjislacionit në fuqi. Gjithashtu, ky departament do të jetë përgjegjës për kujdesin ndaj klientit, duke përfshirë shërbime për investitorët e rinj në lidhje me nevojat për nisjen e operacioneve në Shqipëri si edhe shërbime për investitorët e vendosur tashmë të cilët mund të kenë nevoja të ndryshme administrative. Ky departament do të përbëhet nga 7 punonjës, Drejtuesi, 3 përgjegjës dhe 3 ekspertë.

Departamenti i Financës dhe Buxhetit do të jetë përgjegjës për planifikimin financiar, mbledhjen e të ardhurave, menaxhimin e arkës dhe raportimet. Departamenti do të përbëhet nga 7 punonjës, Drejtuesi, 3 përgjegjës dhe 3 ekspertë.

Departamenti i Planifikimit, Zhvillimit dhe Menaxhimit të Zonës do të jetë përgjegjës për të gjitha çështjet që lidhen me aktivitetet zhvilluese dhe ndërtimore të operatorëve. Gjithashtu, ky departament do të jetë përgjegjës edhe për garantimin e aksesit të operatorëve në infrastrukturën publike (ujë, elektricitet,

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA TIRANË

etj.) dhe për mbajtjen e komunikimit me institucionet publike që ofrojnë këto shërbime. Ky departament do të përbëhet nga ekspertë teknikë e inxhinierë dhe në total do të ketë një staf prej 8 personash, Drejtuesin e Departamentit, 2 përgjegjës si edhe 5 ekspertë.

Departamenti i Marketingut dhe Marrëdhënieve me Publikun do të jetë përgjegjës për prodhimin e materialeve promocionale, organizimin e pjesëmarrjes në panaire ndërkombëtare, menaxhimin e ueb-faqes dhe mediave sociale të TEDA, etj. Ai parashikohet të ketë një staf prej 5 personash, Drejtuesin e Departamentit, 2 përgjegjës si edhe 2 ekspertë.

Departamenti i Mirëmbajtjes së Infrastrukturës do të jetë përgjegjës për pastrimin e mjediseve publike, mirëmbajtjen e pjesëve të gjelbëruara si edhe mirëmbajtjen e zakonshme të infrastrukturës së zonës, si rrugët e brendshme dhe trotuaret, ndriçimin, etj. Ky departament do të përbëhet nga 12 persona, Drejtuesi i Departamentit, 2 përgjegjës, 1 ekspert dhe 8 punonjës shërbimi.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA TIRANË

3. Analiza e Tregut

Seksioni i mëposhtëm synon të bëjë një analizë të përmbledhur të tregut të mundshëm për TEDA Tirana, Investitorëve të mundshëm të interesuar për të investuar në Tiranë, sektorëve ku ata operojnë dhe konkurrencës në nivel lokal dhe rajonal.

3.1. Përshkrimi i Sektorit

Zonat ekonomike speciale apo zonat e lira ekonomike janë një fenomen i përhapur ndjeshëm gjatë dekadave të fundit. Këto zona janë përdorur shumë nga vendet në zhvillim për të ofruar kushte lehtësuese fiskale, proceduriale dhe administrative për kompanitë e huaja që vendosin të investojnë. Kombinimi i popullsisë së re me krahun e lirë të punës dhe këto lehtësira fiskale i ka bërë këto zona mjaft tërheqëse për kompanitë perëndimore.

Këto zona janë krijuar fillimisht në vendet e Azisë dhe Amerikës së Jugut për të tërhequr investimet në industrinë tekstile dhe më pas janë shtrirë edhe në vendet e Evropës Jug-Lindore kryesisht në lidhje me industrinë automotive. Aktualisht, në vendet Ballkanit Perëndimor operojnë rreth 40 zona të tilla të cilat janë bërë një alternativë e rëndësishme punësimi për këto vende. Investimet e bëra në këto zona u përkasin industrive të ndryshme, ndonëse në Evropë orientimi ka qenë kryesisht drejt industrive automotive.

Sa i përket Shqipërisë, stoku i IHD-ve është përqendruar kryesisht në industrinë e telekomunikacionit dhe informacionit i cili zë rreth 25% të stokut të IHD-ve. Pjesa tjetër është e shpërndarë në aktivitetet financiare dhe të sigurimit me rreth 17%, industria energjetike dhe ajo nxjerrëse me nga 12%, industria përpunuese me 11%, etj. Në lidhje me origjinën, peshën kryesore të shteteve të origjinës së investitorëve të huaj e zë Greqia me 24%, e cila pasohet nga Holanda me 14% dhe Kanadaja me rreth 13% total të stokut te IHD-ve.

3.2. Tregu i Synuar

Bazuar në objektivat kryesore të këtij projekti dhe në gjendjen aktuale të tregut të prodhimit në Shqipëri, Bashkia Tiranë ka cilësuar si sektorët me prioritet për operim në TEDA Tirana:

I. Industrinë e Automobilave;

II. ICT;

III. Industrinë e pajisjeve elektronike.

IV. Industria farmaceutike;

V. Industria agropërpunuese;

VI. Industritë prodhuese;

VII. Industri të tjera në përputhje me legjislacionin shqiptar.

Politika e BT me projektin TEDA Tirana synon të zgjerojë gamën e industrive operuese në treg, duke krijuar diversifikim për të tërhequr industri prodhuese më komplekse siç janë sektori autmobilëve, ICT, apo ai elektronik, , por duke qenë e hapur edhe për tërheqjen e industrive të tjera. Jo vetëm që prodhimi i këtyre produkteve do të plotësonte një pjesë të mungesës në tregun kombëtar, por do të krijonte ofertë në përgjigje të kërkesës gjithmonë e në rritje për këtë kategori produktesh nga tregu ndërkombëtar. Ndër këto tre sektorë, ai që do të ketë më shumë prioritet është industria e automobilave. Kjo vjen si rrjedhojë e faktit se është konsideruar si industria më komplekse me kombinimin më të madh të produkteve komplementare. Gjithashtu, kalimi në procesin e prodhimit të këtyre produkteve do të rriste aftësitë e

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA TIRANË

fuqisë punëtore duke krijuar në këtë mënyrë elasticitet në mësimin e praktikave të tjera të punës për prodhimin e mallrave të tjera komplekse.

3.3. Konkurrenca

Zonat ekonomike të krijuara në Ballkanin Perëndimor gjatë fillimit të viteve 1990 ishin kryesisht zona të tregtisë së lirë, të cilat synonin stimulimin e investimeve dhe tregtisë duke ofruar reduktime në tarifat doganore. Këto zona nuk ishin të përqendruara në tërheqjen e investimeve prodhuese, duke lejuar në këtë mënyrë futjen në treg të çdo lloj aktiviteti si ndërmjetës financiarë apo kompani logjistike të tregtisë ndërkombëtare.

Sistemet e zonave ekonomike në Ballkanin Perëndimor kanë evoluar që prej viteve 90-të duke qenë se të gjitha ekonomitë kanë prezantuar legjislacion të ri në lidhje me zhvillimin e tyre përgjatë viteve 2000. Këto ligje specifikojnë objektiva gjithëpërfshirëse të zonave që konsistojnë në rritjen e numrit të investimeve dhe krijimit të vendeve të punësimit. Kriteret janë dizajnuar në mënyrë të tillë që të tërheqin investime greenfield, nga kompani prodhimi të orientuara drejt eksportit.

Sipas raportit të OECD 2017 "Tracking Spacial Economic Zones in the Western Balkans", ku janë marrë në konsideratë 6 ekonomi si Shqipëria, Bosnja dhe Hercegovina, Kosova, Maqedonia, Mali i Zi dhe Serbia, theksohet zhvillimi i një rrjet të gjerë prej 40 Zonave Ekonomike Speciale që shtrihen në mbi 3500 hektarë sipërfaqe. Zhvillimi dhe zgjerimi i këtyre zonave erdhi si pasojë e nevojës për tërheqjen e investimeve direkte të huaja. Këto zona u dizajnuan me qëllime kryesore si tërheqja e IHD-ve, rritja e punësimit dhe transformimi strukturor drejt një vlere të shtuar më të lartë. Maqedonia dhe Serbia udhëhoqën në përdorimin e këtij instrumenti financiar dhe suksesi i tyre ka ndikuar jo vetëm në zgjerimin e zonave aktuale, por edhe në krijimin e zonave të reja.

Tabela 1 - Zonat Ekonomike në Ballkanin Perëndimor

Vendi	Emri i Zonës	Sipërfaqja (ha)	Nr. i Investitorëve	Investimi (mil €)
Bosnja dhe Hercegovina	Vogošća	11	30	-
	Visoko	17	23	-
	Holc (Lukavec)	7,5	1	-
	Mostar	44	41	-
Maqedonia e Veriut	Shkup 1	140	12	208
	Shkup 2	97	1	25
	Stip	206	3	12
	Tetova	95	1	-
	Prilep	67	2	20
	Struga	30	2	15
	Strumica	25	1	-
	Kichevo	30	1	-
Mali i Zi	Bar (Free Port)	130	36	5

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA TIRANË

Serbia	Pirot	116	16	266
	Zrenjanin	98	5	12
	Subotica	44	5	77
	Novi Sad	75	6	4
	FAS Krugajevc	176	7	1,278
	Sabac	244	1	4
	Uzice	55	6	39
	Krusavec	65	1	1
	Smederevo	143	6	6
	Svilanjac	33	1	1

Aktualisht në Ballkanin Perëndimor operojnë 23 zona ekonomike, të cilat kanë një sipërfaqe totale prej 1,948.5 Hektarësh dhe ofrojnë shërbime për 218 investitorë të huaj. Aktualisht, Serbia dhe Maqedonia e Veriut janë në pararojë të tërheqjes së IHD-ve përmes zonave të tilla ekonomike, ndërkohë që së fundmi edhe Bosnja dhe Hercegovina ka hedhur hapa të rëndësishme përpara. Ndërkohë që edhe Mali i Zi ka krijuar zonën e parë ekonomike, vetëm Shqipëria dhe Kosova ende nuk kanë hedhur asnjë hap në këtë drejtim.

Në Shqipëri, aktualisht kanë statusin e një ZTZHE dy zona, Kopliku dhe Spitalla, por asnjëra prej tyre nuk është funksionale. Krahasuar me këto dy zona, edhe në rast të bërjes së tyre funksionale, TEDA Tirana është në një pozitë më të favorshme, kryesisht për shkak të vendndodhjes së saj në kryeqytetin shqiptar. Kjo vendndodhje, përveç afërsisë me portin dhe aeroportin, garanton qasje në tregun më të madh të punës në vend aty ku gjendet edhe forca punëtore më e kualifikuar. Edhe krahasuar me zonat ekonomike të rajonit, TEDA Tirana paraqitet në pozita të favorshme konkurrence pasi në vendet e tjera janë absorbuar thuajse të gjitha mundësitë e mëtejshme të zhvillimit në terma të fuqisë punëtore.

3.4. Mundësitë e Reja të Tregut

Bashkia Tiranë, duke marrë në konsideratë potencialin që ofron arteria industriale që lidh Tiranën me Durrësin, synon krijimin e një Zone të Teknologjisë dhe Zhvillimit Ekonomik (ZTZHE) në njësinë administrative Kashar.

Njësia Administrative Kashar shërben si një nyje strategjike në autostradën Tiranë – Durrës dhe ka një potencial të stërmadh për zhvillim. Ndërkohë që rajoni Tiranë-Durrës është një komponent kyç i ekonomisë kombëtare dhe përfshin rreth 8.4 % të sipërfaqes së territorit dhe rreth 37 % të popullsisë në vend. Është rajoni me dendësinë më të lartë të popullsisë në vend.

Ky rajon prodhon 48 % të Prodhimit të Brendshëm Bruto (PBB) kombëtar dhe përfaqëson rajonin me të ardhura më të larta për frymë, që janë 1.32 herë më të larta se mesatarja e vendit, ndërsa vetëm Tirana i ka 1.41 herë më të larta se mesatarja e vendit. Sipas strukturës së vlerës së shtuar bruto, rreth 72% e jep transporti, rreth 66% e jep turizmi, rreth 65% telekomunikacioni dhe rreth 62% ndërtimi.

Kapitali social në zonën ekonomike Tiranë–Durrës përfaqëson një avantazh potencial për të mbështetur ristrukturimin produktiv të ekonomisë së rajonit, si nxitësi kryesor i rritjes së produktivitetit të ekonomisë

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA TIRANË

kombëtare. Në këtë rajon janë përqëndruar mbi 75% të institucioneve të arsimit të lartë, qendrave kërkimore shkencore dhe organizatave jofitimprurëse.

Zona Tiranë – Durrës është kthyer në një vendndodhje të rëndësishme të industrisë prodhuese. Duke shfrytëzuar madhësinë e tregut në Tiranë, por edhe infrastrukturën e mirë të rajonit, të përfaqësuar nga vendndodhja e portit dhe aeroportit, rajoni ofron kushtet e nevojshme si për tregtmin e prodhimeve ashtu edhe për eksportin e tyre. Industria e lehtë luan një rol të rëndësishëm si në rajon, ashtu edhe në PBB-në kombëtare dhe mund të cilësohet si një ndër sektorët më të rëndësishëm në vend.

Aksi Tiranë – Durrës akomodon një gamë të gjerë industrish të cilat fokusohen në pjesën e prodhimit dhe të përpunimit të produkteve ushqimore. Ndërkohë, nuk duhet lënë pa përmendur edhe entitete të cilat fokusojnë aktvitetin e tyre në degëzime të cilat përkojnë me industrinë e rëndë dhe kryesisht në mbështetje të industrisë së ndërtmit.

3.5. Barrierat për të Hyrë në Treg

Për të nisur operacionet në TEDA Tirana, BT duhet të plotësojë të gjitha kërkesat ligjore për t´u pajisur me statusin e investitorit strategjik në përputhje me kërkesat e Ligjit Nr. 55/2015, "Për investimet strategjike në Republikën e Shqipërisë" (i ndryshuar me Ligjin Nr. 67/2018) dhe VKM Nr. 1023, datë 16.12.2015, "Për nënsektorët strategjikë dhe zonat me përparësi strategjike". Në përputhje me aktet ligjore e sipërpërmendura, me plotësimin e dokumentacionit të nevojshëm dhe pajisjen me statusin e Investitorit Strategjik nga Komiteti i Investimeve Strategjike (KIS), BT mund të nisë menjëherë operacionit pa u përballur me asnjë barrierë tjetër për të hyrë në treg.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA TIRANË

4. Produktet dhe Shërbimet

TEDA Tirana do të ofrojë shërbime për të gjithë investitorët e huaj që do të operojnë në zone sipas dispozitave të Ligjit Nr. 9789, datë 19.7.2007, "Për krijimin dhe funksionimin e zonave të teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik" (I Ndryshuar me Ligjin Nr. 54/2015). Zona e përzgjedhur që do të pajiset me statusin TEDA do të pajiset nga BT dhe organet e tjera shtetërore me të gjithë infrastrukturën e nevojshme të ujësjellës-kanalizimeve, elektricitetit, pastrimit te mbetjeve etj.

4.1. Përshkrimi i Shërbimeve

Modeli ekonomik tek i cili bazohet themelimi i zonave ekonomike ka si synim realizimin e objektivave të mëposhtme:

1. Përmirësimi i bilancit tregtar dhe gjenerimi i përfitimeve nga këmbimi valutor;
2. Krijimi i punësimit dhe rritja e të ardhurave;
3. Tërheqja e Investimeve të Huaja Direkte; dhe
4. Transferimi i teknologjive dhe aftësimi i fuqisë punëtore.

Bazuar në eksperiencat e ngjashme të vendeve të rajonit dhe në përputhje me legjislacionin shqiptar, shërbimet që TEDA Tirana do t´u ofrojë investitorëve të huaj mund të grupohen në kategoritë e mëposhtme:

Analiza e Mundësive të Biznesit do të përfshijë shërbimet e mëposhtme:

- Identifikimi i faktorëve specifikë të vendndodhjes së projektit;
- Analiza e kostove;
- Identifikimi i bazës së furnitorëve;
- Due diligenca e detajuar.

Ndërmjetësimi përfshin shërbimet e mëposhtme:

- Ndërmjetësimi dhe marrëveshja me Universitetet;

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA TIRANË

- Ndërmjetësimi dhe marrëveshja me kompani të tjera;
- Ndërmjetësimi dhe marrëveshja me agjencitë e rekrutimeve;
- Ndërmjetësimi dhe marrëveshja me kompanitë e konsulencës juridike, financiare, etj.

Në shërbimin One Stop Shop do të përfshihen shërbimet e mëposhtme:

- Miratimi i projektit;
- Leja e ndërtimit dhe lejet e tjera;
- Përpunimi i dokumentacionit doganor;
- Mirëmbajtja e infrastrukturës bazë.

Shërbimi after care përfshin:

- Ndihmesa me çështjet fiskale;
- Asistenca në nxjerrjen e vizave dhe lejeve të punës;
- Asistenca në mbajtjen e komunikimit me agjencitë e tjera shtetërore.

Duke u bazuar në eksperiencën e vendeve të rajonit shërbimet dhe tarifat përkatëse që do të ofrohen për investitorët në TEDA Tirana do të jenë si më poshtë:

Tabela 2 - Shërbimet dhe tarifat e propozuara

Nr.	Përshkrimi	Tarifa (EUR)
1	Shërbime konsulence për përgatitjen e dokumentacionit për miratimin dhe regjistrimin e përdoruesit si edhe për nevoja të tjera të investitorëve në marrëdhënien me institucionet publike dhe private	≈ 500 EUR
2	Tarifa për mirëmbajtjen e infrastrukturës së TEDA-s: - mirëmbajtja e hapësirave publike dhe infrastrukturës brenda kufijve të zonës = 0,01 EUR/m²; - mirëmbajtja e ndriçimit në hapësirat publike = 0,01 EUR/m²; - ruajtja dhe siguria e perimetrit të zonës = 0,01 EUR/m²; - kontrolli i hyrjeve dhe daljeve = 0,01 EUR/m²; - sigurimi i kushteve të punës për autoritetin doganor=0,01 EUR/m².	0,05 EUR/m² të parcelës në përdorim
3	Regjistrimi i hyrje-daljes së mallrave në terminal gjatë proceseve të importit, eksportit apo ri-eksportimit në përputhje me Rregulloren për të dhënat e detyrueshme.	≈ 7.31 EUR për çdo regjistrim
4	Peshimi i mjeteve të tonazhit të rëndë	≈ 7.31 EUR për çdo peshim
5	Lëshimi i Kartës ID për të punësuarit e përdoruesve	≈ 5.69 EUR
6	Lëshimi i Kartave të përkohshëm ID për vizitorët (shumë përdorimshe)	≈ 5.69 EUR
7	Lëshimi i Kartave të përkohëshme ID për vizitorët (një përdorimshme)	Falas
8	Lëshimi i Kartës ID për automjetet e përdoruesit	≈ 16.26 EUR

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA TIRANË

9	Lëshimi i Kartës ID për automjetet e punonjësve	≈ 16.26 EUR
10	Lëshimi i Kartës ID për automjetet e vizitorëve (një përdorimshme)	Falas
11	Lëshimi i Kartës ID për automjetet e transportit në grup të punonjësve	≈ 16.26 EUR
12	Qiraja mujore e zyrave të mobiluara	≈ 32.5 EUR / m^2
13	Qiraja mujore e zyrave të pa mobiluara	≈ 16.26 EUR / m^2
14	Qiraja mujore e hapësirave të kateringut	≈ 6.5 EUR / m^2
15	Qiraja mujore e magazinave të mbyllura	≈ 3.25 EUR / m^2
16	Qiraja mujore e magazinave të hapura	≈ 0.97 EUR / m^2
17	Vendosje ATM	≈ 97.56 EUR në muaj

Është e rëndësishme të theksohet se tarifat e mësipërme bazohen në shërbimet që parashikohet të ofrohen në zonë dhe kostot e ofrimit të këtyre shërbimeve. Qëllimi kryesor i menaxhimit të TEDA nuk do të jetë gjenerimi i fitimit, por tërheqja e investitorëve të huaj.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA TIRANË

5. Aktivitetet e Marketingut

TEDA Tirana do të promovohet në tregun ndërkombëtar përmes të gjitha kanaleve të promovimit dhe reklamimit të institucioneve të shtetit shqiptar.

5.1. Përcaktimi i Strategjisë së Marketingut

Strategjia që do të ndiqet për promovimin e TEDA Tirana do të jetë në përputhje të plotë me strategjinë e AIDA që promovon Shqipërinë si një destinacion për investime. Meqenëse objektivi do të jenë investitorët e huaj, strategjia e marketingut do të adresojë më së shumti tregjet e huaja dhe këtu një rol të rëndësishëm pritet të luajë edhe diplomacia ekonomike.

Një strategji e suksesshme e marketingut për tërheqjen e IHD-ve në Shqipëri dhe promovimin e TEDA Tirana si destinacioni më tërheqës për investimet duhet të marrë parasysh aspektet e mëposhtme:

i. Ndërtimi i Imazhit

Objektivi kryesor do të jetë nxitja e gjenerimit të pikëpamjeve dhe perceptimeve pozitive për Shqipërinë si një destinacion tërheqës për investime. Kjo duhet të synohet përmes:

a. Promovimi i Shqipërisë si një "Brand" Investimi

Pikënisja duhet të jetë promovimi i Shqipërisë si një vend me qëndrueshmëri politike dhe me theks në politikat e shëndosha makroekonomike. Përveç kësaj, vendi u ofron investitorëve të huaj mundësinë e shkallëve të ndryshme të pronësisë dhe kontrollit mbi tokën. E rëndësishme është të theksohet edhe përparësia diferenciale e vendit lidhur mundësitë për të arritur në tregjet e tjera të BE-së. Gjithashtu, për ngritjen e një "brandi" duhet të nxirren në pah investimet e kohëve të fundit në përmirësimin e infrastrukturës, disponueshmëria e fuqisë punëtore të kualifikuar dhe të trajnueshme me kosto konkurruese. Pjesë të rëndësishme duhet të zërë edhe infrastruktura dhe ndërlidhja, afërsia me portin dhe aeroportin si edhe projektet hekurudhore. Të gjitha elementet e mësipërme kontribuojnë në krijimin e identitetit konkurrues të Shqipërisë si një vend që mirëpret investimet e huaja.

b. Krijimi i Besimit përmes Opinioneve të Pavarura

Për të krijuar besimin mes investitorëve potencialë është me rëndësi të promovohen opinionet e pavarura mbi ekonominë shqiptare të organizatave ndërkombëtare si Banka Botërore, Delegacioni i BE, BERZH, etj. Gjithashtu, mund të promovohen edhe historitë e suksesit të investitorëve të huaj që gjenden në Shqipëri prej vitesh.

c. Promovimi i Shqipërisë në mediat ndërkombëtare

Vitet e fundit Tirana ka tërhequr vëmendjen e shumë mediave prestigjioze ndërkombëtare si një qytet me një zhvillim të shpejtë, i ri e perëndimor që duhet domosdoshmërisht të vizitohet. Kjo gjë ka përmirësuar imazhin e kryeqytetit dhe është një ndër faktorët kryesorë të rritjes së numrit të vizitorëve të huaj. Një fushatë e ngjashme, por këtë rradhë me fokus tërheqjen e investimeve të huaja, do të ishte mjaft frytdhënëse.

ii. Segmentimi i Tregut

Ndërkohë që segmentet e tregut të TEDA janë identifikuar, është e rëndësishme që për secilin segment të përpilohet një strategji shënjestrimi dhe përqasjeje. Aktivitetet mund të përfshijnë kontakt me shoqatat ndërkombëtare të industrive të caktuara, ftesën për vizitë të përfaqësuesve të përzgjedhur apo gazetarëve e personaliteteve të fushës, pjesëmarrjen në panaire tematike, etj.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA TIRANË

iii. Shitjet Personale

Shitja personale i jep investitorit një mundësi për të bërë pyetje dhe për të marrë përgjigje. Shitjet personale janë një mjet shumë i rëndësishëm i marketingut dhe zakonisht kërkojnë ekspertë të marketingut dhe profesionistë të investimeve me njohuri mbi detajet në lidhje me mundësinë e investimit. Për këtë arsye, jo vetëm stafi i marketingut të TEDA, por edhe stafi i AIDA dhe stafi i ambasadave shqiptare në botë duhet të trajnohen nën këtë synim.

iv. Marketingu Online

Interneti është kthyer në një trend të pandalshëm dhe të parevokueshëm. Prandaj, është e domosdoshme që TEDA të ketë një pranì në internet dhe të angazhohen në marketing online. Teknologjitë e fundit të motorëve të kërkimit bëjnë të mundur vizibilitetin e një faqeje tek audienca e targetuar me një buxhet minimal. Promovimi i duhur online mund të japë të njëjtat rezultate me vite të tëra përpjekjesh me teknikat standarde të marketingut.

v. Materialet Promovuese

Broshurat janë të zakonshme në promovimin e investimeve. Ato përdoren për të paraqitur informacione për një vend dhe mjedisin e tij ekonomik. Më e rëndësishmja, ato informojnë në detaje investitorin mbi mundësitë e investimit dhe përfitimet. Broshurat sigurojnë një mundësi për më shumë informacion sesa format e tjera të shtypura si revistat dhe gazetat që përdoren për reklama. Broshurat duhet të përgatiten e të shpërndahen në ambasada, organizata biznesi, banka, etj.

5.2. Strategjia e Shitjes

Strategjia e shitjes do të bazohet në tre elemente:

1. Incentivat fiskale që ofron Shqipëria;
2. Fuqia punëtore e re, e arsimuar dhe relativisht e lirë;
3. Pozita gjeografike e Shqipërisë.

Duke qenë se kuadri ligjor fiskal në Shqipëri është mjaft favorizues, duke ofruar taksa shumë të ulëta krahasuar me vendet perëndimore, promovimi i TEDA Tirana do të bazohet ndjeshëm në promovimin e këtyre lehtësirave. Fakti që TEDA ofron një kuadër ligjor fiskal akoma edhe më shumë lehtësues e bën edhe më të lehtë promovimin.

Fuqia punëtore është një nga pikat më të forta të Shqipërisë sa i përket tërheqjes së investimeve të huaja. Vendi ynë ka një moshë mesatare shumë të re, nga më të rejat në Evropë, e cila është relativisht e mirë-arsimuar dhe bilinguale më së shumti. Krahasuar me vendet e tjera të rajonit, ky është një avantazh konkurrues i rëndësishëm.

Së treti është pozita gjeografike e Shqipërisë, e cila për shkak të vendndodhjes në korridoret Evropiane të transportit mundëson aksesin e lehtë në të gjitha vendet perëndimore.

Të treja këto elemente, përbëjnë avantazhe të rëndësishme krahasuese të Shqipërisë në rajon dhe për këtë arsye do të jenë shtyllat ku do të bazohet edhe strategjia e shitjes.

5.3. Kontrolli i Kreditit

Administrata e TEDA Tirana do të nënshkruajë kontrata të rregullta qiraje më të gjithë investitorët e huaj që do të operojnë brenda zonës. Kontratat do të përmbajnë penalitete për vonesat apo mos pagesat, sipas kuadrit ligjor në fuqi dhe në përputhje me praktikat më të mira ndërkombëtare.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA TIRANË

6. Operacionet

Operacionet e TEDA Tirana do të bëhen në përputhje me kuadrin ligjor në fuqi dhe në zbatim të ligjit për krijimin dhe funksionimin e zonave ekonomike. Për funksionimin e TEDA do të hartohet një rregullore e brendshme e cila do të detajojë detyrat e palëve të përfshira. Rregullorja, në përputhje me ligjin e sipër-përmendur, do të detajojë edhe procedurat dhe kriteret që duhet të përmbushë një investitor për t'u futur në zonë.

6.1. Procedurat e Prodhimit

Procedurat e prodhimit do të jenë specifike të kompanive që do të operojnë në zonë dhe do të hartohen në përputhje me legjislacionin sektorial që rregullon fushën e prodhimit. Administrata e TEDA Tirana do të informojë të gjithë operatorët mbi legjislacionin në fuqi, por pajtueshmëria e procedurave të tyre të prodhimit me legjislacionin në fuqi do të jetë detyrë e institucioneve specifike.

6.2. Avantazhet Konkurruese

Në këtë kuadër, si dhe duke marrë në konsideratë rastet e përdorimit të zonave ekonomike speciale si instrumente që kanë patur ndikim të ndjeshëm në ekonomi, Bashkia e Tiranës propozon krijimin e një Zone të Teknologjisë dhe Zhvillimit Ekonomik në periferi të qytetit (Kashar). Potencialet që ofrohen renditen si më poshtë:

- *Forcë pune e kualifikuar dhe fleksibël.* Tirana karakterizohet nga një popullsi e re dhe nga një forcë pune me arsimim të lartë, kjo dhe për faktin se Tirana është qytet ku është përqëndruar numri më i madh i universiteteve në vend.
- *Forcë pune që flet shumë gjuhë të huaja.* Rreth 50% e forcës së punës në Tiranë komunikon në gjuhët anglisht dhe italisht dhe 20% në greqisht.
- *Kosto bazë konkurruese.* Pagat mesatare në Tiranë si dhe taksat mbi pagat janë ndër më të ulëtat në vendet e BE-së dhe në rajon. Gjithashtu, llogaritja e raportit kosto/përfitim për hapjen e një biznesi të ri është në favor të investitorëve. Bazuar në raportin IK 2017-2018 Shqipëria zë vendin e 36/137 për raportin e pagesave dhe produktivitetit të forcave të punës.
- *Infrastrukturë e përmirësuar.* Infrastruktura në Tiranë është përmirësuar ndjeshëm në vitet e fundit, duke rritur konkurrencën me vendet e zhvilluara të Evropës dhe të rajonit. Bazuar në raportin IK 2017-2018 Shqipëria zë vendin e 49/137 për trajnimet dhe arsimin universitar.
- *Klimë pozitive biznesi.* Tirana ofron sistemin më të ulët të taksave në rajon si dhe regjistrimin e shpejtë të bizneseve (brenda 1 dite me kosto 1 Euro) pranë QKB-së. Gjithashtu ofron mundësi të pagesës së taksave online, lehtësi për hyrjen në treg, si dhe mbështetje dhe mbrojtje të investimeve dhe investitorëve vendas dhe të huaj nga shumë agjenci të cilat operojnë prej shumë vitesh në Shqipëri. Bazuar në raportin IK 2017-2018 Shqipëria zë vendin e 34 për indeksin e IHD-ve dhe transfertave teknologjike.
- *Prezenca e shumicës së investimeve të huaja si dhe të shumë firmave prodhuese.* Rreth 70% e investimeve të huaja janë përqendruar në Tiranë si dhe shumica më e madhe e firmave prodhuese, veçanërisht industria e lehtë përpunuese, si konfeksione, ushqimore, prodhim dhe përpunim mielli dhe nënproduktet e tij, kantina të ndryshme pijesh, etj.
- *Pozicion gjeografik strategjik.* Tirana ka një pozitë gjeografike shumë të përshtatshme pasi ndodhet shumë pranë me aeroportin e Rinasit dhe me Portin e Durrësit.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA TIRANË

7. Menaxhimi dhe Forma e Pronësisë

TEDA Tirana do të zhvillohet dhe administrohet nga Bashkia e Tiranës.

7.1. Harta Kadastrale

Harta kadastrale gjendet si Aneks bashkëlidhur këtij Plani Biznesi.

7.2. Harta Gjeologjike

Harta gjeologjike gjendet si Aneks bashkëlidhur këtij Plani Biznesi.

7.3. Harta Zhvillimore

Harta zhvillimore gjendet si Aneks bashkëlidhur këtij Plani Biznesi.

7.4. Pronarët

TEDA Tirana do të jetë në pronësi të Bashkisë Tiranë, një institucion publik, organ i qeverisjes vendore që funksionin sipas legjislacionit sektorial në fuqi.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA TIRANË

8. Të Dhëna Financiare

8.1. Investimi

Sipas përllogaritjeve të bëra, vlera totale që parashikohet të investohet për implementimin e këtij projekti është e barabartë me **2,323,740,530 Lekë** pa TVSH. Siç është përmendur edhe më sipër, kjo vlerë nuk përfshin investimin që parashikohet të bëhet nga operatorët për ndërtimin e fabrikave apo makineritë dhe linjat e prodhimit, pasi nëse përfshihet edhe ky zë investimi total parashikohet të jetë rreth tre herë më i lartë.

Përmes investimeve publike do të realizohet disponueshmëria dhe përmirësimi i tokës, do të përgatitet infrastruktura e nevojshme dhe do të ndërtohen godinat e administratës, doganës dhe shërbimeve.

Tabela 3 - Kostot Kapitale

Nr.	Investimi i Parashikuar	Vlera e Investimit	Institucioni Investues
1	Punime Paraprake	262 956 800	Bashkia Tiranë
2	Infrastruktura Rrugore e Brendshme	273 813 705	Bashkia Tiranë
3	Rruga Lidhëse	708 054 165	ARSH
4	Rrjeti i Furnizimit me Ujë	28 319 240	UKT
5	Rrjeti i Kanalizimeve	17 822 930	Bashkia Tiranë
6	Rrjeti Elektrik + Nënstacioni	299 973 690	OST/OSHEE
7	Punime Ndërtimi	732 800 000	Bashkia Tiranë
8	TOTAL	2 323 740 530	

8.2. Shpenzimet Operative

Kostot operacionale të TEDA Tirana parashikohen si më poshtë:

- Kostot e mirëmbajtjes së infrastrukturës së përbashkët;
- Kostot e pagave dhe sigurimeve shoqërore;
- Shpenzimet për utilitete;
- Shpenzimet për ruajtjen dhe sigurinë.

Më poshtë vijon përllogaritja e shpenzimeve operative për secilin zë.

8.2.1. Kostot e Mirëmbajtjes

Administrata e TEDA do të jetë përgjegjëse për mirëmbajtjen e infrastrukturës së brendshme ku përfshihen rrugët e brendshme, sheshet e parkimit, kanalet kulluese si edhe godinat e shërbimeve e administratës. Në bazë të praktikave të gjithë pranuara, shpenzimet vjetore për mirëmbajtjen parashikohen në nivelin 1.3 - 1.5% të investimit fillestar.

Në tabelën më poshtë janë përllogaritur shpenzimet e pritshme të mirëmbajtjes për secilin nga zërat e sipërpërmendur.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA TIRANË

Tabela 4 - Kostot e Mirëmbajtjes

Nr.	Përshkrimi	Investimi Fillestar	Shpenzimet Vjetore të Mirëmbajtjes
1	Mirëmbajtja e rrugëve dhe trotuareve	226,317,740	2,942,130
2	Mirëmbajtja e shesheve të parkimit	139,362,000	1,811,706
3	Mirëmbajtja e infrastrukturës së ndriçimit	5,137,650	66,789
4	Mirëmbajtja e kanaleve kulluese	13,460,000	174,980
5	Mirëmbajtja e ndërtesave administrative	1,145,000,000	14,885,000
6	**TOTAL**		**19,880,605**

Në bazë përllogaritjeve të bëra, parashikohet që shpenzimet vjetore për mirëmbajtjen të jenë të barabarta me **19,889,605 Lekë**. Është e rëndësishme të theksohet se një vlerë e tillë e shpenzimeve të mirëmbajtjes parashikohet për periudhën kohore kur TEDA të jetë plotësisht operative me të gjitha parcelat të zëna nga investitorë dhe të gjitha ndërtesat administrative e të shërbimeve të jenë plotësisht operacionale. Rrjedhimisht, gjatë viteve të para të operimit, shpenzimet e mirëmbajtjes parashikohet të jenë më të ulëta.

8.2.2. Kostot e Pagave dhe Sigurimeve Shoqërore

Për të tërhequr një staf të kualifikuar që do të garantojnë përmbushjen e objektivave të TEDA Tirana dhe ofrimin e shërbimeve cilësore për investitorët e huaj, struktura e pagave duhet të jetë e bazuar në pagat e tregut dhe jo pagat e sektorit publik.

Një strukturë e propozuar pagash gjendet në tabelën më poshtë:

Table 5 - Struktura e Propozuar e Pagave

Nr.	Funksioni	Paga Mujore Bruto	Paga Vjetore Bruto
1	Drejtor i Përgjithshëm	150,000	1,800,000
2	Drejtor Departamenti	120,000	1,440,000
3	Këshilltar	120,000	1,440,000
4	Përgjegjës Njësie	90,000	1,080,000
5	Specialist I	80,000	960,000
6	Specialist II	70,000	840,000
7	Punonjës Shërbimi	40,000	480,000

Në bazë të nivelit të propozuar të pagave dhe numrit të pritshëm të punonjësve, është përllogaritur fondi vjetor i pagave si më poshtë.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA TIRANË

Tabela 6 – Shpenzimet mujore dhe vjetore për pagat

Nr.	Funksioni	Nr. i Personelit	Pagat Mujore Bruto	Pagat Vjetore Bruto
1	Drejtor i Përgjithshëm	1	150,000	1,800,000
2	Drejtor Departamenti	6	720,000	8,640,000
3	Këshilltar	2	240,000	2,880,000
4	Audit	2	160,000	1,920,000
5	Përgjegjës Njësie	14	1,260,000	15,120,000
6	Specialist I	6	480,000	5,760,000
7	Specialist II	13	910,000	10,920,000
8	Punonjës Shërbimi	8	320,000	3,840,000
9	**Total**	**52**	**4,240,000**	**50,880,000**

Shpenzimet mujore për pagat dhe sigurimet shoqërore parashikohen në nivelin 4,240,000 Lekë ndërsa shpenzimet vjetore parashikohet të arrijnë në 50,880,000 Lekë. Vlen të theksohet edhe në këtë pikë se kjo strukturë i përgjigjet operacionalitetit të plotë të TEDA. Gjatë viteve të para të operimit, jo i gjithë stafi i sipër-përmendur do të rekrutohet. Gradualisht, ndërkohë që zona popullohet me investitorë, do të vijojë edhe plani i rekrutimeve deri në plotësimin e plotë të strukturës.

8.2.3. Kostot e Utiliteteve

Shpenzimet për utilitete përbëhen nga shpenzimet për elektricitet, ujë dhe internet. Shpenzimet për elektricitet do të përfshijnë konsumin për ndriçimin e rrugëve të brendshme, parkimeve dhe mjediseve të zyrave, ndërkohë që shpenzimet për ujë do të përfshijnë konsumin e zyrave dhe të vaditjes së mjediseve të gjelbërta.

Më bazë të analizës së zhvilluar në Relacionin Arkitektonik konsumi vjetor i energjisë elektrike në godinat e administratës, shërbimeve dhe parkimit publik parashikohet të jetë 8,127,000 kw/h. Theksojmë se godinat administrative dhe të shërbimeve do të jepen me qira tek palët e tjera dhe çmimi i qerasë do të përfshijë edhe koston e utiliteteve.

Bazuar në çmimin e energjisë elektrike të miratuar nga ERE prej 12.4 Lekë kw/h, rezulton se shpenzimet vjetore për energjinë elektrike do të jenë 100,774,800 Lekë. Theksojmë se kjo është kosto maksimale nëse godinat do të okupohen tërësisht. Gjatë viteve të para të operimit, kostot do të jenë më të ulëta.

Sa i përket konsumit të ujit të pijshëm, përllogaritet se nevojat për administratën e TEDA do të jenë 1 m3 në ditë. Në këtë mënyrë, konsumi total vjetor parashikohet në 365 m3. Në bazë të çmimit të miratuar nga ERRU prej 155 Lekë për m3, shpenzimet vjetore për ujin e pijshëm parashikohen të jenë 56,575 Lekë. Përsa i përket konsumit të ndërtesave të administratës dhe shërbimeve, duke supozuar se aty do të punojnë një numër maksimal prej 1000 punonjësish, konsumi i ujit të pijshëm parashikohet të jetë 35 m3 në ditë. Në këtë mënyrë, shpenzimet vjetore parashikohet të arrijnë në nivelin 2,036,700 Lekë. Duke supozuar se 80% e ujit të konsumuar kthehet në ujë të ndotur dhe tarifa për largimin e ujërave të ndotur është 35 Lekë për m3, atëherë shpenzimet vjetore për largimin e ujërave të ndotura parashikohet të arrijnë në 367,920 Lekë. Edhe në këtë rast theksohet kjo është kosto maksimale nëse godinat do të okupohen tërësisht. Gjatë viteve të para të operimit, kostot do të jenë më të ulëta.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA TIRANË

Sa i përket internetit, në rast se ndërtesat e administratës dhe shërbimeve do të okupohen tërësisht shpenzimet mujore parashikohet të arrijnë në rreth 150,000 Lekë ndërsa shpenzimet vjetore në rreth 1,800,000 Lekë.

Shpenzimet maksimale vjetore për utilitetet janë përmbledhur në tabelën më poshtë.

Tabela 7 - Kostot e Utiliteteve

Nr.	Zëri i Shpenzimeve	Shpenzimet Vjetore
1	Shpenzimet për elektricitet	100,774,800
2	Shpenzimet për ujë	2,093,375
3	Shpenzimet për largimin e ujërave të ndotura	367,920
4	Shpenzimet për internet	1,800,000
5	**Total**	**105,036,095**

8.2.4. Kostot e Ruajtjes dhe Sigurisë

Shërbimi i sigurisë dhe ruajtjes së objektit parashikohet të kontraktohet tek një palë e tretë e specializuar në ofrimin e këtij shërbimi. Është e këshillueshme që ky shërbim të kontraktohet tek shoqëria Illyrian Guard e cila është një shoqëri me kapital publik në pronësi të Ministrisë së Brendshme.

Tarifat e shërbimeve që ofron kjo shoqëri janë përcaktuar me Udhëzimin e Përbashkët të Ministrit të Brendshëm dhe Ministrit të Financave dhe Ekonomisë me Nr. 407/1, date 14.06.2019. Sipas përcaktimeve të këtij Udhëzimi, Agregatori Bujqësor i Tiranës klasifikohet si një objekt i Kategorisë II. Kostoja mujore për ruajtjen e një objekti të kësaj kategorie përcaktohet si tarifa mujore fikse plus numrin e nevojshëm të rojeve për atë objekt. Tarifa mujore fikse është 190,206 Lekë pa TVSH ndërsa tarifa mujore për një roje është e barabartë me 71,243 Lekë pa TVSH. Duke u nisur nga sipërfaqja e objektit, vlerësohet se është i nevojshëm angazhimi i të paktën 5 rojeve. Në këtë mënyrë, shpenzimet vjetore për sigurinë parashikohet të arrijnë në vlerën 6,072,062 Lekë.

8.2.5. Totali i Kostove Operative

Në bazë të analizës së mësipërme, në tabelën e mëposhtme janë përmbledhur kostot e pritshme operacionale.

Tabela 8 - Kostot Operative Vjetore

Nr.	Kosto Operacionale	Vlera
1	Kostot e mirëmbajtjes së infrastrukturës	19,880,605
2	Kostot e pagave dhe sigurimeve shoqërore	50,880,000
3	Kostot e utiliteteve	105,036,095
4	Kostot e ruajtjes dhe sigurisë	6,072,062
5	**Total**	**181,868,762**

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA TIRANË

Siç është theksuar edhe më sipër, kjo shifër paraqet shpenzimet maksimale operative në një rast kur e gjithë sipërfaqja e TEDA është dhënë në përdorim të investitorëve. Shpenzimet vjetore operative për mirëmbajtjen dhe utilitetet projektohen të jenë në përpjesëtim të drejtë me sipërfaqen e dhënë në përdorim në vitin korrent. Ndërkohë, kostot për ruajtjen dhe sigurinë parashikohet të jenë fikse. Së fundi, sa i përket kostove të pagave dhe sigurimeve shoqërore, është supozuar se fillimisht vetëm gjysma e stafit të parashikuar do të rekrutohet, ndërkohë që rekrutimet do të zhvillohen përgjatë viteve me shtimin e investitorëve në zonë.

Në total, kostot operacionale parashikohet të arrijnë në vlerën maksimale 181,868,762 Lekë. Siç është përmendur edhe më sipër, këto paraqesin shpenzimet maksimale të mundshme në rast se TEDA do të jetë plotësisht operacionale me të gjitha parcelat të shfrytëzuara nga investitorët.

Analiza financiare do të bazohet në një zënshmëri të shtrirë në kohë të TEDA, e rrjedhimisht edhe kostot operative në fillim do të jenë më të ulëta e do të rriten me shtinim e investitorëve në TEDA. Në tabelën më poshtë paraqitet një projeksion i shpenzimeve administrative për vite të përzgjedhura.

Tabela 9 - Projeksion i shpenzimeve operacionale

Nr	Zëri i Shpenzimeve	Shpenzimet Maksimale	2023	2025	2027	2030	2034
	Sipërfaqja në përdorim	233 000 m2	25 250 m2	90 120 m2	114 210 m2	138 840 m2	186 780 m2
	Sip. në përdorim (%)	100%	11%	39%	49%	60%	80%
1	Kostot e mirëmbajtjes së infrastrukturës	19 880 605		7 689 443	9 744 909	11 846 451	15 936 907
2	Kostot e pagave dhe sigurimeve shoqërore	50 880 000	25 440 000	25 440 000	30 528 000	50 880 000	50 880 000
3	Kostot e utiliteteve	105 036 095	11 382 667	40 625 978	51 485 718	62 588 890	84 200 180
4	Kostot e ruajtjes dhe sigurisë	6 072 062	6 072 062	6 072 062	6 072 062	6 072 062	6 072 062
5	**Total**	**181 868 762**	**42 894 729**	**79 827 483**	**97 830 690**	**131 387 404**	**157 089 149**

Kostot e mirëmbajtjes së infrastrukturës dhe kostot e utiliteteve janë përllogaritur në linjë me numrin e investitorëve dhe sipërfaqen e TEDA në përdorim. Edhe kostot e pagave dhe sigurimeve shoqërore rriten gradualisht, pasi struktura menaxhuese do të zbatojë një plan rekrutimesh duke rritur kapacitetet me rritjen e numrit të investitorëve në zonë.

Shpenzimet operacionale në vitin e parë të operimit parashikohen rreth 42.8 milion Lekë, duke u rritur në 97.8 milion Lekë në vitin 2027 dhe mbi 157 milionë Lek në vitin 2034.

8.3. Të Ardhurat e Pritshme

Burimi kryesor i të ardhurave të TEDA janë tarifat e shërbimeve që parashikohet të ofrohen, të cilat janë të detajuara më sipër, në Seksionin 7.1. Parashikimet për të ardhurat e pritshme janë bazuar në një sërë supozimesh, si më poshtë:

- Gjatë vitit të parë të operimit, 2023, është supozuar se në TEDA do të vendosen 3 investitorë. Numri i investitorëve rritet gradualisht gjatë viteve në vijim. Detajet e supozimeve mbi numrin e investitorëve, sipërfaqen e marrë në përdorim dhe madhësinë e impianteve jepen në tabelën më poshtë:

Tabela 10 - Supozime mbi nr. e investitorëve dhe sipërfaqes në përdorim

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Parcela te Vogla	2	3	3	4	5	6	6	8	8	8	9	9
Siperfaqe (m2)	15 230	21 310	21 310	28 900	32 470	36 110	36 110	44 030	44 030	44 030	49 100	49 100
Parcela te Mesme	1	3	4	5	5	6	6	6	6	6	6	7
Siperfaqe (m2)	10 020	30 830	42 130	55 060	55 060	68 130	68 130	68 130	68 130	68 130	68 130	82 960
Parcela te Medha			1	1	1	1	1	1	2	2	2	2
Siperfaqe (m2)			26 680	26 680	26 680	26 680	26 680	26 680	54 720	54 720	54 720	54 720
Siperfaqeja Totale ne Perdorim	**25 250**	**52 140**	**90 120**	**110 640**	**114 210**	**130 920**	**130 920**	**138 840**	**166 880**	**166 880**	**171 950**	**186 780**

- Është supozuar se investitorët që do të vendosen në parcelat e vogla do të kenë mesatarisht 280 punonjës, investitorët e vendosur në parcelat e mesme 500 punonjës, dhe investitorët e vendosur në parcelat e mëdha 900 punonjës.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA TIRANË

- Është supozuar se 15% e punonjësve do të udhëtojnë për në vendin e punës me automjetet e tyre, ndërsa pjesa tjetër do të transportohen me minibus;
- Është supozuar se investitorët e vegjël do të kenë mesatarisht 10 automjete të kompanisë, investitorët e mesëm 15 dhe investitorët e mëdhenj 20, sipas tabelës më poshtë;

Tabela 11 - Supozime mbi nr. e punonjësve dhe mjeteve

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Nr. i Punonjësve	1 060	2 340	3 640	4 420	4 700	5 480	5 480	6 040	6 840	6 840	7 120	7 620
Nr. i Mjeteve te Kompanive	35	75	110	135	145	170	170	190	210	210	220	235
Nr. i Mjeteve te Punonjësve	159	351	546	663	705	822	822	906	1 026	1 026	1 068	1 143
Nr i Mjeteve te Transportit te Punonjësve	36	80	124	150	160	186	186	205	233	233	242	259

- Është supozuar se secila kompani do të ketë mesatarisht 150 hyrje-dalje të mjeteve tonazhit të rëndë që do të transportojnë lëndën e parë dhe produktin final;
- Është supozuar se rreth 50% e investitorëve do të marrin me qira 40 m2 zyra të mobiluara dhe 50% e investitorëve rreth 50 m2 zyra të pa mobiluara;
- Është supozuar se rreth 50% e investitorëve do të marrin me qira 800 m2 magazina të mbyllura dhe 50% e investitorëve rreth 5000 m2 magazina të hapura;
- Është supozuar se secili investitor do të marrë me qira rreth 80m2 hapësirë kateringu;
- Është supozuar se në TEDA do të vendosin ATM rreth 7 banka.

Në bazë të këtyre supozimeve dhe tarifave të aplikueshme, të ardhurat e pritshme të TEDA jepen në tabelën më poshtë.

Tabela 12 - Projeksion i të ardhurave të pritshme 2023-2028

Nr	Sherbimi	Tarifa	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1	Shërbime Konsulence	61 841	556 569	742 092	618 410	618 410	432 887	494 728
2	Tarifa për mirëmbajtjen e infrastrukturës së TEDA-s (per m2)	60	1 520 050	3 138 828	5 425 224	6 660 528	6 875 442	7 881 384
3	Regjistrimi i hyrje-daljes së mallrave në terminal	905	407 250	814 500	1 086 000	1 357 500	1 493 250	1 764 750
4	Peshimi i mjeteve të tonazhit të rëndë	905	407 250	814 500	1 086 000	1 357 500	1 493 250	1 764 750
5	Lëshimi i Kartës ID për të punësuarit e përdoruesve	705	747 300	1 649 700	2 566 200	3 116 100	3 313 500	3 863 400
6	Lëshimi i Kartave të përkoheshme ID për vizitorët (shumë përdorimshme)	705	42 300	84 600	112 800	141 000	155 100	183 300
7	Lëshimi i Kartës ID për automjetet e përdoruesit	2 012	70 420	150 900	221 320	271 620	291 740	342 040
8	Lëshimi i Kartës ID për automjetet e punonjësve	2 012	319 908	706 212	1 098 552	1 333 956	1 418 460	1 653 864
9	Lëshimi i Kartës ID për automjetet e transportit në grup të punonjësve	2 012	72 512	160 075	249 005	302 363	321 518	374 876
10	Qeraja mujore e zyrave të mobiluara (m2)	4 020	5 788 800	5 788 800	7 718 400	9 648 000	9 648 000	13 507 200
11	Qeraja mujore e zyrave të pamobiluara (m2)	2 010		3 618 000	4 824 000	6 030 000	7 236 000	7 236 000
12	Qeraja mujore e hapësirave të kateringut (m2)	804	2 315 520	4 631 040	6 174 720	7 718 400	8 490 240	10 033 920
13	Qeraja mujore e magazinave të mbyllura (m2)	401	7 699 200	11 548 800	15 398 400	19 248 000	23 097 600	26 947 200
14	Qeraja mujore e magazinave të hapura (m2)	120	7 200 000	21 600 000	28 800 000	36 000 000	36 000 000	43 200 000
15	Vendosje ATM	12 066	84 462	84 462	84 462	84 462	84 462	84 462

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA TIRANË

16	TOTAL		27 231 541	55 532 509	75 463 493	93 887 839	100 351 449	119 331 874

Të ardhurat për pikën 1 janë përllogaritur duke aplikuar tarifat e shërbimeve përkatëse për çdo investitor të ri që parashikohet të vendoset në TEDA gjatë vitit korrent, duke supozuar se çdo investitor do të marrë shërbimet e përfshira të paktën një herë.

Të ardhurat për pikën 2 janë përllogaritur duke aplikuar tarifën e mirëmbajtjes për m2 në sipërfaqen totale të dhënë në përdorim për secilin vit, sipas supozimeve në Tabelën 10 më sipër.

Të ardhurat për pikat 3 dhe 4 janë përllogaritur duke u bazuar në supozimet se çdo që operon në TEDA sipas Tabelës 10 do të realizojë mesatarisht rreth 150 hyrje-dalje të mjeteve të tonazhit të rëndë. Mbi këto tregues janë aplikuar tarifat e propozuara.

Të ardhurat për pikat 5-9 janë përllogaritur në bazë të numrit total të personave të punësuar në TEDA çdo vit si edhe numrit total të mjeteve, sipas supozimeve të Tabelës 11 më sipër. Gjithashtu, është supozuar se ID dhe kartat hyrëse do të rinovohen çdo vit duke paguar tarifën përkatëse. Sa u përket ID shumë përdorimshme për vizitorët është supozuar se çdo investitor në TEDA do të marrë 20 ID shumë përdorimshme në vit duke paguar tarifën përkatëse.

Të ardhurat për pikat 10-14 janë përllogaritur në bazë të supozimit se çdo investitor në TEDA do të marrë zyra dhe magazina me qera. Për efekt llogaritjeje është supozuar se gjyma e investitorëve do të marrë me qera zyra të mobiluara dhe gjyma zyra të pamobiluara. E njëjta logjike është ndjekur edhe për magazinat duke supozuar se gjyma e investitorëve do të marrë me qera magazina të hapura dhe gjysma tjetër magazina të mbyllura. Mbi sipërfaqet e supozuara që do të merren me qera (shih më sipër) janë aplikuar tarifat përkatëse.

Tabela 13 - Projeksion i të ardhurave të pritshme 2029-2034

Nr.	Sherbimi	Tarifa	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1	Shërbime Konsulence	61 841		371 046	432 887	123 682	185 523	309 205
2	Tarifa për mirëmbajtjen e infrastrukturës së TEDA-s (per m2)	60	7 881 384	8 358 168	10 046 176	10 046 176	10 351 390	11 244 156
3	Regjistrimi i hyrje-daljes së mallrave në terminal	905	1 764 750	2 036 250	2 172 000	2 172 000	2 307 750	2 443 500
4	Peshimi i mjeteve të tonazhit të rëndë	905	1 764 750	2 036 250	2 172 000	2 172 000	2 307 750	2 443 500
5	Lëshimi i Kartës ID për të punësuarit e përdoruesve	705	3 863 400	4 258 200	4 822 200	4 822 200	5 019 600	5 372 100
6	Lëshimi i Kartave të përkoheshme ID për vizitorët (shumë përdorimshme)	705	183 300	211 500	225 600	225 600	239 700	253 800
7	Lëshimi i Kartës ID për automjetet e përdoruesit	2 012	342 040	382 280	422 520	422 520	442 640	472 820
8	Lëshimi i Kartës ID për automjetet e punonjësve	2 012	1 653 864	1 822 872	2 064 312	2 064 312	2 148 816	2 299 716
9	Lëshimi i Kartës ID për automjetet e transportit në grup të punonjësve	2 012	374 876	413 184	467 911	467 911	487 065	521 269
10	Qeraja mujore e zyrave të mobiluara (m2)	4 020	13 507 200	13 507 200	15 436 800	15 436 800	17 366 400	17 366 400
11	Qeraja mujore e zyrave të pamobiluara (m2)	2 010	7 236 000	9 648 000	9 648 000	9 648 000	9 648 000	10 854 000
12	Qeraja mujore e hapësirave të kateringut (m2)	804	10 033 920	11 577 600	12 349 440	12 349 440	13 121 280	13 893 120
13	Qeraja mujore e magazinave të mbyllura (m2)	401	26 947 200	30 796 800	30 796 800	30 796 800	30 796 800	34 646 400
14	Qeraja mujore e magazinave të hapura (m2)	120	43 200 000	57 600 000	57 600 000	57 600 000	64 800 000	64 800 000
15	Vendosje ATM	12 066						

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA TIRANË

			84 462	84 462	84 462	84 462	84 462	84 462
16	TOTAL		119 084 510	143 103 812	148 741 108	148 431 903	159 307 176	167 004 448

Në këtë mënyrë, bazuar në sa më sipër, gjatë vitit të parë të operimit, të ardhurat e pritshme janë mbi 27 milionë Lekë. Ndërkohë që numri i operatorëve në zonë rritet gradualisht, edhe të ardhurat rriten duke arritur në mbi 55 milionë në vitin 2024 dhe mbi 100 milionë në vitin 2027.

Sa i përket peshës specifike që zë secili zë në të ardhurat totale, burimet kryesore mbeten tarifa e mirëmbajtjes dhe qiraja e zyrave, magazinave e mjediseve të kateringut.

8.4. Analiza Financiare

Shpenzimet operacionale për menaxhimin e TEDA janë detajuar më sipër, në Seksionin 8.2. Siç edhe është theksuar, shpenzimet operacionale të përllogaritura paraqesin vlerën maksimale në rast se TEDA do të ishin plotësisht operacionale me të gjitha parcelat, zyrat e mjediseve të tjera të vendosura në përdorim. Duke qenë se përdorueshmëria e TEDA do të rritet gradualisht, edhe shpenzimet operative, gjatë viteve të para do të jenë dukshëm më të ulëta.

Shpenzimet e pritshme operative vjetore janë përllogaritur duke aplikuar mbi shpenzimet operative maksimale normën e përdorueshmërisë së TEDA gjatë atij viti. Në këtë mënyrë, shpenzimet operative për një periudhë dhjetë vjeçare mund të projektohen si më poshtë.

Gjatë vitit të parë të operimit shpenzimet operative parashikohen në vlerën e rreth 42.8 milionë Lekëve. Me rritjen e përdorueshmërisë së TEDA edhe shpenzimet operative rriten duke arritur në rreth 95.9 milionë Lekë në vitin 2026 dhe 131.3 milionë Lekë në vitin 2030.

Bazuar në projeksionet e të ardhurave dhe shpenzimeve, është përpiluar Pasqyra e të Ardhurave dhe Shpenzimeve, detajuar në tabelën më poshtë.

Tabela 14 - Pasqyra e të ardhurave dhe shpenzimeve 2023-2028

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Të Ardhurat	27 231 541 ALL	55 532 509 ALL	75 463 493 ALL	93 887 839 ALL	100 351 449 ALL	119 331 874 ALL
Kostot Operacionale	42 894 729 ALL	55 016 706 ALL	79 827 483 ALL	95 916 730 ALL	97 830 690 ALL	114 421 308 ALL
Fitimi/Humbja	**(15 663 187) ALL**	**515 803 ALL**	**(4 363 989) ALL**	**(2 028 891) ALL**	**2 520 759 ALL**	**4 910 566 ALL**

Siç mund të shihet nga pasqyra e të ardhurave dhe shpenzimeve, gjatë vitit të parë të operimit, TEDA realizon një humbje prej 15.6 milionë Lekësh. Ndërkohë që humbje në masën 4.3 milionë Lekësh dhe 2 milionë Lekësh parashikohen edhe në vitet 2025 dhe 2026. Përjashtim bën viti 2024 ku parashikohet realizimi i një fitimi të barabartë me mbi 500 mijë Lekë.

Tabela 15 - Pasqyra e të ardhurave dhe shpenzimeve 2029-2034

	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Të Ardhurat	119 084 510 ALL	143 103 812 ALL	148 741 108 ALL	148 431 903 ALL	159 307 176 ALL	167 004 448 ALL
Kostot Operacionale	116 965 308 ALL	131 387 404 ALL	146 420 298 ALL	146 420 298 ALL	149 138 442 ALL	157 089 149 ALL
Fitimi/Humbja	**2 119 202 ALL**	**11 716 409 ALL**	**2 320 810 ALL**	**2 011 605 ALL**	**10 168 734 ALL**	**9 915 299 ALL**

Për të gjitha vitet të tjera, të ardhurat arrijnë të mbulojnë shpenzimet, duke krijuar një fitim të akumuluar të barabartë me 24.1 milionë Lekësh për periudhën 2023-2034.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA TIRANË

8.4.1. Realizueshmëria Ekonomike e Projektit

Realizueshmëria ekonomike e projektit pasqyrohet përmes përllogaritjes dhe analizës së treguesve të performancës financiare si fluksi i arkës, vlera aktuale neto (NPV), norma e brendshme e kthimit (IRR), periudha e vetë-shlyerjes (PBP) dhe analiza kosto-përfitim (CBA).

Të gjithë treguesit e sipër-përmendur përdoren në analizën financiare për të vlerësuar një investim të caktuar në lidhje me fitimin e mundshëm që investimi parashikohet të realizojë. Duke qenë se investimi për krijimin e TEDA Tirana nuk ka si synim gjenerimin e fitimit, por tërheqjen e investitorëve të huaj me synim rritjen e punësimit dhe përmirësimin e bilancit tregtar të vendit, të ardhurat e pritshme të TEDA nuk kanë si qëllim shlyerjen e investimit, por mbulimin e shpenzimeve operacionale. Në këto kushte, përllogaritja e treguesve të sipër-përmendur është e pamundur.

8.4.2. Përballueshmëria

Përballueshmëria tregon nëse të ardhurat e përgjithshme të projektit janë të mjaftueshme për të përballuar shpenzimet operative. Bazuar në analizën e pasqyrës së të ardhurave dhe shpenzimeve në Seksionin 8.4., shpenzimet operacionale vjetore parashikohet të jenë 42,894,729 Lekë në vitin e parë të operimit, ndërkohë që të ardhurat parashikohen në nivelin 27,231,541 Lekë. Gjatë vitit të parë, parashikohet një humbje e barabartë me 15,663,187 Lekë. Humbje parashikohen edhe për vitet 2025 dhe 2026, përkatësisht në nivelet 4,363,989 Lekë dhe 2,028,891 Lekë. Këto janë të vetmet vite ku të ardhurat parashikohen të jenë më të ulëta se sa shpenzimet operacionale, pasi për të gjitha vitet e tjera të ardhurat jo vetëm që mbulojnë shpenzimet, por mundësojnë edhe gjenerimin e fitimit duke mbuluar humbjet e viteve të mëparshme. Në këtë mënyrë, projekti i TEDA Tirana mund të cilësohet ekonomikisht i përballueshëm.

8.4.3. Përshtatshmëria Financiare

Përshtatshmëria financiare tregon nëse projekti ka gjasa të jetë në gjendje për të tërhequr mbështetje financiare dhe huadhënës cilësorë. TEDA Tirana është një projekt që parashikohet të financohet nga Buxheti i Shtetit dhe Buxheti i Bashkisë Tiranë dhe si i tillë, edhe nëse do të kërkohej mbështetje financiare nga ndonjë institucion financiar ndërkombëtar, ajo do të kishte formën e një huaje me garanci sovrane e nuk do të varej nga përshtatshmëria financiare e projektit. Rrjedhimisht, përllogaritja nëse projekti është mjaftueshëm fitim-prurës së për të tërhequr financues e huadhënës nuk është i aplikueshëm.

8.4.4. Ndikimi në Buxhetin e Shtetit

Synimi kryesor i TEDA Tirana është tërheqja e investitorëve të huaj, gjenerimi i punësimit, përthithja e aftësive nga forca punëtore, rritja e eksporteve dhe përmirësimi i bilancit tregtar. Për të arritur këto objektiva, legjislacioni ka parashikuar një sërë lehtësirash fiskale dhe administrative për kompanitë që do të investojnë në TEDA. Megjithatë, pavarësisht këtyre lehtësirave fiskale, investimet që parashikohet të zhvillohen në TEDA do të kenë një kontribut në buxhetin e shtetit dhe buxhetin e Bashkisë së Tiranës.

Sipas legjislacionit shqiptar, investitorët në zonat e teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik përfitojnë lehtësitë fiskale si më poshtë:

a) hyrja dhe dalja e mallrave në/nga zona, formalitetet dhe procedurat bëhen sipas dispozitave të Kodit Doganor;

b) zhvilluesit dhe përdoruesit përjashtohen nga pagesa e 50 përqindëshit të normës së tatimfitimit për 5 vitet e para, nga fillimi i veprimtarisë së tyre në zonë;

c) zhvilluesit që investon në zonë, brenda 3 viteve nga data e fillimit të punimeve, ose përdoruesit që investon në zonë, brenda 3 viteve nga fillimi i veprimtarisë ekonomike të zonës, i njihen si shpenzime të zbritshme, të periudhës tatimore, 20 për qind e shpenzimeve kapitale vjetore, pavarësisht nga shumat e amortizimit, sipas ligjit për tatimin mbi të ardhurat, për një periudhë 2-vjeçare;

d) furnizimi i mallrave shqiptare, të destinuara për t'u vendosur në zonë, konsiderohet si furnizim për eksport me shkallë zero, në përputhje me përcaktimet e ligjit për tatimin mbi vlerën e shtuar dhe legjislacionit doganor;

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA TIRANË

e) projekti i zhvilluesit përjashtohet nga taksa e ndikimit në infrastrukturë;

f) ndërtimet e realizuara në këtë zonë, sipas projektit të zhvilluesit, përjashtohen nga taksa e pasurisë së paluajtshme për një periudhë pesëvjeçare;

g) zhvilluesit ose përdoruesit e zonës janë të përjashtuar nga taksa mbi kalimin e së drejtës së pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme;

h) shpenzimet për paga dhe kontributet shoqërore e shëndetësore, që punëdhënësi paguan për punëmarrësit, njihen 150 për qind të vlerës gjatë vitit të parë fiskal të ushtrimit të aktivitetit. Në vitet në vijim, shpenzimet shtesë për pagat, në raport me vitin paraardhës, për efekt të llogaritjes së fitimit të tatueshëm, njihen si shpenzime të njohura me 150 për qind të vlerës;

i) kostot e trajnimit të punonjësve në zonat e teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik, për efekt të llogaritjes së fitimit të tatueshëm, njihen si shpenzime të njohura të periudhës tatimore me dyfishin e vlerës, për një periudhë 10-vjeçare nga fillimi i veprimtarisë ekonomike;

j) shpenzimet për kërkim shkencor dhe zhvillim njihen si shpenzime të njohura me dyfishin e vlerës, për një periudhë 10-vjeçare nga fillimi i veprimtarisë ekonomike.

Në këtë mënyrë, nisur edhe nga sa më sipër, kontributi shtesë në buxhetin e shtetit parashikohet të jepet nga:

- Taksa e korporatës;
- Pagesat e sigurimeve shoqërore dhe shëndetësore të punonjësve;
- Pagesat e tatimit mbi të ardhurat personale nga punonjësit;
- Tatimi mbi vlerën e shtuar (TVSH) për të mirat dhe shërbimet e tatueshme që do të hyjnë dhe dalin në zonë;
- Tarifat doganore.

Në këtë fazë paraprake kur nuk ka të dhëna të sakta mbi investitorët që do të hyjnë në zonë, industrinë ku ata do të operojnë, inputet dhe outputet e proceseve të prodhimit, hyrjen dhe daljen e mallrave në zonë, të ardhurat, shpenzimet dhe fitimin e tyre, etj. është e pamundur të përllogariten të ardhurat e buxhetit të shtetit nga taksa e korporatës, TVSH dhe tarifat doganore. Të ardhurat e vetme që mund të përllogariten paraprakisht, sigurisht në bazë të supozimeve dhe me një marzh gabimi, janë të ardhurat nga sigurimet shoqërore dhe shëndetësore si edhe tatimi mbi të ardhurat personale i punonjësve.

Duke u nisur nga supozimet e bëra në Seksionin 8.3. ku pritshmëritë janë që „investitorët që do të vendosen në parcelat e vogla do të kenë mesatarisht 280 punonjës, investitorët e vendosur në parcelat e mesme 500 punonjës, dhe investitorët e vendosur në parcelat e mëdha 900 punonjës", mund të përllogaritet një numër i përafërt i të punësuarve për çdo vit.

Duke supozuar se paga mesatare bruto e të punësuarve do të jetë 70,000 Lekë, mund të përllogariten me përafërsi të ardhurat në buxhetin e shtetit nga sigurimet shoqërore, sigurimet shëndetësore dhe tatimi i të ardhurave personale.

Tabela 16 - Kontributi i përafërt në buxhetin e shtetit

Viti	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Të punësuar	1060	2340	3640	4420	4700	5480	5480	6040
Pagat Bruto	74 200 000	163 800 000	254 800 000	309 400 000	329 000 000	383 600 000	383 600 000	422 800 000
Të ardhura sigurime shoqërore	18 179 000	40 131 000	62 426 000	75 803 000	80 605 000	93 982 000	93 982 000	103 586 000
Të ardhura sigurime shëndetësore	2 522 800	5 569 200	8 663 200	10 519 600	11 186 000	13 042 400	13 042 400	14 375 200
Të ardhura TAP	5 512 000	12 168 000	18 928 000	22 984 000	24 440 000	28 496 000	28 496 000	31 408 000
Total								

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA TIRANË

	26 213 800	57 868 200	90 017 200	109 306 600	116 231 000	135 520 400	135 520 400	149 369 200

Përafërsisht, parashikohet që të ardhurat në buxhetin e shtetit në vitin e parë të operimit të jenë 26,213,800 Lekë. Të ardhurat rriten me kalimin e viteve ndërkohë që numri i investitorëve në zonë rritet dhe po ashtu rritet edhe numri i të punësuarve. Kështu, të ardhurat në vitin 2025 parashikohet të arrijnë në mbi 90 milionë Lek në vitin 2025 dhe rreth 150 milionë Lek në vitin 2030.

Siç u theksua edhe më sipër, duke qenë se në këtë fazë nuk mund të përllogariten të ardhurat e buxhetit të shtetit nga taksa e korporatës, TVSH dhe tarifat doganore, është e natyrshme të mendohet se të ardhurat totale në buxhetin e shtetit të jenë 2-3 herë më të larta se sa më sipër.

Nga ana tjetër, të ardhurat e pritshme që Bashkia e Tiranës mund të gjenerojë janë si më poshtë:

- Taksa e ndërtesës (pas vitit të pestë të operimit);
- Tarifa e Pastrimit.

Taksa e përkohshme për infrastrukturën arsimore është vendosur në vitin 2015 me një afat 7 vjeçar e rrjedhimisht kjo taksë nuk do të aplikohet në vitin 2023. Nëse Bashkia e Tiranës do të miratojë një taksë tjetër të përkohshme, atëherë mund të parashikohen të ardhura edhe nga kjo taksë.

Sipas VKB Nr. 158, datë 26.12.2019, pagesa vjetore e Tarifës së Pastrimit për biznesin VIP që e ushtron aktivitetin në prodhim është 414,000 Lekë. Nga ana tjetër, po sipas VKB Nr. 158, taksa e ndërtesës për sipërfaqet e destinuara për veprimtari industriale është 50% e çmimit të sipërfaqeve të banesave të zonës përkatëse. Çmimi referencë i banesave në njësinë administrative Kashar është 53,500 Lekë/m2 e rrjedhimisht taksa e ndërtesës për investitorët në TEDA do të jetë 26,750 Lekë/m2.

Duke u nisur nga supozimet mbi numrin e investitorëve dhe sipërfaqet e përdorura dhe duke shtuar supozimin se 60% e truallit të përdorur do të zihet nga ndërtesat, mund të realizohen supozimet e të ardhurave të Bashkisë Tiranë.

Gjatë pesë viteve të para të operimit, Bashkia e Tiranës do të përfitojë vetëm të ardhurat nga tarifa e pastrimit, pasi investitorët në TEDA janë të përjashtuar nga taksa e ndërtesës për pesë vitet e para.

Tabela 17 - Të ardhurat e pritshme nga tarifa e pastrimit

	2023	2024	2025	2026	2027
Nr. i Investitorëve	3	6	8	10	11
Sipërfaqe në përdorim	25250	52140	90120	110640	114210
Sipërfaqe ndërtese	15150	31284	54072	66384	68526
Tarifa e Pastrimit	1 242 000 ALL	2 484 000 ALL	3 312 000 ALL	4 140 000 ALL	4 554 000 ALL
Taksa e Ndërtesës	-	-	-	-	-

Të ardhurat nga tarifa e pastrimit, parashikohet të rriten nga 1,242,000 Lekë në vitin 2023 në 4,554,000 Lekë në vitin 2027. Nga viti 2028 e në vazhdim parashikohet që Bashkia e Tiranës të përftojë të ardhura edhe nga taksa e ndërtesës.

Tabela 18 - Të ardhurat e pritshme të Bashkisë Tiranë (2028-2033)

	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Nr. i Investitorëve	13	13	15	16	16	17
Sipërfaqe në përdorim	130920	130920	138840	166880	166880	171950
Sipërfaqe ndërtese	78552	78552	83304	100128	100128	103170
Tarifa e Pastrimit	5 382 000 ALL	5 382 000 ALL	6 210 000 ALL	6 624 000 ALL	6 624 000 ALL	7 038 000 ALL
Taksa e Ndërtesës	405 262 500 ALL	836 847 000 ALL	1 446 426 000 ALL	1 775 772 000 ALL	1 833 070 500 ALL	2 101 266 000 ALL
Total	410 644 500 ALL	842 229 000 ALL	1 452 636 000 ALL	1 782 396 000 ALL	1 839 694 500 ALL	2 108 304 000 ALL

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA TIRANË

Të ardhurat nga taksa e ndërtesës janë të konsiderueshme çka bën që të ardhurat totale të pritshme të Bashkisë Tiranë të arrijnë në 410,644,500 Lekë në vitin 2028. Ndërkohë që numri i investitorëve rritet, rriten edhe të ardhurat e pritshme të bashkisë duke arritur në mbi 2 miliardë Lekë në vitin 2033.

8.4.5. Analiza e Ndjeshmërisë

Për të testuar qëndrueshmërinë e projektit sa i përket përballueshmërisë së shpenzimeve operacionale nga të ardhurat është punuar edhe një skenar „më i keq" (worst-case scenario) ku është supozuar se numri i investitorëve që do të investojnë në TEDA do të jetë më i ulët krahasuar me rastin bazë. Në këtë rast, supozimet mbi të cilat bazohet analiza e ndjeshmërisë janë si më poshtë. Vlen të theksohet se me përjashtim të numrit të investitorëve, të gjitha supozimet e tjera janë njësoj si në rastin bazë.

Tabela 19 - Supozimet kryesore të variantit "më të keq"

	2023	2024	2025	2027	2031	2032	2034
Nr. Investitorësh të Vegjël	1	2	2	3	5	5	6
Sipërfaqe e përdorur	5 300	11 380	11 380	18 970	26 870	26 870	31 940
Nr. Investitorësh të Mesëm		1	2	3	4	4	5
Sipërfaqe e përdorur		10 250	21 550	34 480	47 550	47 550	62 380
Nr. Investitorësh të Mëdhenj				1	2	2	2
Sipërfaqe e përdorur				26 680	54 720	54 720	54 720
Sip totale e përdorur	5 300	21 630	32 930	80 130	129 140	129 140	149 040
Nr. i Punonjësve	280	1 060	1 560	3 140	5 000	5 000	5 780
Nr. i mjeteve të kompanive	10	35	50	95	150	150	175
Nr. i Mjeteve të punonjësve	42	159	234	471	750	750	867
Nr. i mjeteve për transportin e punonjësve	10	36	53	107	170	170	197

Bazuar në këtë skenar, të ardhurat dhe shpenzimet reduktohen në përputhje me reduktimin e numrit të investitorëve dhe sipërfaqes së përdorur. Pasqyra e të ardhurave dhe shpenzimeve për këtë skenar është si më poshtë.

Tabela 20 - Pasqyra e të ardhurave dhe shpenzimeve rasti më i keq 2023-2028

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Të Ardhurat	8 318 063 ALL	29 711 776 ALL	38 020 219 ALL	68 190 789 ALL	68 414 548 ALL	84 044 573 ALL
Kostot Operacionale	23 233 264 ALL	30 594 807 ALL	38 498 567 ALL	66 347 581 ALL	66 954 787 ALL	78 457 406 ALL
Fitimi/Humbja	**(14 915 201) ALL**	**(883 030) ALL**	**(478 348) ALL**	**1 843 208 ALL**	**1 459 761 ALL**	**5 587 168 ALL**

Gjatë 5-vjeçarit të parë të operimit, parashikohet një humbje e cila në vitin 2023 rezulton mbi 14.9 milion Lekë e më pas reduktohet në 883 mijë Lekë në vitin 2024 dhe 478 mijë Lekë në vitin 2025. Për vitet e tjera parashikohet një fitim më i ulët se në skenarin bazë i cili në vitin 2026 është 1.8 milionë Lekë ndërsa në vitin 2028 arrin në 5.5 milionë Lekë.

Edhe gjatë 5-vjeçarit të dytë të operimit, parashikohen humbje në vitet 2032 dhe 2033. Me përjashtim të këtyre viteve, për vitet e tjera gjenerohet fitim i cili varion nga më e ulëta 990 mijë Lekë në vitin 2030 në vlerën më të lartë prej 7.3 milionë Lekësh në vitin 2031.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA TIRANË

Tabela 21 - Pasqyra e të ardhurave dhe shpenzimeve rasti më i keq 2029-2034

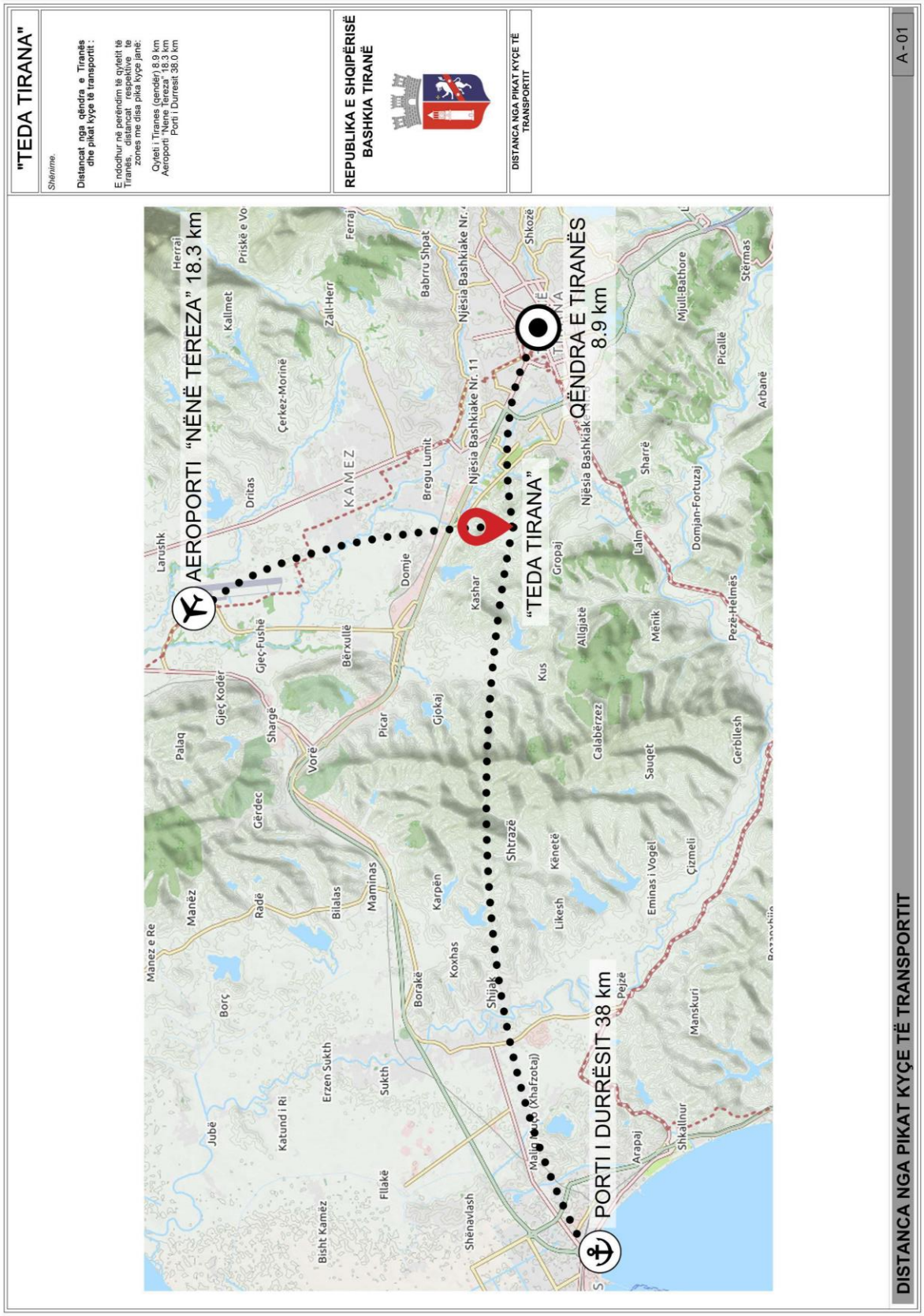
	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Të Ardhurat	83 797 209 ALL	84 884 199 ALL	106 237 575 ALL	106 052 052 ALL	109 727 325 ALL	124 624 597 ALL
Kostot Operacionale	78 457 406 ALL	83 892 496 ALL	98 925 390 ALL	108 379 009 ALL	111 097 153 ALL	119 047 860 ALL
Fitimi/Humbja	**5 339 804 ALL**	**991 702 ALL**	**7 312 185 ALL**	**(2 326 957) ALL**	**(1 369 828) ALL**	**5 576 737 ALL**

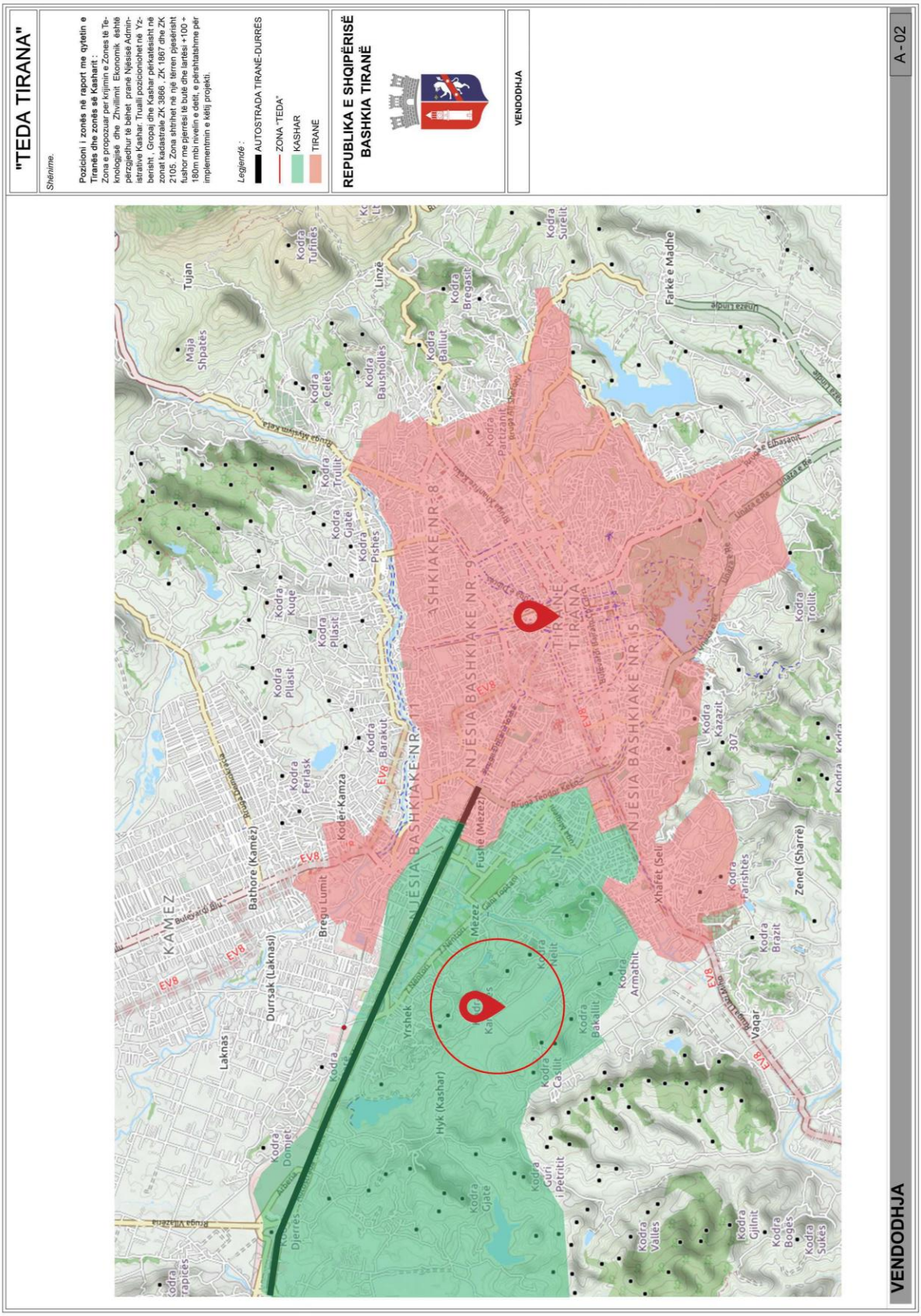
Në total, për periudhën 10-vjeçare të analizuar, ky skenar parashikon realizimin e një fitimi të akumuluar të barabartë me 23,052,401 Lekë, i cili është thuajse i barabartë me fitimin e akumuluar në skenarin bazë.

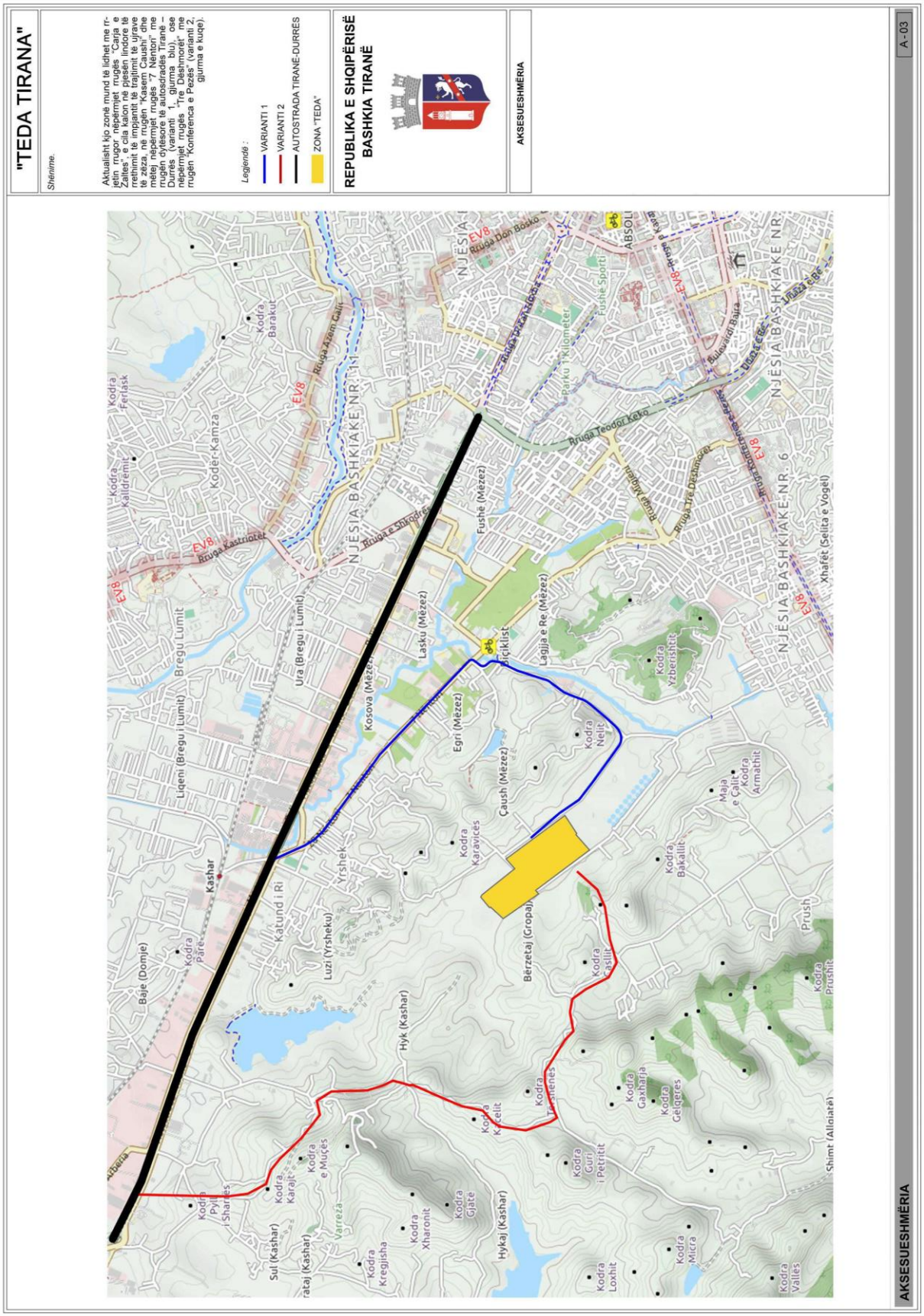
"TEDA Tirana"
Projekti Konceptual i Ndërtimit

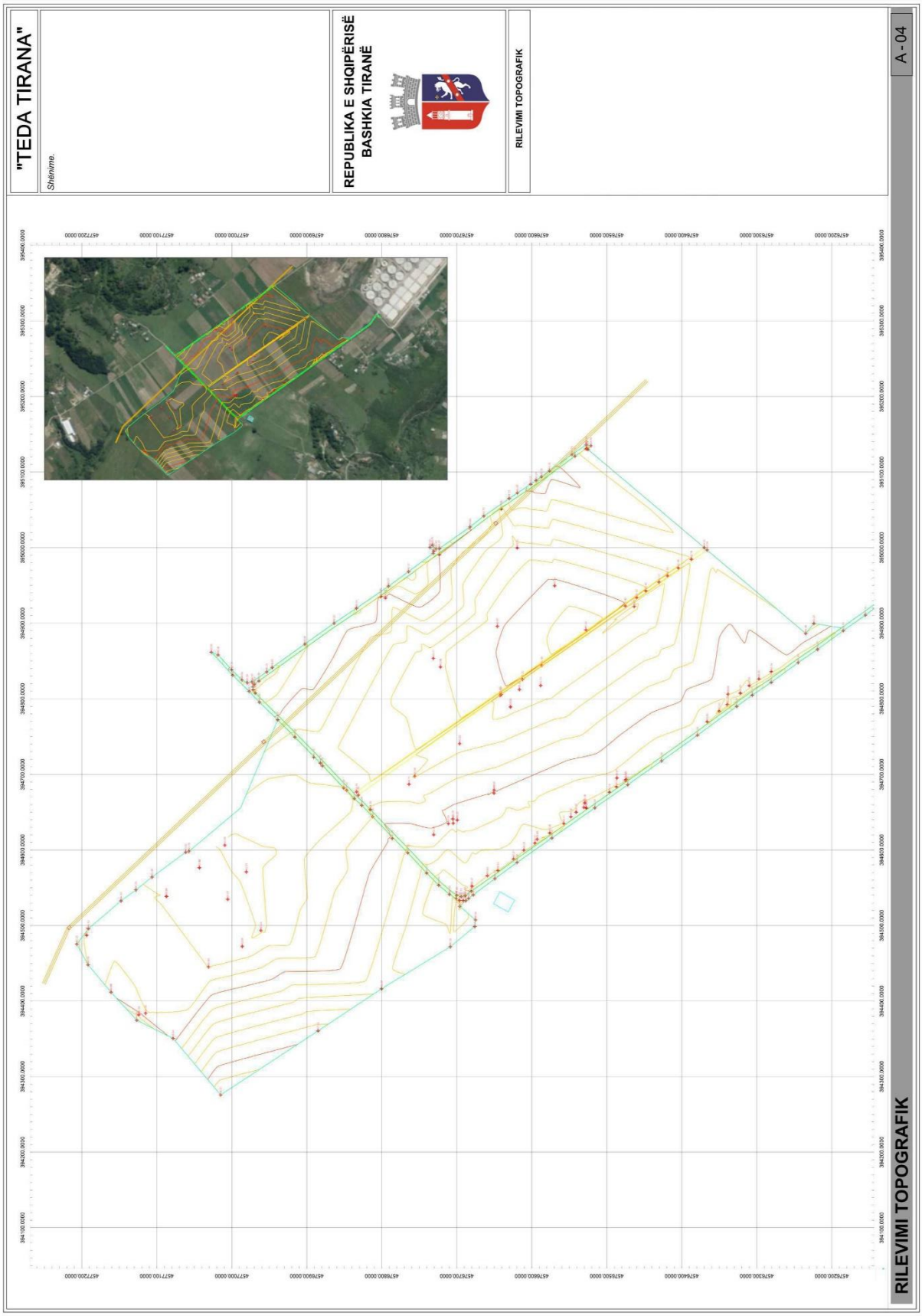
BASHKIA TIRANË

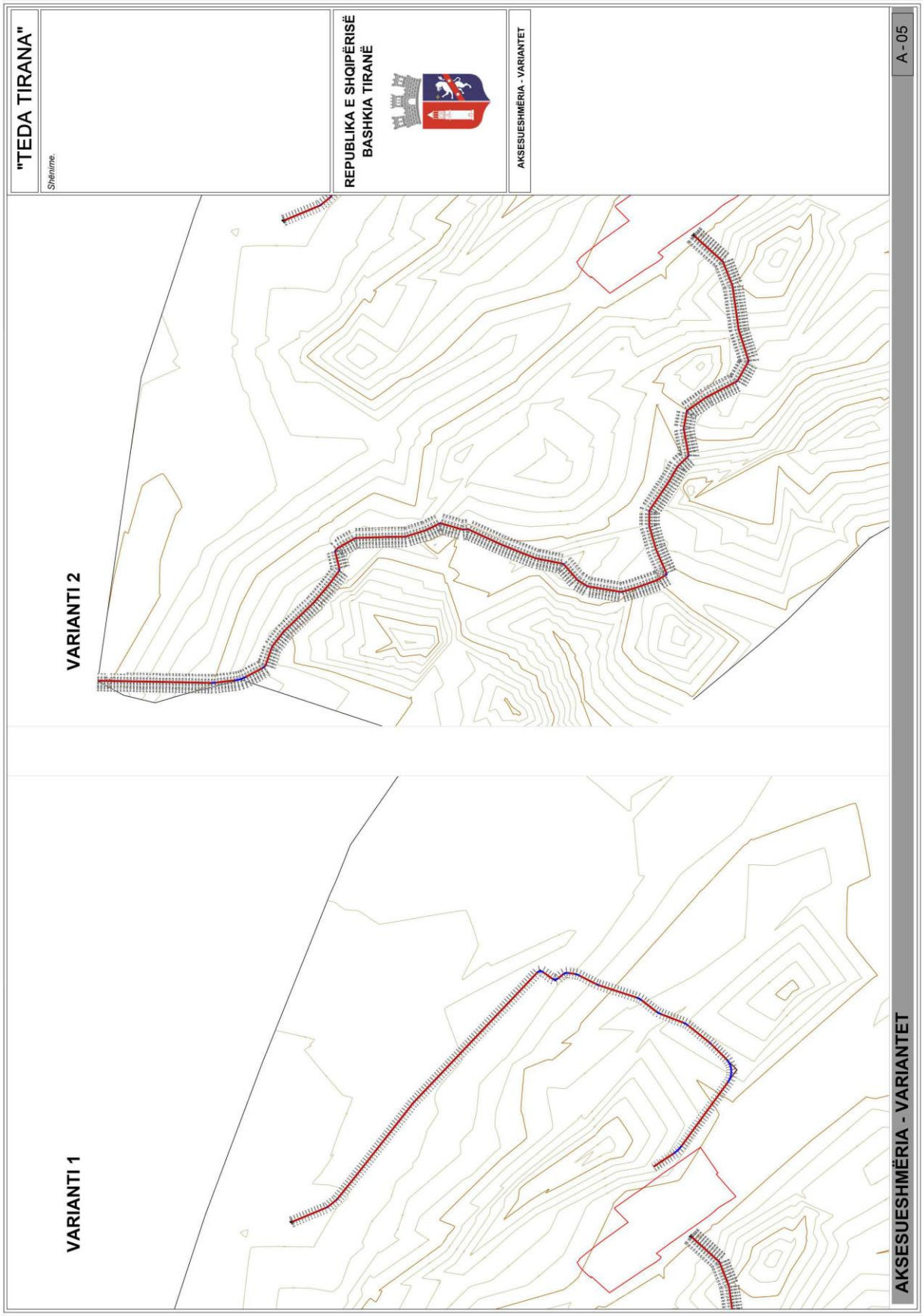
Tiranë, Mars 2021

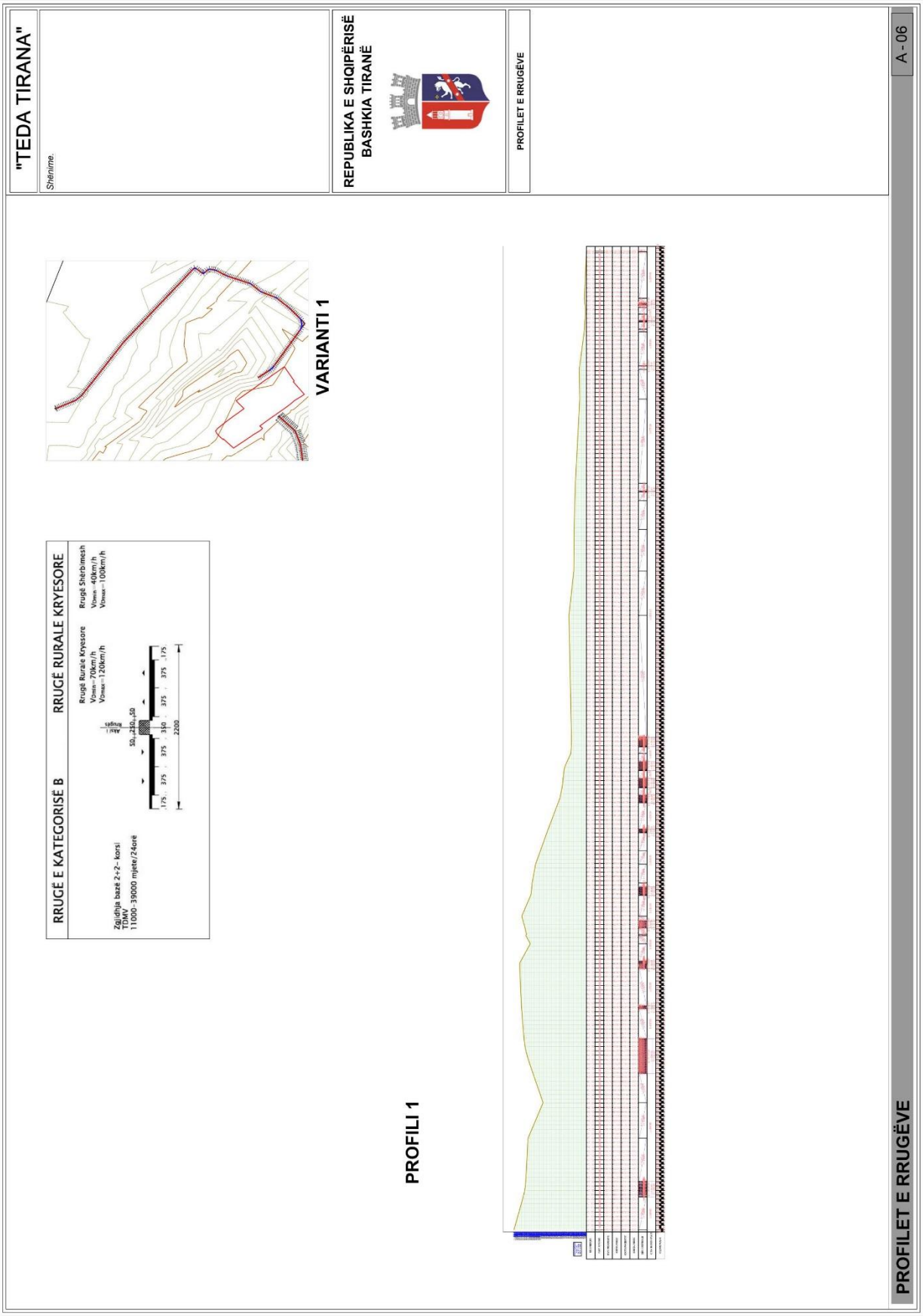

"TEDA TIRANA"
Shënime.
Distancat nga qëndra e Tiranës dhe pikat kyçe të transportit :
E ndodhur në perëndim të qytetit të Tiranës, distancat respektive të zones me disa pika kyçe janë:
Qyteti i Tiranes (qendër) 8.9 km
Aeroporti "Nënë Tereza" 18.3 km
Porti i Durresit 38.0 km
REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA TIRANË
DISTANCA NGA PIKAT KYÇE TË TRANSPORTIT
A - 01
DISTANCA NGA PIKAT KYÇE TË TRANSPORTIT
AEROPORTI "NËNË TËREZA" 18.3 km
"TEDA TIRANA"
QËNDRA E TIRANËS
8.9 km
PORTI I DURRËSIT 38 km
Larushk
Herraj
Kallmet
Priskë e Vo
Dritas
Çerkez-Morinë
Zall-Herr
Ferraj
Babrru Shpat
Njësia Bashkiake Nr. 4
Njësia Bashkiake Nr. 11
Bregu Lumit
Domje
Kashar
Shkozë
Gropaj
Njësia Bashkiake Nr. 5
Allgjatë
Kus
Lalm
Sharrë
Mjull-Bathore
Domjan-Fortuzaj
Picallë
Stërmas
Arbanë
Pezë-Helmës
Mënik
Cërbilesh
Calabërzez
Sauqet
Çizmeli
Eminas i Vogël
Kënetë
Likesh
Shtrazë
Shijak
Borakë
Koxhas
Karpën
Gjokaj
Picar
Bërxullë
Vorë
Gjeç-Fushë
Shargë
Gërdec
Radë
Bilalas
Maminas
Manëz
Palaq
Gjeç Kodër
Manëz e Re
Borç
Jubë
Katund i Ri
Erzen Sukth
Sukth
Filakë
Bisht Kamëz
Shënavlash
Malin Kuq (Xhafzotaj)
Pejzë
Arapaj
Shkalnur
Manskuri
KAMEZ

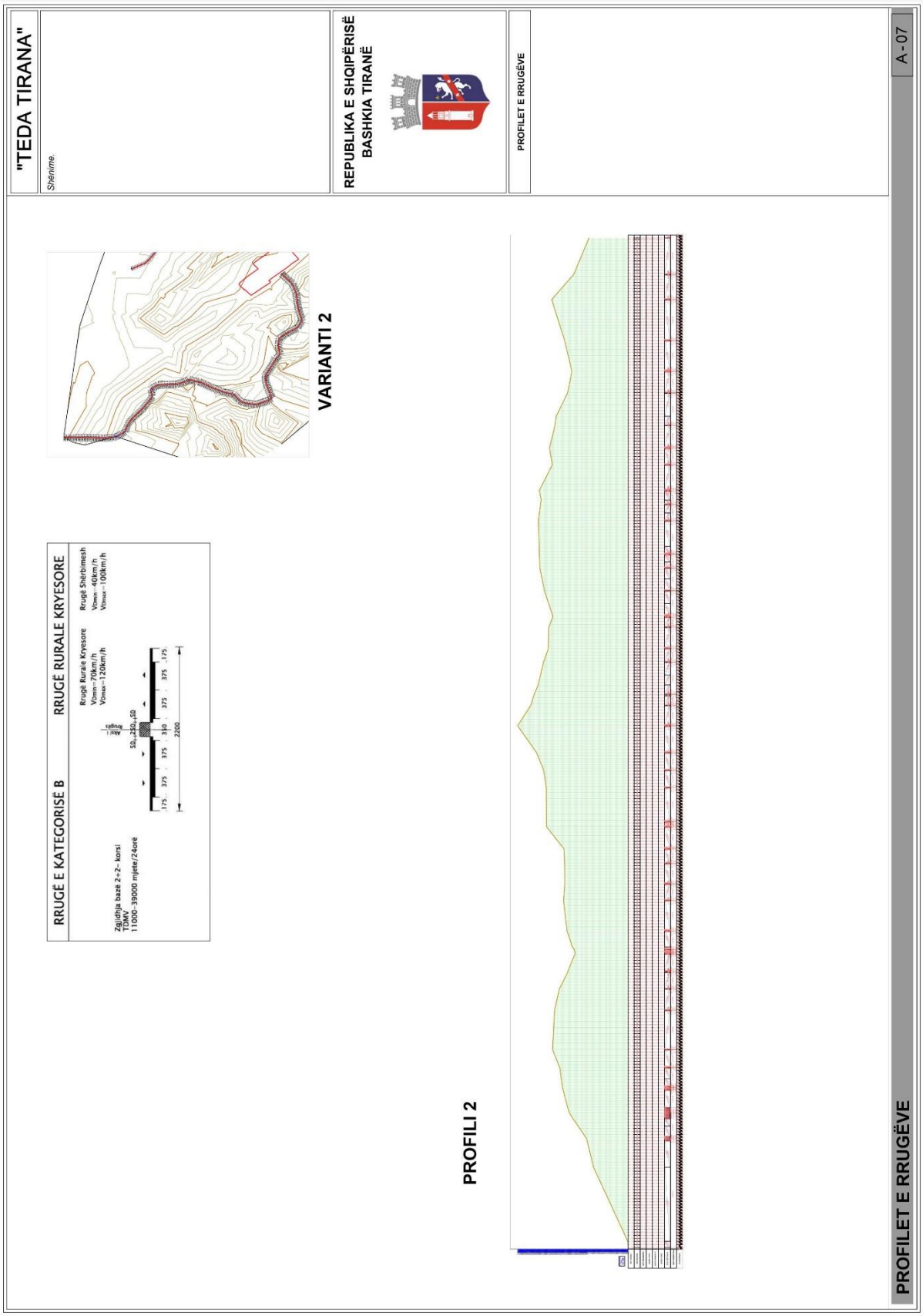

"TEDA TIRANA"
Shënime.
Pozicioni i zonës në raport me qytetin e Tiranës dhe zonës së Kasharit :
Zona e propozuar per kërkimin e Zones te Teknologjisë dhe Zhvillimit Ekonomik është perzgjedhur te behet prane Njësisë Administrative Kashar. Trualli pozicionohet ne Yzberisht , Gropaj dhe Kashar përkatësisht ne zonat kadastrale ZK 3866 , ZK 1867 dhe ZK 2105. Zona shtrihet ne një tërren pjesërisht fushor me pjerrësi të butë dhe larësi +100 ÷ 180m mbi nivelin e detit, e përshtatshme për implementimin e këtij projekti.
Legjendë :
AUTOSTRADA TIRANË-DURRËS
ZONA "TEDA"
KASHAR
TIRANË
REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA TIRANË
VENDODHJA
A - 02
VENDODHJA
KAMEZ
NJËSIA BASHKIAKE NR. 11
NJËSIA BASHKIAKE NR. 9
NJËSIA BASHKIAKE NR. 8
NJËSIA BASHKIAKE NR. 15
TIRANË
Durrsak (Laknasi)
Laknas
Bathore (Kamëz)
Bregu Lumit
Kodër-Kamza
Kodra Ferlask
Kodra Pilasit
Kodra Kuqe
Kodra Trullit
Kodra Gjatë
Kodra Pishës
Kodra Barakut
Kodra Bausholles
Kodra e Çelës
Kodra Tufinës
Kodra Ballut
Kodra Bregasit
Kodra Partizanit
Kodra Sureltit
Kodra Kazazit
Kodra Trollit
Kodra Farishtes
Kodra Brazit
Kodra Armathit
Kodra Bakallit
Kodra Çalit
Kodra Çuri i Petritit
Kodra Gjatë
Kodra Vallës
Kodra Gilinit
Kodra Bogës
Kodra Sukës
Kodra Domjet
Kodra Djerrës
Kodra Trapicës
Hyk (Kashar)
Yrshek
Mëzez
Fushë (Mëzez)
Xhafet (Sell)
Vaqar
Zenel (Sharrë)
Farkë e Madhe
Linzë
Tujan
Maja Shpatës
Autostrada Tiranë-Durrës
Autostrada Tirana-Rrugë Arbërie
Autostrada Tirana-Rrugë Elbasanit
Autostrada Tirana-Rrugë Durrës
Autostrada Tirana-Rrugë Vlorës
Autostrada Tirana-Rrugë Kavajës
Autostrada Tirana-Rrugë Shkodrës
Autostrada Tirana-Rrugë Tiranë-Durrës
Autostrada Tirana-Rrugë Tiranë-Durrës
Autostrada Tirana-Rrugë Tiranë-Dur

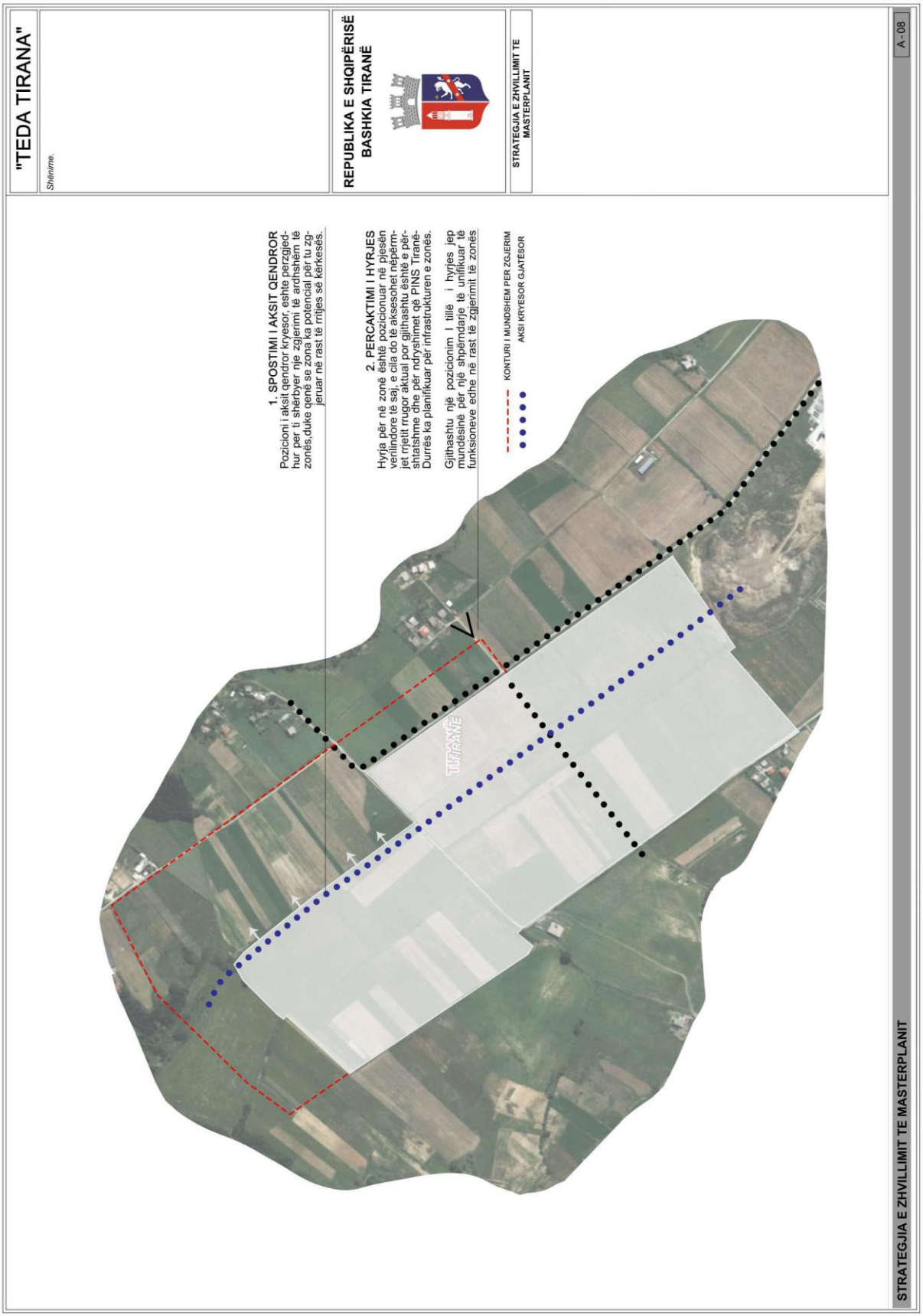

"TEDA TIRANA"
Shënime.
Aktualisht kjo zonë mund të lidhet me rrjetin rrugor nëpërmjet rrugës "Carja e Zallles", e cila kalon në pjesën lindore të rrethinit të impjantit të trajtimit të ujrave të zeza me rrugën "Kosem Cenan" dhe me rrjetin nëpërmjet rrugës "7 Nëntori" me rrugën qytetore të autostradës Tiranë – Durrës (varianti 1, gjurma blu), ose nëpërmjet rrugës "Tre Dëshmorët" me rrugën "Konferenca e Pezës" (varianti 2, gjurma e kuqe).
Legjendë :
VARIANTI 1
VARIANTI 2
AUTOSTRADA TIRANË-DURRËS
ZONA "TEDA"
REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA TIRANË
AKSESUESHMËRIA
A - 03
AKSESUESHMËRIA
NJËSIA BASHKIAKE NR. 11
NJËSIA BASHKIAKE NR. 6
Bërzetaj (Gropaj)
Hyk (Kashar)
Hykaj (Kashar)
Sul (Kashar)
Kashar
Bregu Lumit
Liqeni (Bregu i Lumit)
Ura (Bregu i Lumit)
Kodër-Kamza
Kosova (Mëzez)
Lasku (Mëzez)
Fushë (Mëzez)
Egri (Mëzez)
Çaush (Mëzez)
Lagjia e Re (Mëzez)
Yrshek
Katund i Ri
Luzi (Yrshek)
Bajze (Domje)
Xhafët (Selita e Vogël)
Shimt (Allajtë)
Prush
Bulevardi Bajza
Bruga Don Bosko
Bruga Teodor Keko
Bruga Tre Dëshmorët
Bruga e Shkodrës
Bruga Kastriotët
Bruga Arsim Çaliu
Parku 1 Kilometer
Fushë Sporti
Rruga Madhore
Kodra Yzberishtit
Kodra Nelit
Kodra Armatës
Kodra Bakallit
Kodra Gaxhanja
Kodra Çelqeres
Kodra Guri i Petrit
Kodra Loxhit
Kodra Micra
Kodra Vallës
Kodra Xharonit
Kodra Gjatë
Kodra Kreqisha
Kodra Karajt
Kodra e Muçës
Kodra Pyll i Sharrës
Kodra Fushë
Kodra Kaldremit
Kodra Barakut
Kodra Ferlask
Varreza
Çiçklist
EV8

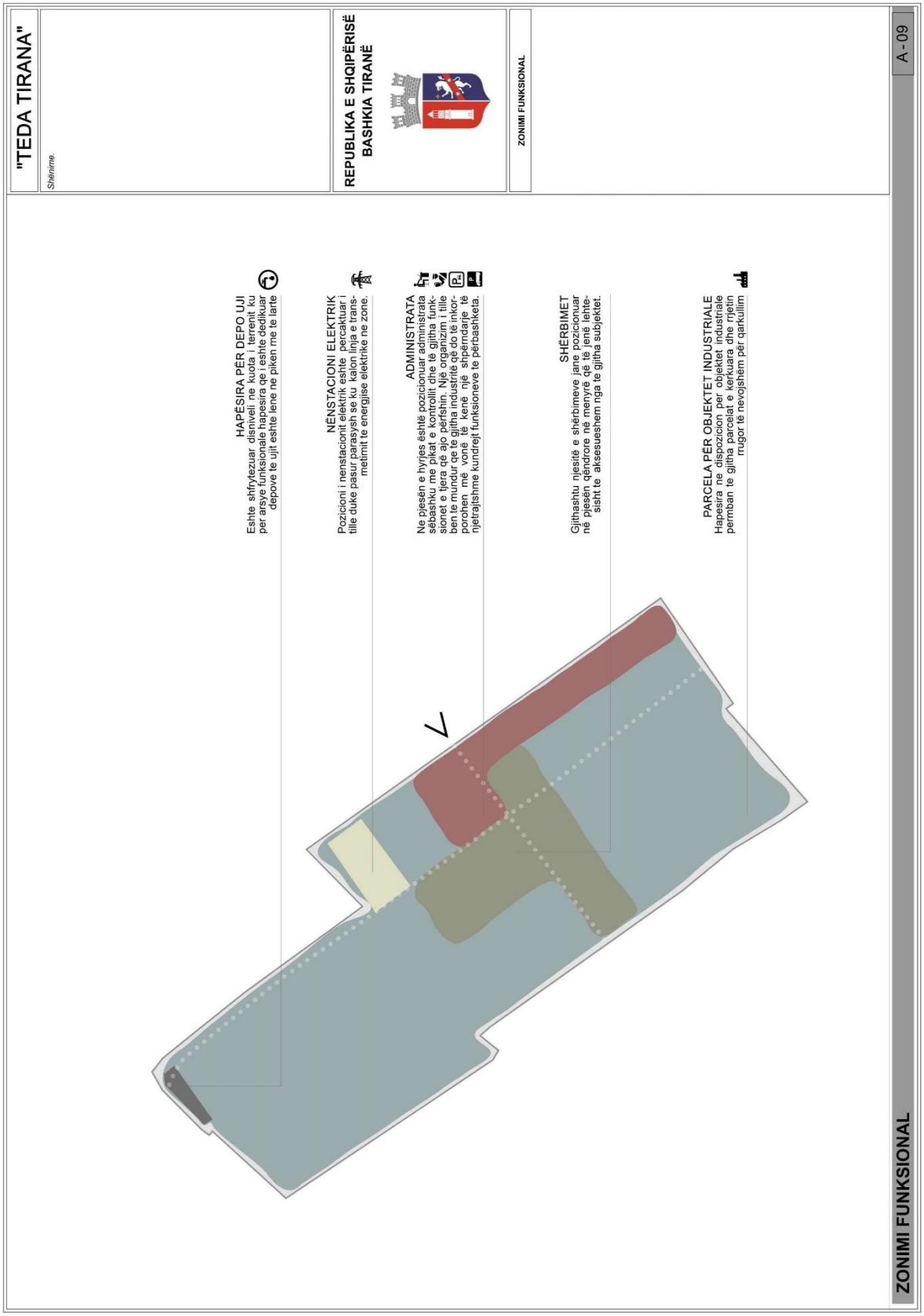

"TEDA TIRANA"
Shënime.
REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA TIRANË
RILEVIMI TOPOGRAFIK
A - 04
RILEVIMI TOPOGRAFIK

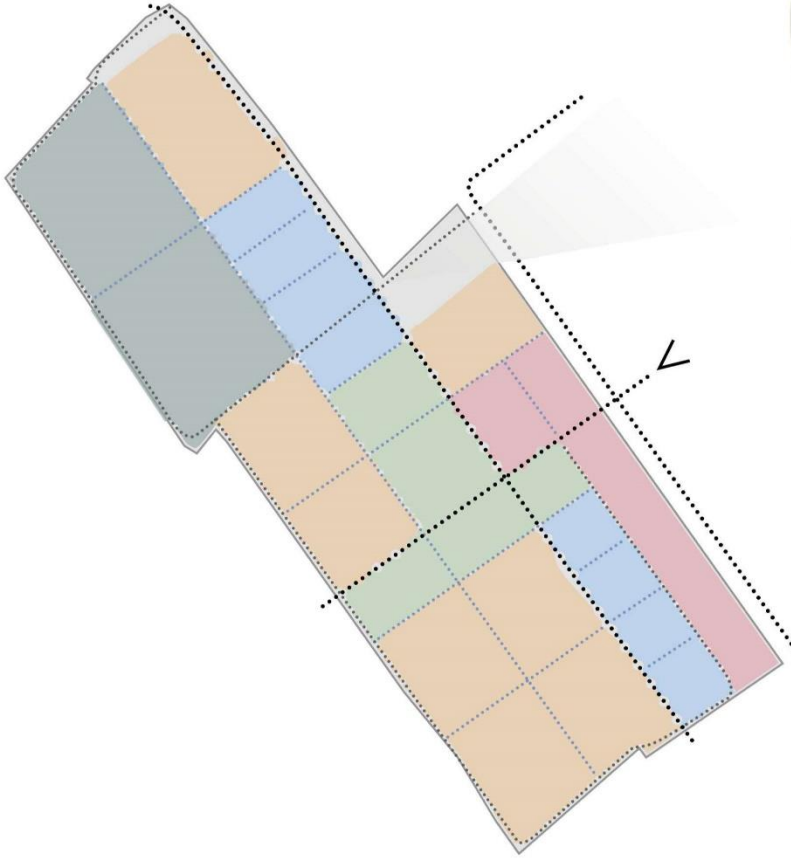

"TEDA TIRANA"
Shënime.
REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA TIRANË
AKSESUESHMËRIA - VARIANTET
VARIANTI 2
VARIANTI 1
AKSESUESHMËRIA - VARIANTET
A - 05

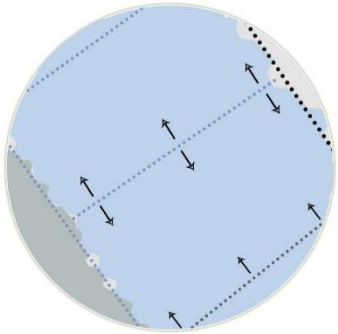

"TEDA TIRANA"
Shënime.
REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA TIRANË
PROFILET E RRUGËVE
A - 06
VARIANTI 1
RRUGË E KATEGORISË B
RRUGË RURALE KRYESORE
Rrugë Rurale Kryesore
Vmin = 70km/h
Vmax = 120km/h
Rrugë Shërbimesh
Vmin = 40km/h
Vmax = 100km/h
Zgjidhja bazë 2+2 – korsi
TMDM/h
11000-39000 mjete/24orë
175 375 375 375 375 175
2200
PROFILI 1
PROFILET E RRUGËVE


"TEDA TIRANA"
Shënime.
REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA TIRANË
PROFILET E RRUGËVE
A-07
VARIANTI 2
RRUGË E KATEGORISË B
RRUGË RURALE KRYESORE
Rrugë Rurale Kryesore
Vpmin=70km/h
Vpmax=120km/h
Rrugë Shërbimesh
Vpmin =40km/h
Vpmax=100km/h
Zajdhja bazë 2+2- korsi
TDMV
11000-39000 njëte/24ore
50 250 50
175 375 375 350 375 375 175
2200
PROFILI 2
PROFILET E RRUGËVE


"TEDA TIRANA"
Shënime.
REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA TIRANË
STRATEGJIA E ZHVILLIMIT TE MASTERPLANIT
1. SPOSTIMI I AKSIT QENDROR
Pozicioni i aksit qendror kryesor, eshte perzgjedhur per ti shërbyer nje zgjerimi të ardhshëm të zonës,duke qenë se zona ka potencial për tu zgjeruar në rast të rritjes së kërkesës.
2. PERCAKTIMI I HYRJES
Hyrja për në zonë është pozicionuar në pjesën veriindore të saj, e cila do të aksesohet nëpërmjet rrjetit rrugor aktual por gjithashtu është e përshtatshme dhe për ndryshimet që PINS Tiranë-Durrës ka planifikuar për infrastrukturen e zonës.
Gjithashtu një pozicionim I tillë i hyrjes jep mundësinë për një shpërndarje të unifikuar të funksioneve edhe në rast të zgjerimit të zonës
KONTURI I MUNDSHEM PER ZGJERIM
AKSI KRYESOR GJATESOR
TIRANË
STRATEGJIA E ZHVILLIMIT TE MASTERPLANIT
A - 08


"TEDA TIRANA"
Shënime.
REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA TIRANË
ZONIMI FUNKSIONAL
HAPËSIRA PËR DEPO UJI
Eshte shfrytezuar disniveli ne kuota i terrenit ku per arsye funksionale hapesira qe i eshte dedikuar depove te ujit eshte lene ne piken me te larte
NËNSTACIONI ELEKTRIK
Pozicioni i nenstacionit elektrik eshte percaktuar i tille duke pasur parasysh se ku kalon linja e transmetimit te energjise elektrike ne zone.
ADMINISTRATA
Ne pjesën e hyrjes është pozicionuar administrata sëbashku me pikat e kontrollit dhe të gjitha funksionet e tjera që ajo përfshin. Në organizim i tillë ben te mundur qe te gjitha industritë që do të inkorporohen me vone të kenë një shpërndarje të njetrajtshme kundrejt funksioneve te perbashketa.
SHËRBIMET
Gjithashtu njesitë e shërbimeve jane pozicionuar në pjesën qëndrore ne menyre që te jenë lehtesisht te aksesueshem nga te gjitha subjektet.
PARCELA PËR OBJEKTET INDUSTRIALE
Hapesira ne dispozicion per objektet industriale permban te gjitha parcelat e kerkuara dhe rrjetin rrugor të nevojshëm për qarkullim
ZONIMI FUNKSIONAL
A - 09





Parcelat të ndara sipas disa kategorive janë fleksibël, mund të zmadhohen ose zvogëlohen në rastet kur mund të ketë ndryshim të kërkesave.

Nr.	Funksioni	Sipërfaqe parcele/ m2	Ha
1	Depo Uji	1650	0.2
2	Shërbime	3280	0.3
		5300	0.5
		9930	1.0
		6080	0.6
		7590	0.8
3	Parcela "small"	3570	0.4
		3640	0.4
		3660	0.4
		4260	0.4
		5070	0.5
		5140	0.5
		5150	0.5
		5650	0.6
4	Administrata	5740	0.6
		6990	0.7
5	Nënstacion Elektrik	8580	0.9
6	Parcela "medium"	10020	1.0
		10250	1.0
		10560	1.1
		11300	1.1
		12930	1.3
		13070	1.3
		14830	1.5
		15020	1.5
		15340	1.5
7	Parcela "large"	21118	2.1
		21534	2.2

Tabele me të dhënat në lidhje me sipërfaqet e parcelave.

"TEDA TIRANA"

Shënime.

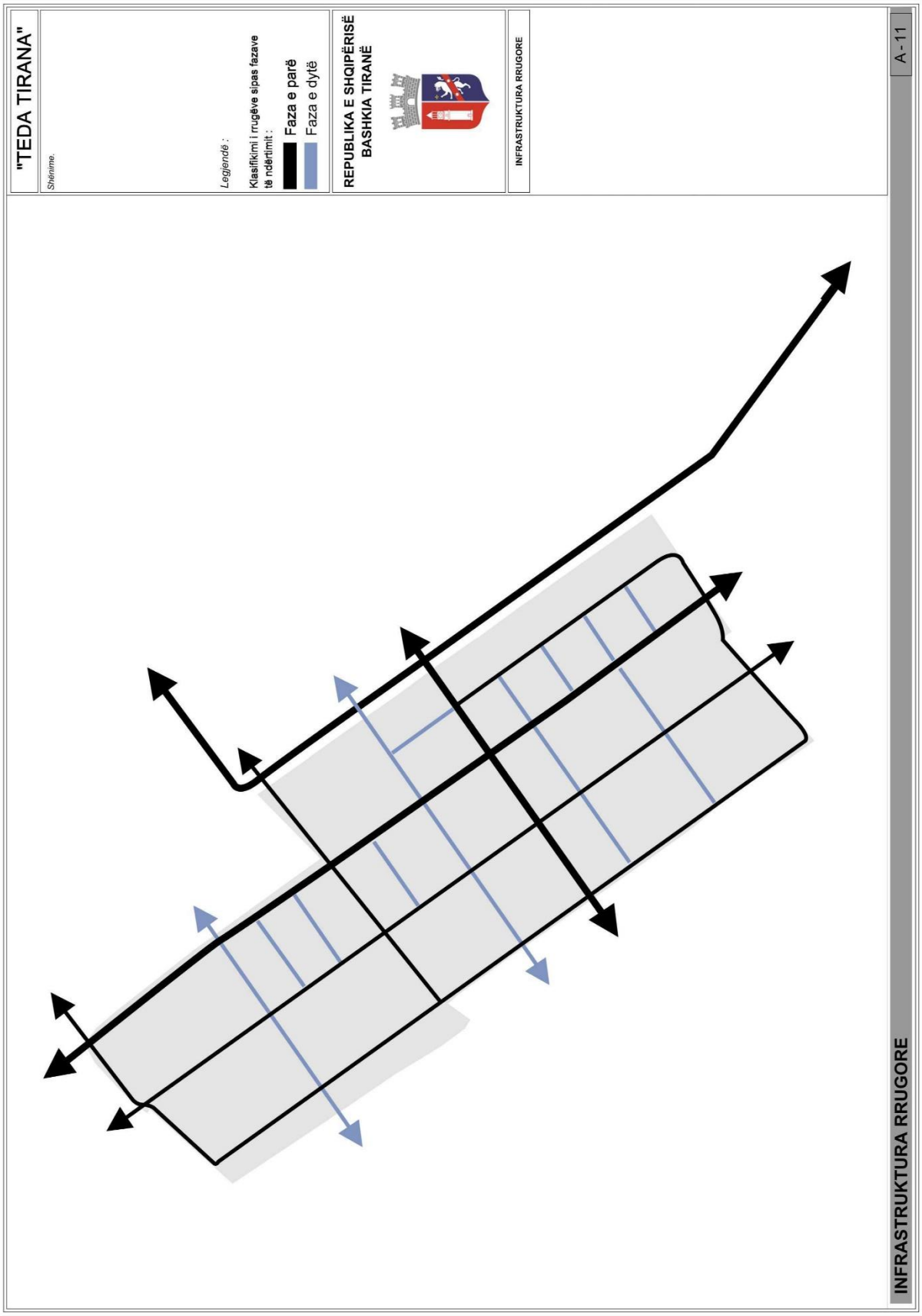
Legjendë:

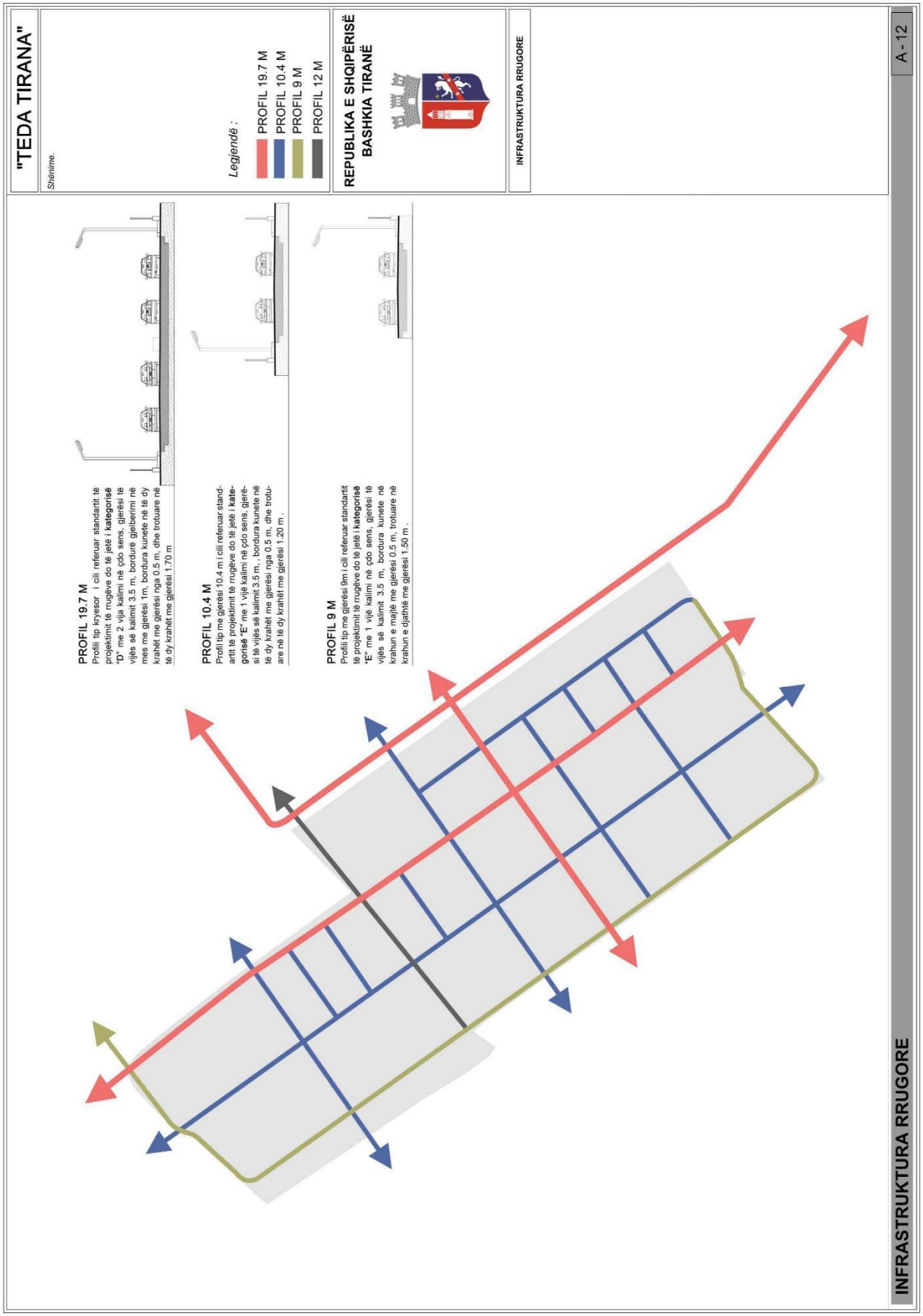
- Hapësira për administratën
- Parcela "Large" 2.7 - 2.8 Ha
- Parcela "Medium" 1 - 1.5 Ha
- Parcela "Small" 0.4 - 0.6 Ha
- Shërbime 0.3 - 1 Ha
- Hapesira për impiantistikën 0.2- 0.9 Ha (Depo Uji, Nënstacion elektrik)

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA TIRANË

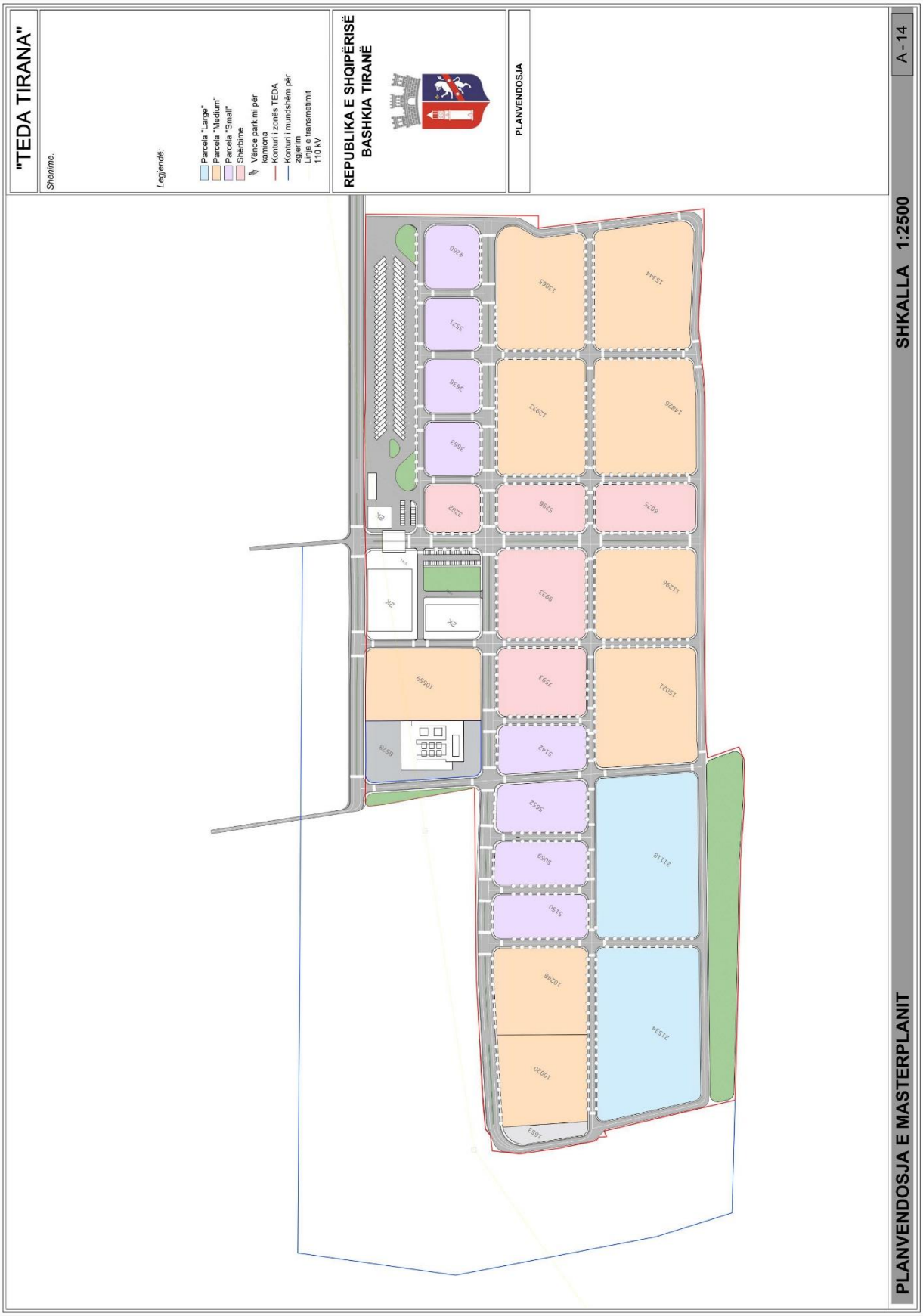
TIPOLOGJIA E PARCELAVE

TIPOLOGJIA E PARCELAVE A - 10


"TEDA TIRANA"
Shënime.
Legjendë :
Klasifikimi i rrugëve sipas fazave të ndërtimit :
Faza e parë
Faza e dytë
REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA TIRANË
INFRASTRUKTURA RRUGORE
INFRASTRUKTURA RRUGORE
A - 11


"TEDA TIRANA"
Shenime.
Legjendë :
PROFIL 19.7 M
PROFIL 10.4 M
PROFIL 9 M
PROFIL 12 M
REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA TIRANË
INFRASTRUKTURA RRUGORE
PROFIL 19.7 M
Profili tip kryesor i cili referuar standartit të projektimit të rrugëve do të jetë i kategorisë "D" me 2 vija kalimi në çdo sens, gjerësi të vijës së kalimit 3.5 m, bordurë gjelberimi në mes me gjerësi 1m, bordura kunete në të dy krahët me gjerësi nga 0.5 m, dhe trotuare në të dy krahët me gjerësi 1.70 m
PROFIL 10.4 M
Profil tip me gjerësi 10.4 m i cili referuar standartit të projektimit të rrugëve do të jetë i kategorisë "E" me 1 vijë kalimi në çdo sens, gjerësi të vijës së kalimit 3.5 m., bordura kunete në të dy krahët me gjerësi nga 0.5 m, dhe trotuare në të dy krahët me gjerësi 1.20 m .
PROFIL 9 M
Profili tip me gjerësi 9m i cili referuar standartit të projektimit të rrugëve do të jetë i kategorisë "E" me 1 vijë kalimi në çdo sens, gjerësi të vijës së kalimit 3.5 m, bordura kunete në krahun e majtë me gjerësi 0.5 m, trotuare në krahun e djathtë me gjerësi 1.50 m .
INFRASTRUKTURA RRUGORE
A - 12

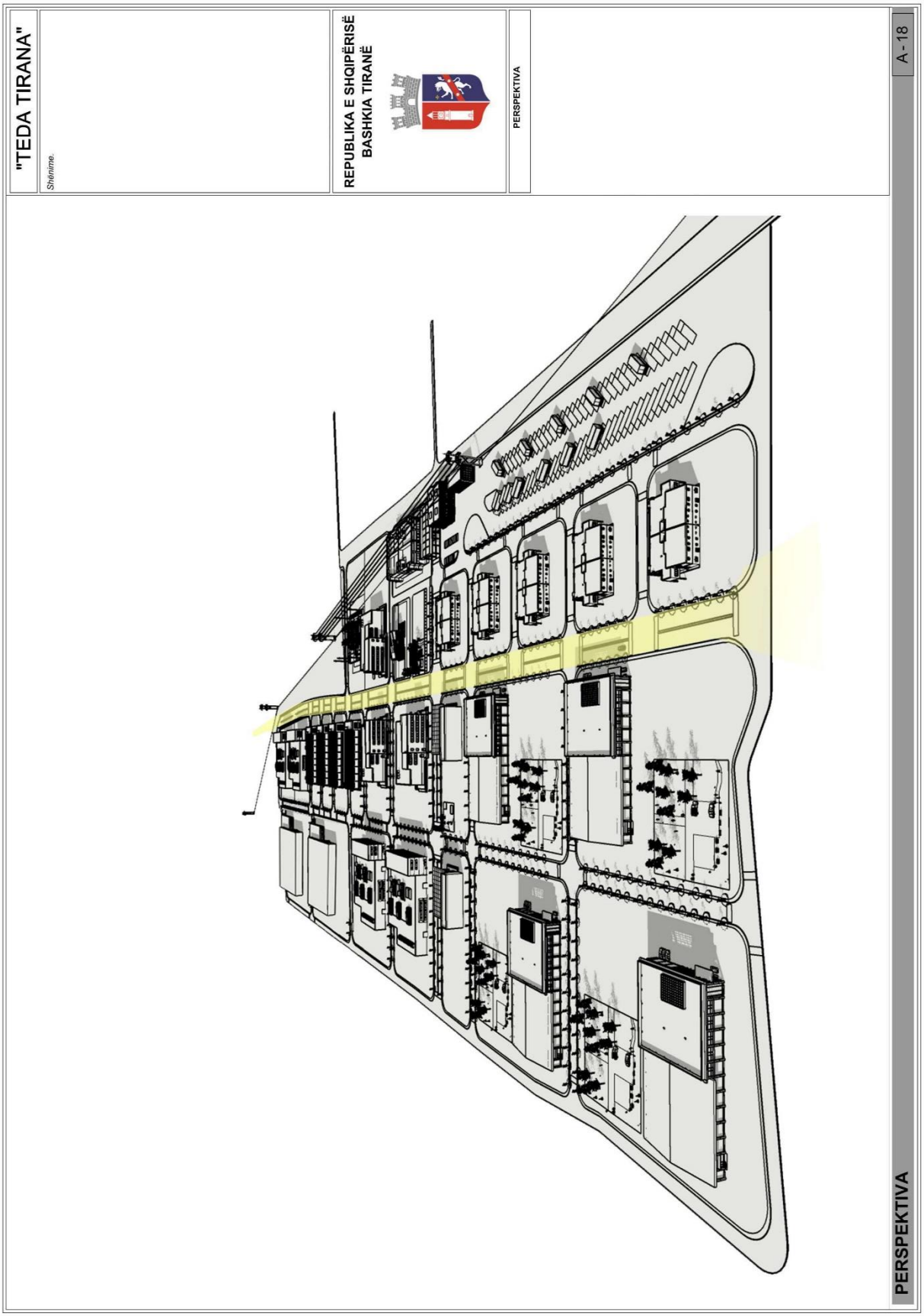
"TEDA TIRANA"
Shënime.
REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA TIRANË
SISTEMI RRUGOR DHE AKSET E LEVIZJES
SISTEMI RRUGOR DHE AKSET E LËVIZJES
SHKALLA 1:2500
A - 13
313
317
384
384
387
243
616
1013
19.7
10.4
9.0

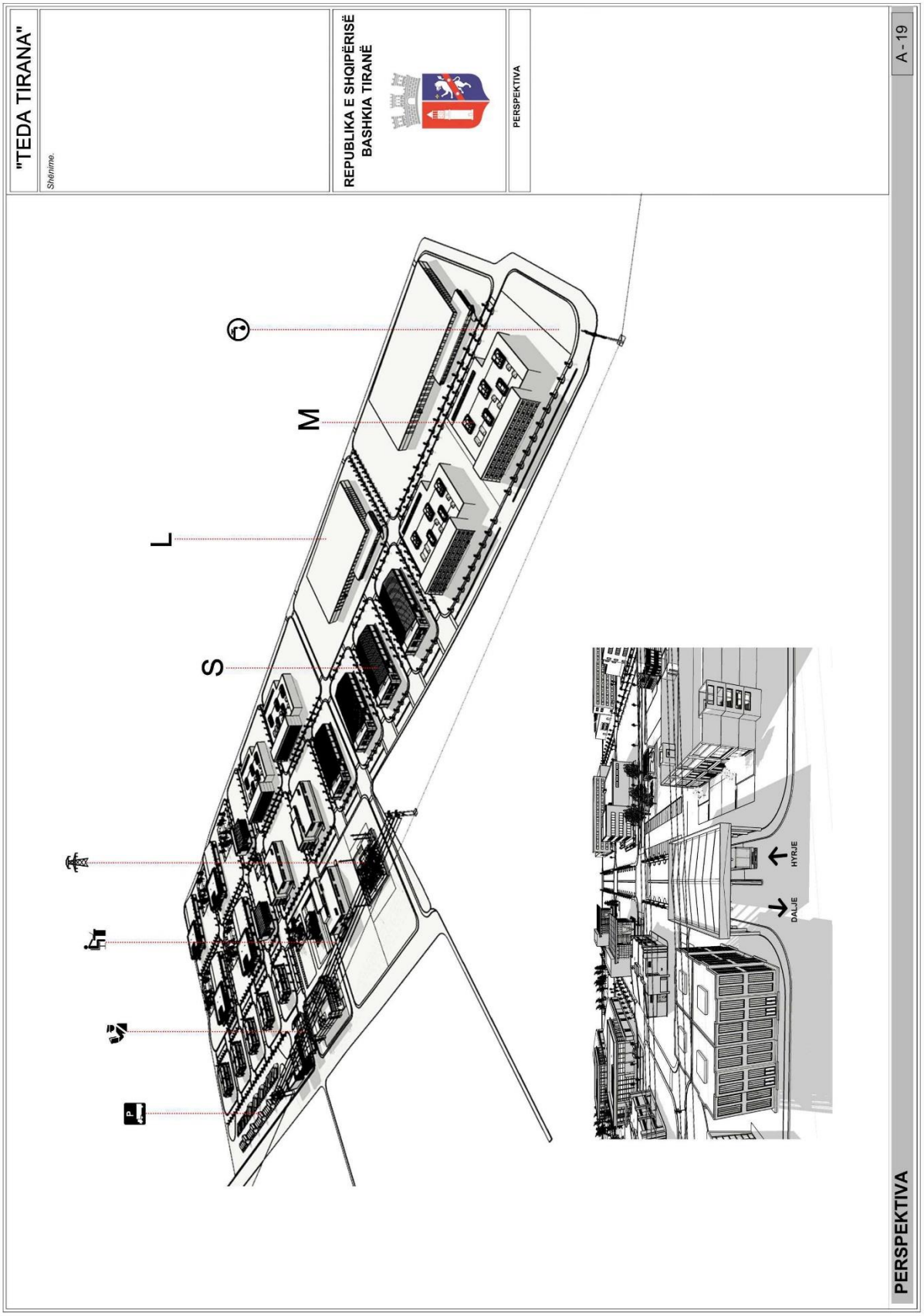

"TEDA TIRANA"
Shënime:
Legjendë:
Parcela "Large"
Parcela "Medium"
Parcela "Small"
Shënime
Vende parkimi për kamiona
Konturi i zonës TEDA
Konturi i mundshëm për zgjerim
Linja e transmetimit 110 kV
REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA TIRANË
PLANVENDOSJA
A - 14
SHKALLA 1:2500
PLANVENDOSJA E MASTERPLANIT

"TEDA TIRANA"
Shënime.
Legjendë:
Impiant trajtimi ujrash
Shkarkimet e ujrave te ndotura (Tub polietileni PE100 i brinjuar SN 8)
Puseta kontrolli
Shkarkimet e ujrave te shiut
Konturi i zones TEDA
REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA TIRANË
SKEMA E SHKARKIMIT TE UJRAVE TE NDOTURA
A-15
SHKALLA 1:2500
SKEMA E SHKARKIMIT TE UJËRAVE TE NDOTURA

"TEDA TIRANA"
Shënime.
Legjende:
Stacion pompimi
Rrjeti kryesor shperndarjes (Tub PE 100 Dj 125 mm PN 10 bar)
Pika kontrolli
Pika lidhje ne rrjetin shperndarjes
Konturi i zonës TEDA
REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA TIRANË
SKEMA E SHPERNDARJES SE FURNIZIMIT ME UJE
A - 16
SHKALLA 1:2500
SKEMA E SHPËRNDARJES SË FURNIZIMIT ME UJË

"TEDA TIRANA"
Shënime:
Legjendë:
Rrjeti furnizues ekzistues
Stacion shpërndarje energjie
Rrjeti kryesor shpërndarës
Kabina elektrike
Rrjeti dytesor shpërndarës
Konturi i zonës TEDA
REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA TIRANË
SKEMA E SHPERNDARJES SE FURNIZIMIT ME ENERGJI
A-17
SHKALLA 1:2500
SKEMA E SHPËRNDARJES SË FURNIZIMIT ME ENERGJI


"TEDA TIRANA"
Shënime.
REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA TIRANË
PERSPEKTIVA
A - 18
PERSPEKTIVA


"TEDA TIRANA"
Shënime.
REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA TIRANË
PERSPEKTIVA
L
S
M
HYRJE
DALJE
PERSPEKTIVA
A - 19

"TEDA TIRANA"
Shënime.
REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA TIRANË
RENDERA
A - 20
RENDERA
1
2
3
4
5
6
7
8

"TEDA TIRANA"
Shënime.
REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA TIRANË
RENDERA
A - 21
RENDERA
5
6
7
8
9

RELACION
PROJEKTI KONCEPTUAL I NDËRTIMIT
TEDA TIRANA

Mars 2021

Tiranë, Shqipëri

BASHKIA TIRANË

RELACION
PROJEKTI KONCEPTUAL I NDËRTIMIT
"TEDA TIRANA"

Tabela e Përmbajtjes

1. Vizioni i Përgjithshëm dhe Qëllimi
2. Analiza e zonës
2.1. Pozicioni gjeografik
2.2. Gjendja ekzistuese
3. Masterplani i propozuar
3.1. Aksesi i zonës dhe analiza e rrugëve
3.1.1. Lidhja me Infrastrukturën Rrugore Ekzistuese (Autostrada Tiranë- Durrës)
3.2. Koncept ideja urbane dhe arkitektonike
3.3. Infrastruktura, urbanistika dhe rrugët aktuale të zonës
3.4. Analiza për rrjetet inxhinierike të ujërave
3.5. Vlerësim i nevojave të furnizimit me energji elektrike
3.6. Menaxhimi i mbetjeve urbane dhe industriale
4. Vlerësimi Paraprak i Kostove Të Investimit
4.1.1. Vlerësimi i kostove paraprake të ndërtimit të rrugëve lidhëse
4.1.2. Vlerësimi i kostove paraprake të ndërtimit
5. Parashikim i grafikut të punimeve .
6. Vizualizime 3 Dimensionale

BASHKIA TIRANË

RELACION
PROJEKTI KONCEPTUAL I NDËRTIMIT
"TEDA TIRANA"

Lista e figurave

Figura 1 - Pozicioni i Zonës në lidhje me qendrën e Tiranës
Figura 2– Distancat nga pikat kyçe
Figura 3 – Topografia
Figura 4 – Pozicioni i zonës në studim dhe infrastruktura rrugore e propozuar
Figura 5 – Aksesi i Zonës (2 variante).
Figura 6 –Dy variantet e rrugës dhe profilet gjatësore.
Figura 7 – Zonimi funksiona
Figura 8 – Masterplani - Koncept Ideja Arkitektonike
Figura 9 – Pozicionimi qendror i Hyrje-Daljes
Figura 10 – Pozicionimi i akseve kryesore.
Figura 11 – Masterplani – Objektet e propozuara
Figura 12 – Tipologjia e rrugëve
Figura 13 – Klasifikimi i rrugëve sipas fazave të ndërtimi
Figura 14 – Masterplani – Objektet e propozuara
Figura 15 – Skema e shpërndarjes së furnizimit me ujë
Figura 16 – Skema e shkarkimit të ujërave të ndotura

Lista e Tabelave

Tabela 1 - Llogaritja e përafërt e kostos për ndërtimin e Rrugës 1
Tabela 2 - Llogaritja e përafërt e kostos për ndërtimin e Rrugës 2
Tabela 3 - Përllogaritje totale e punimeve
Tabela 4 - Grafiku i Punimeve

BASHKIA TIRANË

RELACION
PROJEKTI KONCEPTUAL I NDËRTIMIT
"TEDA TIRANA"

1. Vizioni i Përgjithshëm dhe Qëllimi

Bashkia Tiranë synon krijimin e një zone të teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik të standarteve perëndimore me prioritet industritë me karakter teknologjik siç janë industria automobile, ICT, dhe elektronike. Pavarësisht impaktit të krizës globale në tregun e automobilëve, ky sektor vazhdon të jetë konkurues dhe premtues. Pikave të forta të rajonit, si konkurenca, afërsia gjeografike me tregjet europiane dhe forca e lirë punëtore, u shtohet edhe eksperienca historike e vendeve të Ballkanit në periudhën e para viteve 1990, në prodhimin e pjesëve përbërëse të automobilëve.

Duke marrë parasysh të gjithë faktorët e mësipërm, Shqipëria përbën një potencial të konsiderueshëm për zhvillimin e këtyre industrive, duke marrë në konsideratë forcën punëtore të edukuar, ndër më të rejat në europë dhe më të lirën, lidhje shumë të mirë me tregjet europiane perëndimore dhe ato lindore. Gjithashtu, këtyre pikave u shtohen edhe incentivat e dizenjuara enkas për projektet e zonave ekonomike.[1]

Bashkia Tiranë, duke marrë në konsideratë potencialin që ofron arteria industriale që lidh Tiranën me Durrësin, synon krijimin e një Zone të Teknologjisë dhe Zhvillimit Ekonomik në njësinë administrative Kashar. Njësia Administrative Kashar shërben si një nyje strategjike në autostradën Tiranë – Durrës dhe ka një potencial ekonomik për zhvillim. Ndërkohë që rajoni Tiranë - Durrës është një komponent kyç i ekonomisë kombëtare dhe përfshin rreth 8.4 % të sipërfaqes së territorit dhe rreth 37 % të popullsisë në vend. Është rajoni me dendësinë më të lartë të popullsisë në vend.

Kapitali social në zonën ekonomike Tiranë–Durrës përfaqëson një avantazh potencial për të mbështetur ristrukturimim produktv të ekonomisë së rajonit, si nxitësi kryesor i rritjes së produktvitetit të ekonomisë kombëtare.

Vizioni i këtij projekti është krijimi dhe funksionimi i një Zone Teknologjike të Zhvillimit Ekonomik konkurente në tregun global, me prosperitet të lartë dhe e orientuar nga zhvillimi i qëndrueshëm ekonomik me mundësi për punësim dhe infrastrukturë konkuruese.

Funksionimi i ZTZHE-së synon krijimin e një territori të veçantë me një regjim fiskal dhe doganor tepër lehtësues për ushtrimin e aktvitetit ekonomik dhe që nxit investimet, hapjen e vendeve të punës dhe rritjen e të ardhurave, përshpejtmin e zhvillimit rajonal dhe zgjerimin e lidhjeve ekonomike të tregut.

[1,2] Shkëputur nga studimi i parafizibilitetit

BASHKIA TIRANË

RELACION
PROJEKTI KONCEPTUAL I NDËRTIMIT
"TEDA TIRANA"

2. Analiza e zonës

2.1. Pozicioni gjeografik

Zona e propozuar për krijimin e Zonës së Teknologjisë dhe Zhvillimit Ekonomik është përzgjedhur të bëhet në një zonë pranë Njësisë Administrative Kashar. Trualli pozicioniohet në zonën Yzberisht , Gropaj dhe Kashar përkatësisht në zonat kadastrale ZK 3866 , ZK 1867 dhe ZK 2105. Zona shtrihet në një tërren pjesërisht fushor me pjerrësi të butë dhe lartësi +100 ÷ 180m mbi nivelin e detit, e përshtatshme për implementimin e këtij projekti. Koordinatat gjeografke të zonës janë: [2]

41°20'15" Veri 19°44'11" Lindje

41°19'45" Veri 19° 44'43" Lindje

41°19'56" Veri 19°44'53" Lindje

41°20'27" Veri 19°44'27" Lindje

Figura 1 - Pozicioni i Zonës në lidhje me qendrën e Tiranës

E ndodhur në perëndim të qytetit të Tiranës, distancat respektive të zonës me disa pika kyce janë:

Qyteti i Tiranës (qendër) 8.9 km

BASHKIA TIRANË

RELACION

PROJEKTI KONCEPTUAL I NDËRTIMIT

"TEDA TIRANA"

Aeroporti "Nënë Tereza" 18.3 km

Porti i Durrësit 38.0 km

Figura 2– Distancat nga pikat kyçe

2.2. Gjendja ekzistuese

Zona për zhvillimin e "TEDA Tirana", shtrihet në një zonë fushore të pandërtuar, e cila në anën lindore dhe perëndimore të saj kufizohet nga kodra dhe ndodhet në kufrin verior të impiantit të përpunimit të ujërave të zeza.

Sipërfaqja e përzgjedhur për zhvillimin e "TEDA Tirana", është rreth 35 hektarë me mundësi zgjerimi deri në 50 hektarë. Sipërfaqja është e mjafueshme për instalimin e infrastrukturës së nevojshme të projektit.

Trualli ka një konfigurim të rregullt gjeometrik dhe shtrihet në një terren fushor. Pjesa më e madhe e parcelave të përfshira në zonën TEDA kanë karakteristka bujqësore të papërdorura ose pjesërisht të kultvuara.

Figura 3 – Topografia

BASHKIA TIRANË

RELACION
PROJEKTI KONCEPTUAL I NDËRTIMIT
"TEDA TIRANA"

3. Masterplani i propozuar

3.1. Aksesi i zonës dhe analiza e rrugëve

Aktualisht kjo zonë mund të lidhet me rrjetin rrugor nëpërmjet rrugës "Çarja e Zaltës", e cila kalon në pjesën lindore të rrethimit të impjantit të trajtimit të ujërave të zeza, në rrugën "Kasem Caushi" dhe mëtej nëpërmjet rrugës "7 Nëntori" me rrugën dytësore të autosdradës Tiranë – Durrës (varianti 1, gjurma blu), ose nëpërmjet rrugës "Tre Dëshmorët" me rrugën "Konferenca e Pezës" (varianti 2, gjurma e kuqe).

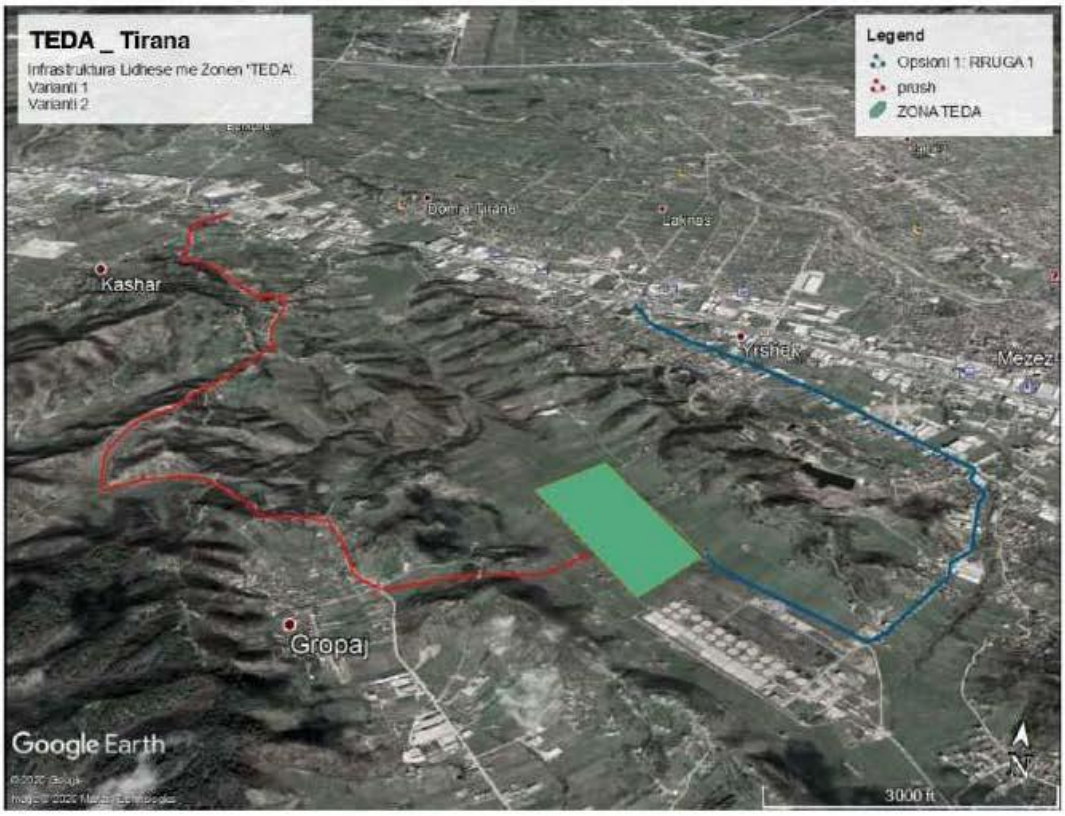


Figura 4 – Pozicioni i zonës në studim dhe infrastruktura rrugore e propozuar

3.1.1. Lidhja me Infrastrukturën Rrugore Ekzistuese (Autostrada Tiranë- Durrës)

Për të bërë lidhjen e zonës ZTZHE për zhvillim me infrastrukturën rrugore ekzistuese janë propozuar dy variante të mundshëm.

BASHKIA TIRANË

RELACION

PROJEKTI KONCEPTUAL I NDËRTIMIT

"TEDA TIRANA"

Opsioni 1: RRUGA 1

Varianti i parë i rrugës lidhëse me zonën ZTZGE propozohet nga Rruga "Çarja e Zaltes" - rruga "Kasem Caushi" - "Kostandin Kristoforidhi" dhe "17 Nëntori" me rrugën dytësore të autostradës Tiranë - Durrës, si dhe nëpërmjet rrugës "Tre Dëshmorët" me rrugën "Konferenca e Pezës".

Gjatësia rrugore e këtij varianti është **4.5 km**. Ndërhyrjet civile në këtë gjurmë rruge që parashikohen janë:

- Zgjerim i trupit të rrugës ekzistuese përgjatë segmentit.
- Asfaltim i aksit nga 'Çarja e Zaltës' deri në rrugën 'Konferenca e Pezës'.
- Vendosje trotuar dhe ndriçim në zonat e banuara.

Opsioni 2: RRUGA 2

Varianti i dytë i rrugës lidhëse me zonën ZTZGE propozohet nëpërmjet rugës së Prushit. Kjo rrugë realizon lidhjen e rrugës nacionale Tiranë – Ndroq me autostradën Tiranë – Durrës, me gjatësi rreth 8 km, nga të cilat rreth 3.2 km janë të realizuara me gjerësi të trupit të rrugës 7 m dhe trotuare në njëren anë të saj. Kryesisht terreni i gjurmës së rrugës për këtë variant është kodrinor duke shkaktuar kështu pjerrësi rruge.

Gjatësia rrugore e këtij varianti është **6.5 km**. Ndërhyrjet civile në këtë gjurmë rruge që parashikohen janë:

- Zgjerim i trupit të rrugës ekzistuese përgjatë segmentit.
- Ndërtim i ri rruge në disa akse rrugore.
- Asfaltim i aksit rrugor.
- Vendosje trotuari dhe ndriçimi në zonat e banuara.

BASHKIA TIRANË

RELACION

PROJEKTI KONCEPTUAL I NDËRTIMIT

"TEDA TIRANA"

Figura 5 – Aksesi i Zonës (2 variante)

Varianti i parë (gjurma blu), kalon në gjurmë ekzistuese dhe lidhet në distancë më të shkurtër me një tjetër rruge me rëndësi ekonomike, rrugën Tiranë – Durrës. Varianti i parë i aksesit (gjurma blu) e pozicionon hyrjen në zonë në një aks qendor dhe duket më i përshtatshëm edhe për një zgjerim të mundshëm të Zonës të Teknologjisë dhe Zhvillimit Ekonomik në drejtimin Verior dhe Veri-Lindor.

BASHKIA TIRANË

RELACION
PROJEKTI KONCEPTUAL I NDËRTIMIT
"TEDA TIRANA"

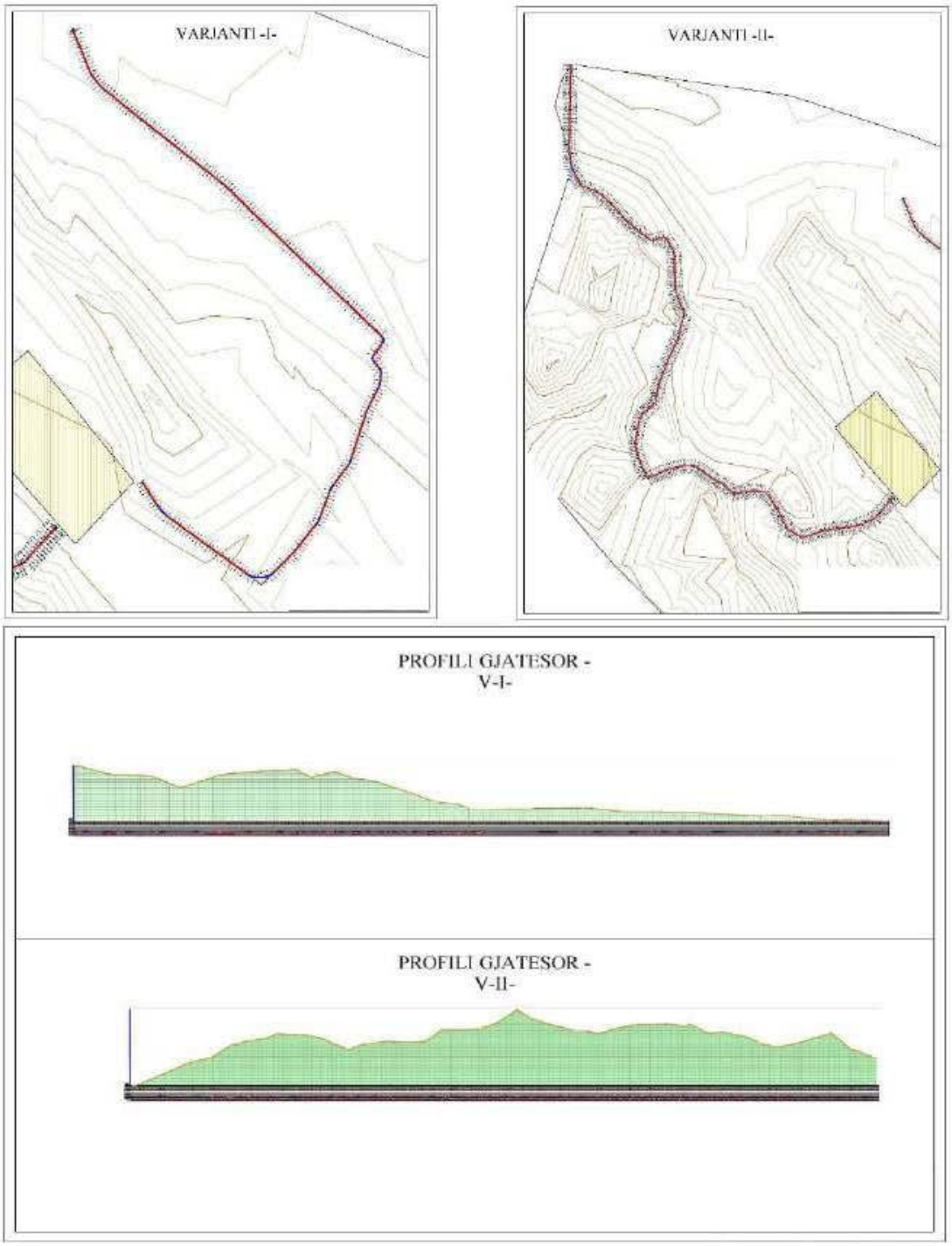


Figura 6 –Dy variantet e rrugës dhe profilet gjatësore

BASHKIA TIRANË

RELACION

PROJEKTI KONCEPTUAL I NDËRTIMIT

"TEDA TIRANA"

3.2. Koncept ideja urbane dhe arkitektonike

Ndryshe nga zonat e tjera ekonomike në territorin e Shqipërisë, "TEDA Tirana" është Greenfield, duke krijuar kështu një mundësi për ndërtesa të personalizuara në varësi të kapacitetit specifik të investitorit. Sipërfaqja e përzgjedhur është rreth 35 hektarë, ndërkohë që gjithë sipërfaqja fushore e pandërtuar shkon në 150 hektarë. Element i cili krijon një potencial për zgjerimin e zonës në rast të rritjes së kërkesës.[3]

Zonimi i brendshëm funksional është menduar i tillë ku në qendër janë vendosur administrata, dogana, së bashku me pikat e kontrollit dhe zona me shërbimet mbështetëse; në skajin verior është pozicionuar hapësira për depon e ujit, duke shfrytëzuar këtu kuotën e terrenit natyror të përshtatshëm për infrastrukturën e shpërndarjes së furnizimit me ujë; pozicioni i nënstacionit elektrik është menduar i tillë duke pasur parasysh se ku kalon linja e transmetimit të energjisë; hapësirat e tjera janë lënë në funksion të ndërtimit të objekteve industriale dhe infrastrukturës së nevojshme për funksionimin e tyre.

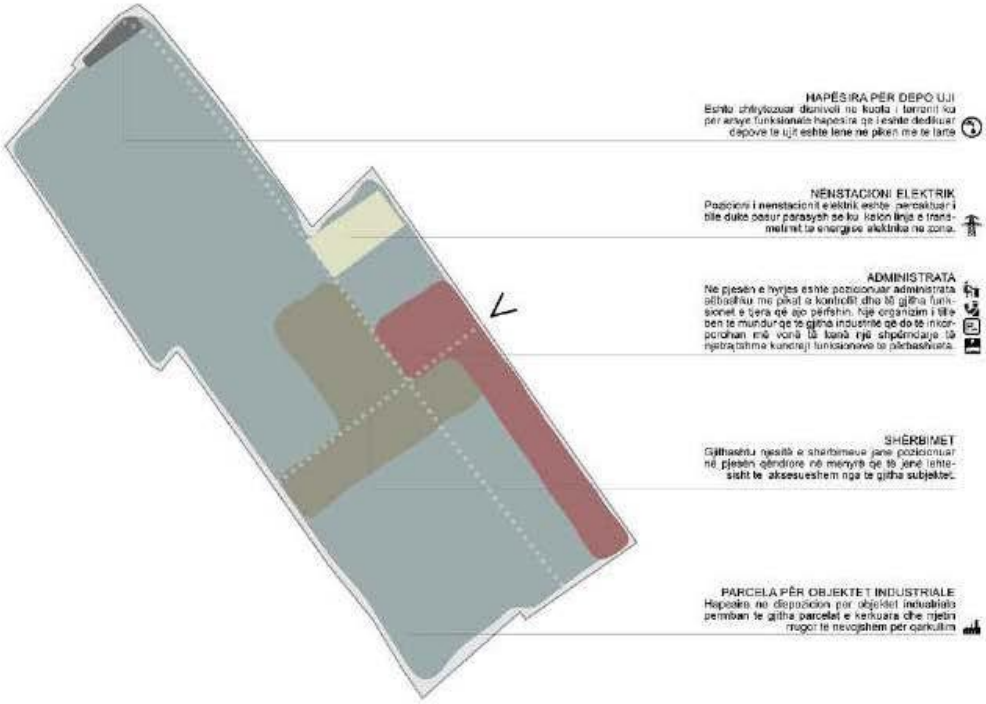


Figura 7 – Zonimi funksional

Organizimi i hapësirave në zonë është bërë në bazë të ndarjes në parcela të cilat arrijnë ti përshtaten tipologjive dhe madhësive të ndryshme sipas kërkesave të kompanive. Gjithsej janë 28 parcela të ndara në kategori sipas funksioneve dhe sipërfaqeve :

[3] Shkëputur nga studimi i parafizibilitetit

BASHKIA TIRANË

RELACION

PROJEKTI KONCEPTUAL I NDËRTIMIT

"TEDA TIRANA"

- 2 Parcela të Tipit A - me sipërfaqe që varion nga 2.5 – 3 Ha
- 8 Parcela të Tipit B - me sipërfaqe që varion nga 1 – 1.5 Ha
- 8 Parcela të Tipit C - me sipërfaqe që varion nga 0.35 – 0.5 Ha
- 8 Parcela me sipërfaqe që varion nga 0.3 – 2.8 Ha , në të cilat implementohen funksione të ndryshme si ato të shërbimeve, administratës, infrastrukturës inxhinierike, parkimeve etj.

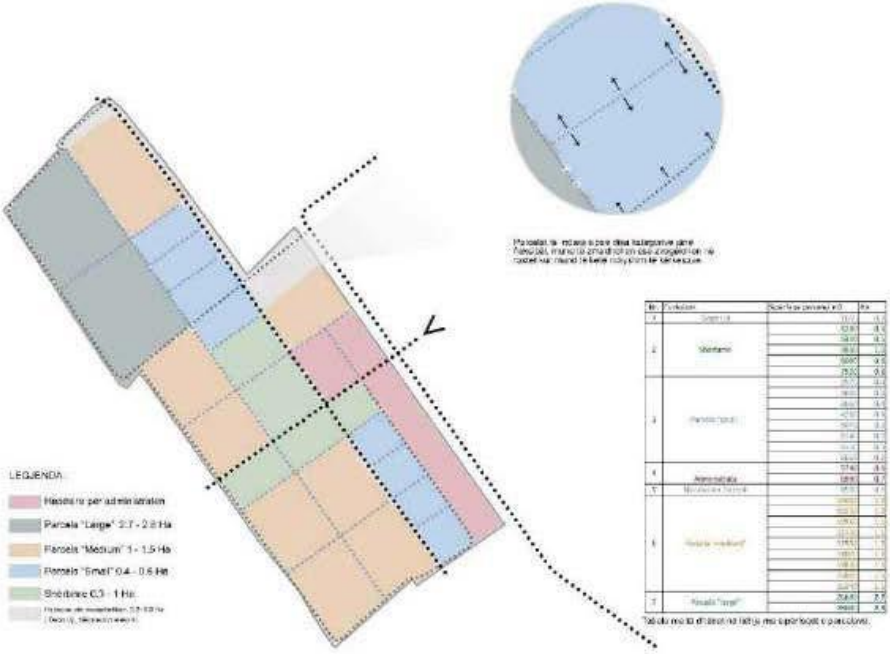


Figura 8 – Masterplani - Koncept ideja arkitektonike

Hyrja për në zonë është menduar e unifikuar në formën e një Hyrje-Dalje për të pasur një kontroll sa më të mirë të qarkullimit të mjeteve që do të lëvizin, sidomos të kamionëve që do të lidhen me funksionet e doganës. E pozicionuar në pjesën verilindore të zonës, hyrja do të aksesohet nëpërmjet rrjetit rrugor aktual, rrugës "Carja e Zaltës", e cila kalon në pjesën lindore të rrethimit të impjantit të trajtmit të ujërave të zeza, në rrugën "Kasem Caushi" dhe më tej nëpërmjet rrugës "7 Nëntori" me rrugën dytësore të autosdradës Tiranë – Durrës, por gjithashtu është e përshtatshme dhe për ndryshimet që PINS Tiranë- Durrës ka planifikuar për infrastrukturën e zonës.

BASHKIA TIRANË

RELACION
PROJEKTI KONCEPTUAL I NDËRTIMIT
"TEDA TIRANA"

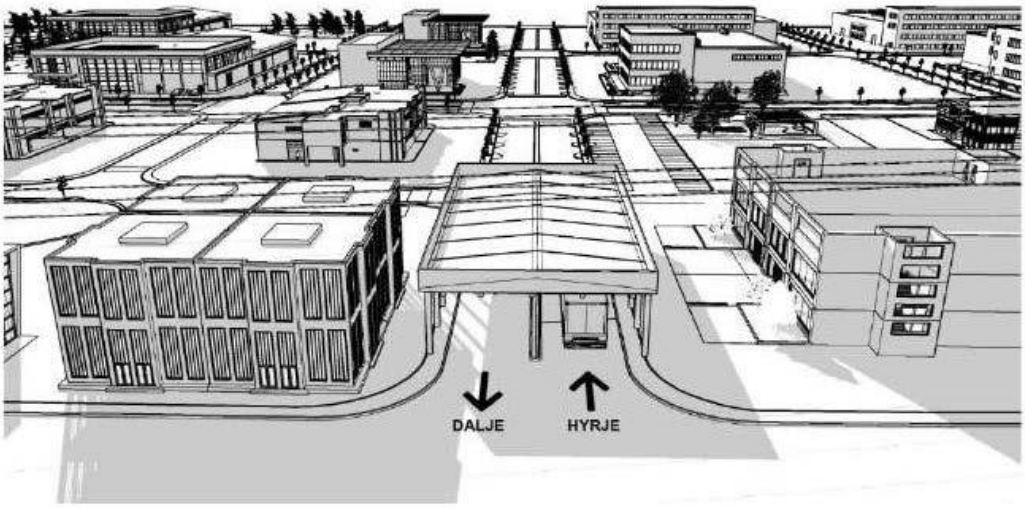


Figura 9 – Pozicionimi qendror i Hyrje-Daljes

Një pozicionim i tillë i hyrjes ka bërë të mundur një shpërndarje të unifikuar të funksioneve brënda në zonë. Në pjesën e hyrjes ndodhen pika e kontrollit, hapësirat për parkimet e pikës doganore të dedikuara për kamiona, administrata, shërbime etj.

BASHKIA TIRANË

RELACION

PROJEKTI KONCEPTUAL I NDËRTIMIT

"TEDA TIRANA"

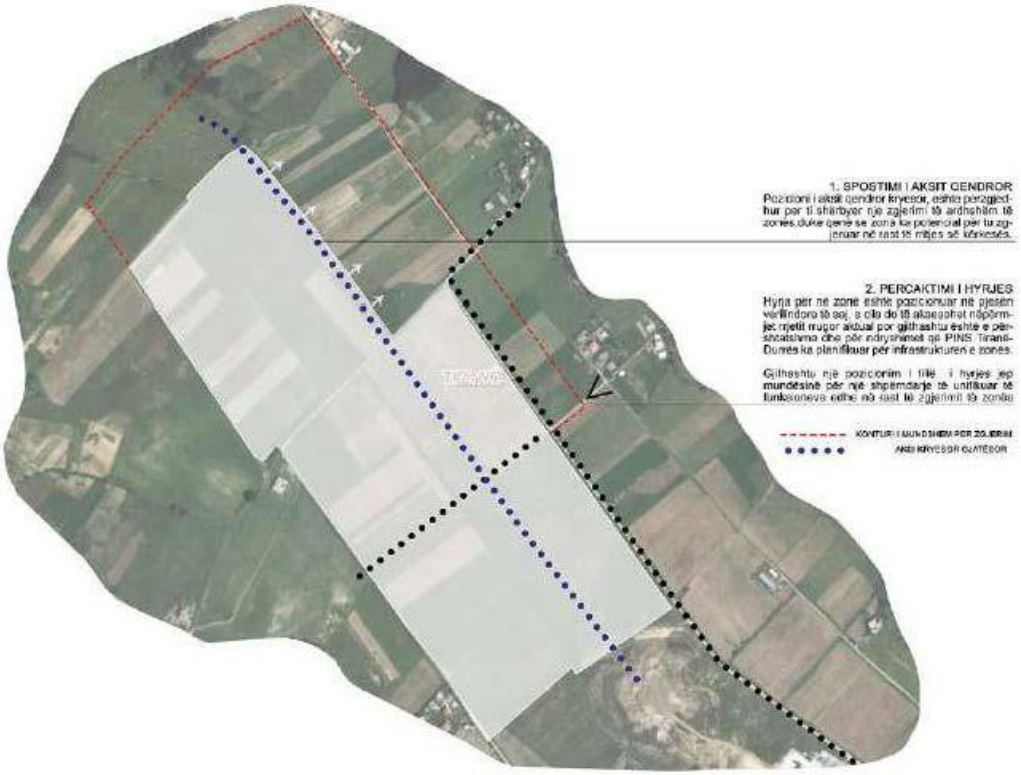


Figura 10 – Pozicionimi i akseve kryesore

Zona është menduar të përshkohet nga 2 akse kryesore levizje, aksi gjatësor dhe aksi tërthor. Aksi tërthor, si vazhdim i Hyrje-Daljes qendore, mundëson një shpërndarje të unifikuar të funksioneve. Aksi gjatësor, me drejtim Veri-Perendim, Jug-Lindje, është spostuar lehtë për tu pozicionuar më mirë ndaj një zgjerimi të zonës në drejtimin Veri-Lindor në të ardhmen. Kjo është zona e gjykuar si e përshtatshme dhe me potencial zgjerimi në rast të rritjes së kërkesës.

Në pjesën qendrore të zonës janë pozicionuar parcela të cilat do të pajisen me funksione të përbashkëta si ato komerciale, infrastruktura inxhinierike dhe shërbime të tjera që do të jenë të nevojshme. Ndërsa në skaje janë pozicionuar parcelat që do të pajisen me objekte të industrive të ndryshme të shpërndara në zonë në mënyrë të njëtrajtshme sipas madhësisë.

BASHKIA TIRANË

RELACION
PROJEKTI KONCEPTUAL I NDËRTIMIT
"TEDA TIRANA"

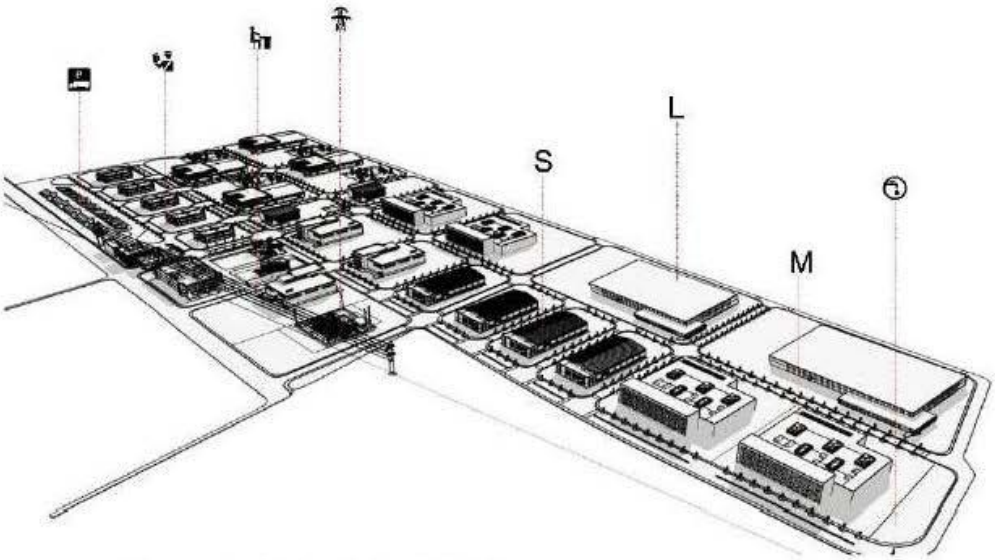


Figura 11 – Masterplani – Objektet e propozuara

3.3. Infrastruktura, urbanistika dhe rrugët aktuale të zonës

Zona e përzgjedhur për TEDA-n është pjesërisht e pajisur me infrastrukturën e nevojshme. Hyrja në zonë realizohet kryesisht në anën lindore dhe veriore, anë në të cilën shtrihet dhe rruga nacionale Tiranë Durrës. Rrugët e aksesit në zonë janë rruge rurale dhe furnizimi me energji elektrike është i mundur të realizohet nga rrjet qëndror i zonës. Furnizmimi me ujë të mund të realizohet me anë të rrjett të ujësjellës kanalizmit të zonës ose nga hapja e ndonjë pusit gjeologjik, nqs është e nevojshme. Zona është pjesërisht e banuar dhe në anën përendimore dhe lindore të saj gjenden disa shtëpi banimi. Zona ofron mundësi për akses me anë të rrugëve dytësore të zonës të cilat lidhen në mënyrë të tërthortë me rrugën Tiranë-Durrës.[4]

– Rrjeti rrugor në zonë

Eshtë i përbërë nga profile të ndryshme rrugësh te cilët përshkojnë perimetralisht të gjitha parcelat. Profili tip kryesor me gjerësi 19.7 m i cili referuar standartit të projektimit të rrugëve do të jetë i kategorise "D" me 2 vija kalimi në çdo sens, gjerësi të vijës së kalimit 3.5 m, bordurë gjelberimi në mes me gjerësi 1m, bordura kunetë në të dy krahët me gjerësi nga 0.5 m, dhe trotuare në të dy krahët me gjerësi 1.70 m, është propozuar si gjurmë e re përgjatë një aksi tërthor në pjesën e hyrjes sipas drejtimit verilindje-jugperëndim dhe përgjatë një aksi gjatësor të zonës sipas drejtimit veriperëndim-juglindje.

Pozicionime të tilla të dy akseve kryesore kanë ardhur për arsye fleksibiliteti, duke qenë se zona ka potencial për tu zgjeruar në rast të rritjes së kërkesës, në mënyrë që ky rrjet të jetë i përshtatshëm dhe për forma të tjera organizimi.

Rrugët e brëndshme i përkasin profilit tip me gjerësi 10.4 m i cili referuar standartit të projektimit të rrugëve do të jetë i kategorisë "E" me 1 vijë kalimi në çdo sens, gjerësi të vijës së kalimit 3.5 m,

[4] Shkëputur nga studimi i parafizibilitetit

bordura kunete në të dy krahët me gjerësi nga 0.5 m dhe trotuare në të dy krahët me gjerësi 1.20 m. Gjithashtu në rrjetin e brendshëm është përfshirë edhe profili tip me gjerësi 12m, i cili referuar standartit të projektimit të rrugëve do të jetë i kategorisë "E" me 1 vijë kalimi në çdo sens, gjerësi të vijës së kalimit 3.75 m, bordura kunete në të dy krahët me gjerësi nga 0.5 m, dhe trotuare në të dy krahët me gjerësi 1.70 m

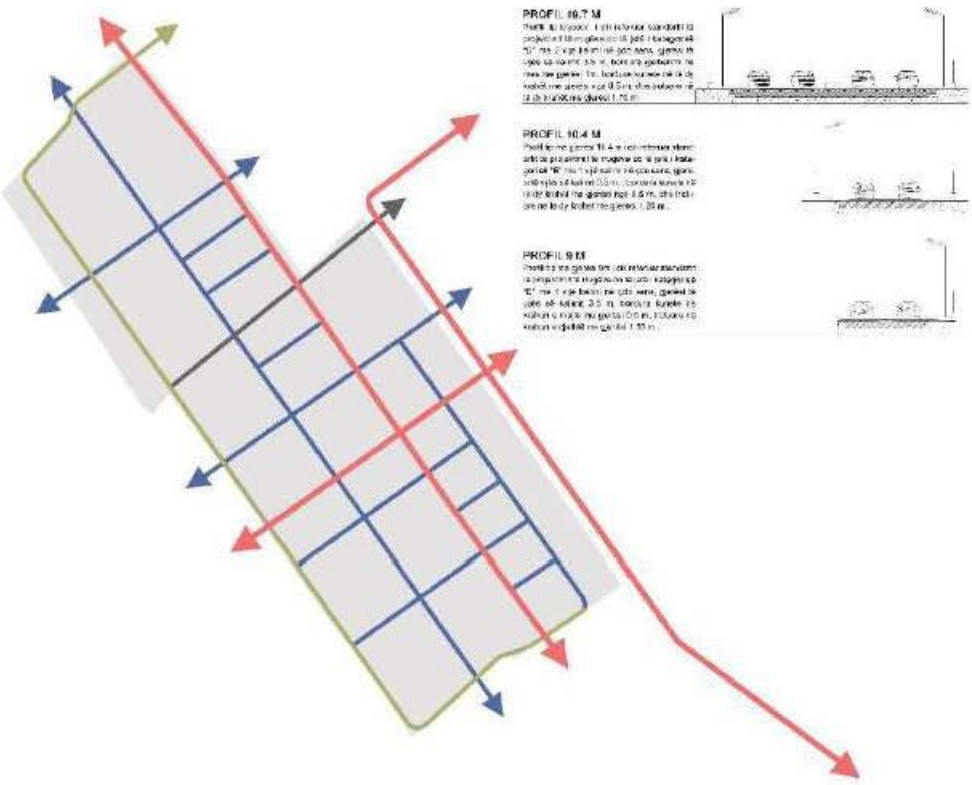


Figura 12 – Tipologjia e rrugëve

Rrugët perimetrale i përkasin profilit tip me gjerësi 9m i cili referuar standartit të projektimit të rrugëve do të jetë i kategorise "E" me 1 vijë kalimi në çdo sens, gjerësi të vijës së kalimit 3.5 m, bordura kunete në krahun e majtë me gjerësi 0.5 m, trotuare në krahun e djathtë me gjerësi 1.50 m.

E gjithë infrastruktura e brendshme rrugore është menduar të ndërtohet sipas fazave, në varësi të prioriteteve të ndërtimit të zonës. Në fazën e parë është menduar të ndërtohet Hyrje-Dalja dhe rruga që mundëson aksesin, së bashku me 2 akset kryesore rrugore, ai tërthor dhe gjatësor. Pas saj, është menduar të ndërtohet rruga perimetrale e zonës dhe rrugës kryesore midis parcelave. Rrugët e tjera të brendshme janë menduar të ndërtohen të fundit, në varësi të konfigurimit përfundimtar të parcelave dhe funksioneve të tyre.

BASHKIA TIRANË

RELACION
PROJEKTI KONCEPTUAL I NDËRTIMIT
"TEDA TIRANA"

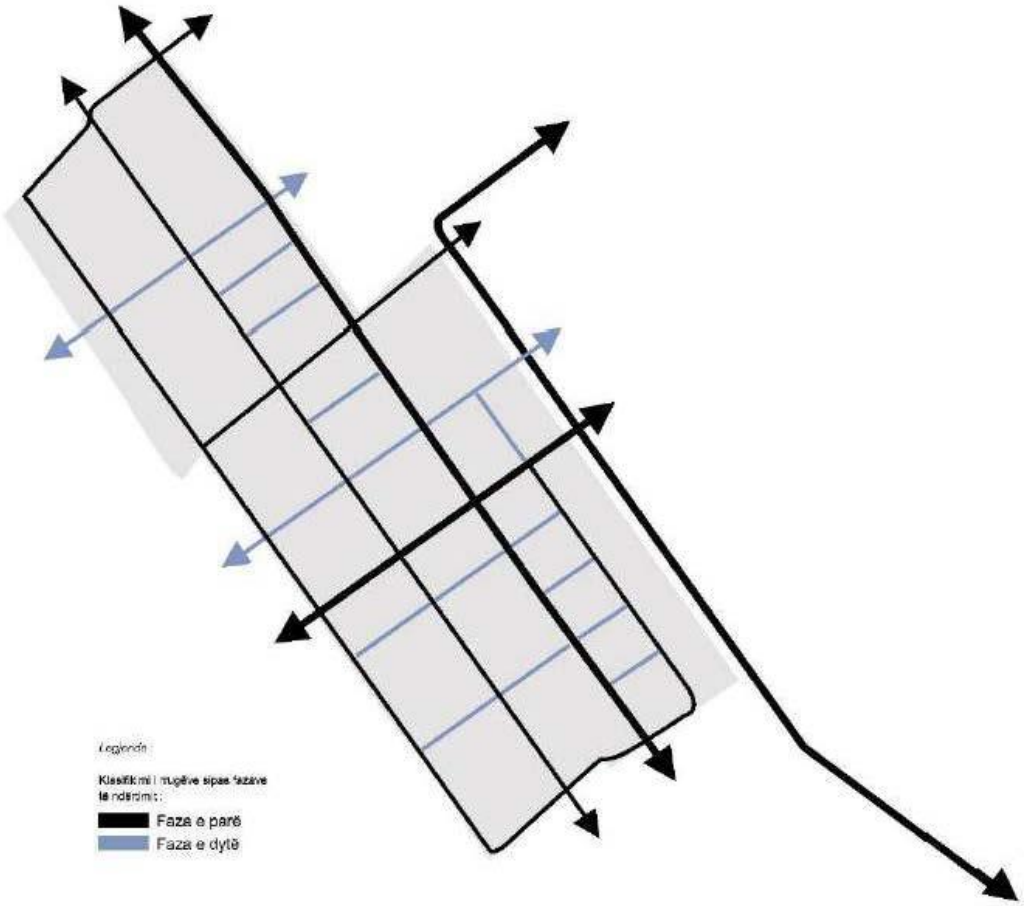


Figura 13 – Klasifikimi i rrugëve sipas fazave të ndërtimit

BASHKIA TIRANË

RELACION

PROJEKTI KONCEPTUAL I NDËRTIMIT

"TEDA TIRANA"

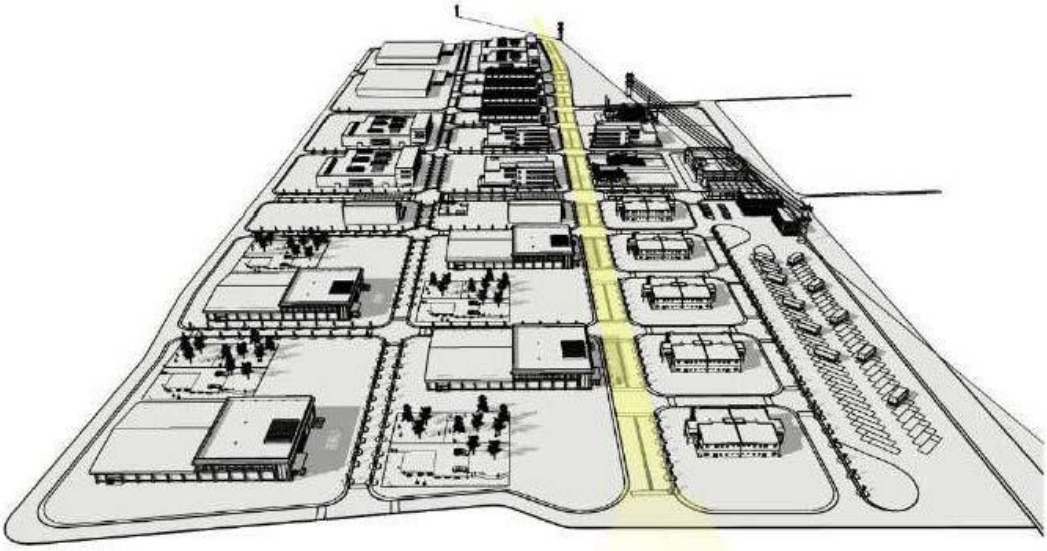


Figura 14 – Masterplani – Objektet e propozuara

BASHKIA TIRANË

RELACION
PROJEKTI KONCEPTUAL I NDËRTIMIT
"TEDA TIRANA"

3.4. Analiza për rrjetet inxhinierike të ujërave

Rrjetet inxhinierike të ujërave në "TEDA Tirana" përbëhen nga:

- Rrjeti i furnizimit me ujë të pijshëm;
- Rrjeti i kanalizimeve të ujërave të ndotura (komunale dhe teknologjike);
- Rrjeti i kanalizimeve të ujërave atmosferike.

Për zgjidhjen teknike, trasimin, përmasimin dhe ndërtimin e këtyre rrjeteve nevojitet përcaktimi i prurjeve llogaritëse të ujit (apo ujërave) brenda linjave, pajisjeve dhe veprave hidroteknike që përbëjnë këto rrjete. Edhe për llogaritjet e prurjeve të sipërpërmendura nevojitet gjithashtu, kërkesa për ujë nga qendra industriale dhe në varësi të kësaj edhe prurja e shkarkuar në rrjetin e kanalizimeve të ujërave të ndotura (këto ujëra ndahen në komunale nga nyjet sanitare dhe teknologjike nga repartet e prodhimit; këto të fundit trajtohen paraprakisht nëse ka nevojë, para se të shkarkohen në rrjetin e kanalizimit). Ujërat e rrjetit të kanalizimit të ujërave atmosferike janë të pavarura nga kërkesa për ujë.

a. Kërkesa për ujë

Kërkesa totale për ujë e qendrës industriale do të jetë shumatore e kërkesave për ujë të përdorimeve të mëposhtme:

- Kërkesa për ujë për nevoja komunale: N_1 = 7000 punonjës (dy turne me numër të barabartë punonjësish), n_1 = 35 l/punonjës në ditë; ko_1 = 2.5:

- $Q^d_{maks} = \frac{N_1 \times n_1}{1000} = \frac{7000 \times 35}{1000} = 245.0\ {}^{m^3}/_{ditë}$

- $Q^o_{maks} = \frac{N_1 \times n_1 \times k_{o1}}{1000 \times t} = \frac{7000 \times 35 \times 2.5}{1000 \times 16} = 38.5\ {}^{m^3}/_{orë}$

- $q^s_{maks} = \frac{Q^o_{maks} \times 1000}{3600} = \frac{N_1 \times n_1 \times K_{o1}}{t \times 3600} = \frac{7000 \times 35 \times 2.5}{16 \times 3600} = 10.7 \approx 11.0\ {}^{l}/_{sek}$

- Kërkesa për ujë për nevoja të larjes së punonjësve: Numri i pranuar i punonjësve për larje pas proçesit të punës është rreth 10 % e numrit total (e vendosur sipas rekomandimeve, pasi nuk ka informacione apo projekt teknologjik të hollësishëm në këtë fazë). N_2 = 700 larje (dy turne me numër të barabartë larjesh / turn), n_2 = 40 l/larje, ko_2 = 1.0.

- $Q^d_{maks} = \frac{N_2 \times n_2}{1000} = \frac{700 \times 40}{1000} = 28.0\ {}^{m^3}/_{ditë}$

BASHKIA TIRANË

RELACION
PROJEKTI KONCEPTUAL I NDËRTIMIT
"TEDA TIRANA"

- $Q^{o}_{maks} = \frac{N_2 \times n_2 \times k_{o2}}{1000 \times t} = \frac{700 \times 40 \times 1.0}{1000 \times 1.5} = 18.7 \approx 19.0\ {}^{m^3}/_{orë}$

- $q^{s}_{maks} = \frac{Q^{o}_{maks} \times 1000}{3600} = \frac{N_2 \times n_2 \times Kk_{o2}}{t \times 3600} = \frac{700 \times 40 \times 1.0}{1.5 \times 3600} = 5.2 \approx 5.5\ {}^{l}/_{sek}$

- Kërkesa për ujë për nevoja teknologjike:

  Meqenëse nuk ka informacione të detajuara për proçesin teknologjik, dhe meqenëse është industri, e cila mund të jetë kryesisht me riciklim të ujit të përdorur (sipas literaturave), është pranuar sipas rekomandimeve të ndryshme që sasia e ujit të nevojitur për proçesin e prodhimit të jetë 10 ÷ 20 % e kërkesës për ujë për nevoja komunale dhe për dushe

- $Q^{d}_{maks} = 10\ \%\ x\ 273 = 27.3 \approx 30.0\ {}^{m^3}/_{ditë}$
- $q^{s}_{maks} = 10\ \%\ x\ 18.5 = 1.85 \approx 2.0\ {}^{l}/_{sek}$

- Kërkesa për ujë për ujitjen e sipërfaqeve të gjelbra: S = 1 ha = 10 000 m², n_3 = 15 l/m² në ditë, ko_3 = 1.0.

- $Q^{d}_{maks} = \frac{S \times n_3}{1000} = \frac{10000 \times 15}{1000} = 150.0\ {}^{m^3}/_{ditë}$

- $Q^{o}_{maks} = \frac{S \times n_3 \times k_{o3}}{1000 \times t} = \frac{10000 \times 15 \times 1.0}{1000 \times 6} = 25.0\ {}^{m^3}/_{orë}$

- $q^{s}_{maks} = \frac{Q^{o}_{maks} \times 1000}{3600} = \frac{S \times n_3 \times k_{o3}}{t \times 3600} = \frac{10000 \times 12 \times 1.0}{6 \times 3600} = 6.9 \approx 7.0\ {}^{l}/_{sek}$

- Kërkesa totale për ujë në qendrën industriale është:

$$Q^{dit}_{maks} = 1.20\ x\ \left(Q^{dit}_{maks,pun} + Q^{dit}_{maks,larje} + Q^{dit}_{maks,tekn}\right) = 1.20\ x\ (245 + 28 + 40) = 376\ m^3/ditë$$

$$q^{sek}_{maks} = 1.20\ x\ \left(q^{sek}_{maks,pun} + q^{sek}_{maks,larje} + q^{sek}_{maks,tekn}\right) = 1.20\ x\ (11 + 5.5 + 2) = 23\ l/sek$$

BASHKIA TIRANË

RELACION
PROJEKTI KONCEPTUAL I NDËRTIMIT
"TEDA TIRANA"

Në llogaritjen e kërkesës totale për ujë janë marrë parasysh edhe humbjet e ujit në vlerë 20 % të kërkesës neto për ujë nga përdoruesit e mësipërm.

Uji për ujitje rekomandohet të merret nga puse shpimi (ujëra nëntokësore) në zonën e ndërtimit të qendrës industriale.

Tubacioni i furnizimit me ujë nga rrjeti shpërndarës rekomandohet të jetë tub polietileni PE100 Dj 160 ÷ 180 mm PN 10 bar.

Nëse parashikohet që të vendoset rezervuar rregullimi të prurjes për qendrën industriale, atëherë prurja e kërkuar nga rrjeti shpërndarës do të jetë: q = 9.5 ÷ 14 l/sek, për kohë furnizimi me ujë t = 8 ÷ 11 orë. Tubacioni në këtë rast do të rezultonte tub PE 100 Dj 125 mm PN 10 bar.

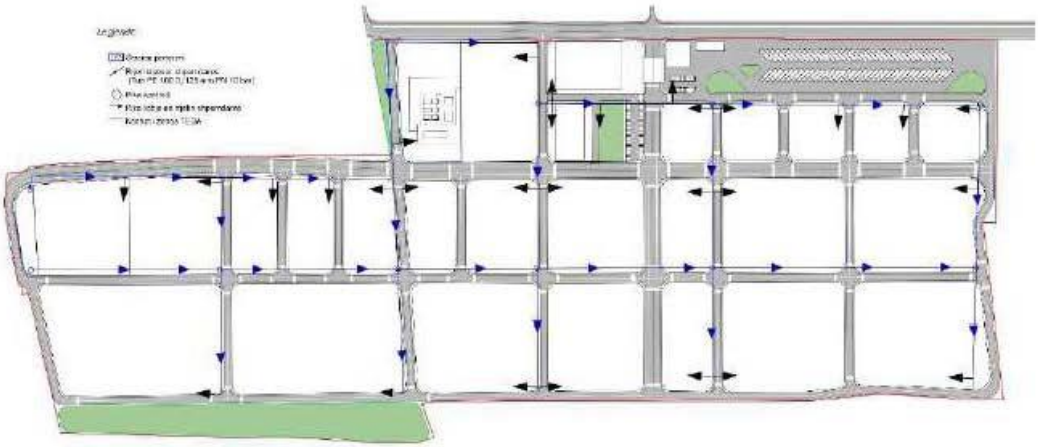


Figura 15 – Skema e shpërndarjes së furnizimit me ujë

Prurjet e ujit të ndotur të kanalizimeve nga nyjet sanitare (proçesi teknologjik është parashikuar të ketë kryesisht riciklim uji dhe shkarkime të papërfillshme, por kjo do të saktësohet në fazë tjetër të projektit), do të jetë përafërsisht sa 80 % e kërkesës për ujë, por periudhat e shkurtra të përdorimit të ujit në nyjet sanitare mundësojnë prurje më të madhe. Tubacioni i kanalizimeve për prurje rreth q = 23 ÷ 25 l/sek (mbetet për tu saktësuar), rezulton të jetë tub polietileni PE100 i brinjuar SN 8 (ose PVC-U SN8, sipas EN13476) Dj 200 ÷ 250 mm, për pjerrësi trasimi tubi përkatësisht rreth p = 0.01 ÷ 0.005 m/m (ose 1% ÷ 0.5%) dhe mbushje H/D ≈ 0.70.

Kanalizimet e ujërave atmosferike do të përcaktohen saktësisht në fazë tjetër, por vlerësohet që prurja totale e ujit nga reshjet atmosferike të jetë q = 9.00 ÷ 12 m³/sek, për T = 5 ÷ 20 vjet, t = 20 minuta. Kjo prurje mund të shkarkohet në kanalet e kullimit të tokave në disa anë të kompleksit industrial. Përmasat e tubacioneve do të saktësohen në një fazë tjetër të projektit.

BASHKIA TIRANË

RELACION

PROJEKTI KONCEPTUAL I NDËRTIMIT

"TEDA TIRANA"

Figura 16 – Skema e shkarkimit të ujërave të ndotura

3.5. Vlerësim i nevojave të furnizimit me energji elektrike

Për një vlerësim të saktë të nevojave energjitike të objektit nevojitet një studim analitik i dedikuar. Kjo kërkon vënien në dispozicion të dokumentacionit të detajuar inxhinierik dhe teknologjik të objektit. Në fazën studimore të parafizibilitetit të këtij projekti, mund të realizohet një vleresim i përafërt i nevojave të furnizimit me energji elektrike të TEDa-s duke perdorur metoda indirekte.

Në përcaktimin e nevojave energjitike të këtij objekti janë dy komponentë të rëndësishëm; Vlerësimi i grafikut të ngarkesës, (power demand profile) që lidhet me kërkesën për fuqi gjatë 24 orëve, kërkesës maksimale të fuqisë së kërkuar (absorbon objekti të paktën për 15 pandërprerje) dhe faktori i fuqisë (që lidhet kryesisht me eliminimin e humbjeve në furnizim/transmetim). Llogaritja e ketyre parametrave nuk mund të realizohet në këtë fazë për shkak të mungesës së të dhënave teknologjike dhe projekteve.

Në pamundësi të realizimit të këtyre llogaritjeve janë përdorur metoda të tjera me natyrë jo llogaritëse, por me natyrë statistikore dhe krahasimore. Metodologjia e përdorur është ajo e kuantifikimit të konsumit mesatar për sipërfaqe e cila jepet në Watts/metër katror. Ky parametër ka rezultuar nga praktikat më të mira bashkëkohore për vlerësim aproximativ të kërkesës për furnizim me energji elektrike të një objekti mbështetur në siparfaqen e operimit dhe natyrën e aktivitetit.

Për të shfrytëzuar këtë metodë janë në konsideratë dy elemente të dhëna në studimin e parafizibilitetit të TEDA-s (faqe 70 dhe 71), që janë ndarja e objekteve sipas natyrës si edhe sipërfaqja për çdo objekt. Mbështetur në këto të dhëna bëhet e mundur orientimi me vlerat mesatare të konsumit të energjisë së objekteve me natyrë të njejtë të vlerësuara me W/m².

Gjithashtu në këtë vlerësim nuk janë marë parasysh, faktorë të tjerë të cilët kontribojnë në vlerësimin e nevojës për energji të objektit ku përmendim: gjenerimi i energjisë nga mënyra alternative, si energji diellore, diesel-gjeneratorë etj, realizimi i ndërtimit me teknologji të avancuar që rezulton me performancë energjitike të lartë. Është konsideruar që ngrohja/ftohja/ventilimi do të realizohen me energji elektrike.

BASHKIA TIRANË

RELACION

PROJEKTI KONCEPTUAL I NDËRTIMIT

"TEDA TIRANA"

Në tabelën e mëposhtme është dhënë në mënyrë të përmbledhur vlerësimi i furnizimit me energji elektrike i objektit sipas ndarjes dhe në total ndarë jane për

	Surface	Power/sqm	Power
	sqm	W/m²	W
TOTALS	372,000		18,050,000
TYPE A Large Industrial Warehoses	80,000	50	4,000,000
TYPE B Medium Warehouses	150,000	50	7,500,000
TYPE C Small Warehouses	60,000	50	3,000,000
Public Parking	20,000	10	200,000
Public Administration	22,000	75	1,650,000
Customs Parking	20,000	10	200,000
Commercial and Services	20,000	75	1,500,000

Totali i fuqisë së instaluar në objekt parashikohet të jetë 18.050kW (18.05MW, megaWatts). Duke marë në konsideratë faktorë të kërkesës (demand factor) si dhe faktorë diversitetit të ngarkesës, kjo vlerë do të reduktohet me 0.7 për të përfaruar në vlerën e fuqisë së parashikuar që absorbon objekti në një moment të caktuar. Nga llogaritja rezulton që fuqia që absorbon objekti (fuqia e kërkuar) do të jetë 12.650kW (12.6MW).

Konkluzion

Vlera e përafërt e fuqisë së kërkuar për furnizimin me energji elektrike i objektit TEDA rezulton të jetë 12.650kW (12.6MW). Për një fuqi të tillë rekomandohet që furnizimi me energji elektrike të realizohet nga nënstacioni më i afërt me tensione 110kV në anën primare. Për arsye të parashikimit të rritjes dhe të redundancës ky nënstacion të parashikohet me dy transformatorë nga 20MVA secili.

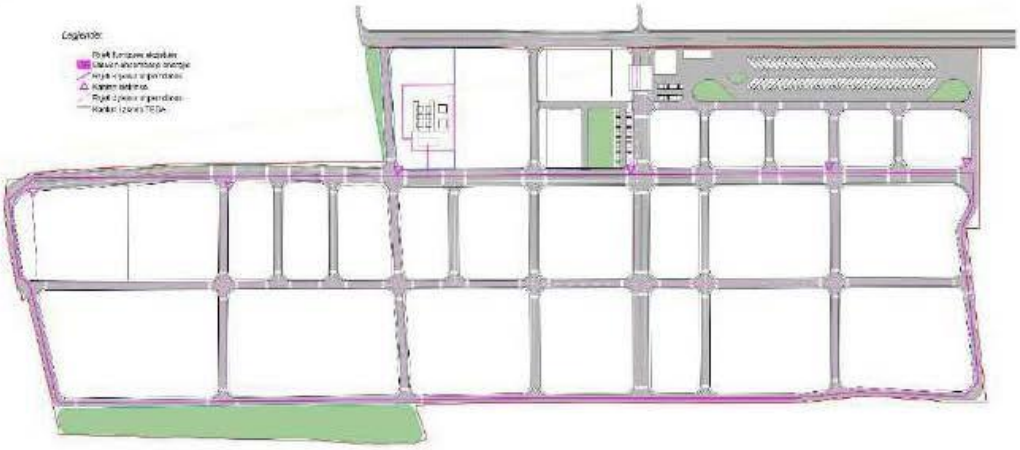


Figura 17 – Skema e shpërndarjes së furnizimit me energji

BASHKIA TIRANË

RELACION
PROJEKTI KONCEPTUAL I NDËRTIMIT
"TEDA TIRANA"

3.6. Menaxhimi i mbetjeve urbane dhe industriale

Duke pasur parasysh kapacitetet shumë të mëdha të industrive që do të bëjnë pjesë në zonë dhe numrin e madh të punonjësve të përfshirë në flukset ditore, është menduar në këtë fazë që menaxhimi i mbetjeve urbane dhe industriale të bëhet në mënyrë të pavarur në secilën parcelë dhe cdo autoritet apo industri duhet te lidhë marrëveshje me shoqëri private apo palë të treta për grumbullimin, largimin dhe trajtimin e mbetjeve. Kjo gjë është e kushtëzuar edhe nga lloji i ndryshëm i mbetjeve që mund të gjenerohen dhe nga pamundësia për t'i grumbulluar në një pikë grumbullimi të përbashkët. Këtu rekomandohet që të implementohen politikat e riciklimit dhe të ndarjes së mbetjeve në burim.

4. Vlerësimi Paraprak I Kostove Të Investimit

4.1.1. Vlerësimi i kostove paraprake të ndërtimit të rrugëve lidhëse

Në kuadër të Ligjit për Investimet Strategjike në Republikën e Shqipërisë, nga Qeveria kërkohet lidhja me infrastrukturën ekzistuese rrugore sipas dy varianteve te meposhtme variantet e mëposhtme.

Referuar te dy variateve do të bëhët ndërtimi i një segmenti të ri rruge me gjatësi 6,5 km dhe 4.5 km dhe gjërësi 22 m sipas Standartit Teknik te Projektimit te Rrugeve. Rruga eshte e kategorise B, Rruge Rulale Kryesore.

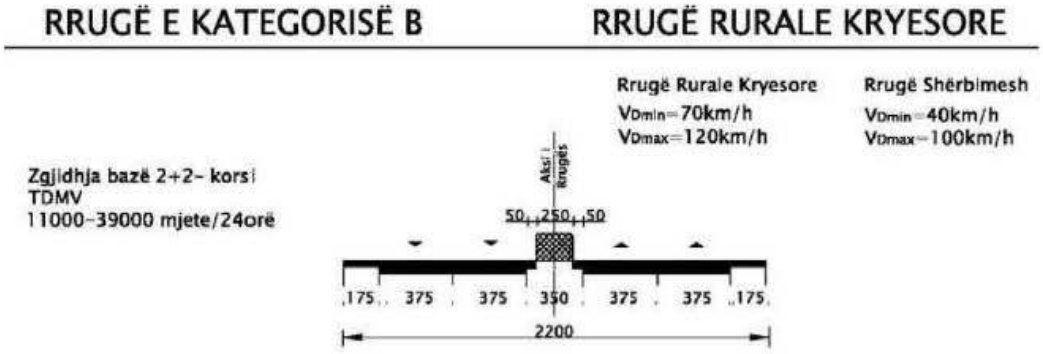


Figura 18- Rruge e kategorisë B

Në ndërtimin e segmentit të ri rrugor përfshihen punimet e gërmimit, mbushjes, shtresat rrugore përfshi shtresat e asfaltit, si dhe pajisja me sinjalistike.

BASHKIA TIRANË

RELACION

PROJEKTI KONCEPTUAL I NDËRTIMIT

"TEDA TIRANA"

Tabela 1 - Llogaritja e përafërt e kostos për ndërtimin e Rrugës 1

Nr	Nr. I Analizës	PËRSHKRIMI	Njësia	Sasia	Çmimi (Lekë)	Vlera (Lekë)
		RRUGA LIDHËSE - RRUGE 1				
Trupi I Rrugës (22m), Kategoria B - Rruge Rurale Kryesore						
Punime Germimi						
1	3.137	Germim dheu me ekskavator goma 0.15 m³, toke zak, kategoria III, me shkarkim ne toke	m3	10,000	689	6,893,560
2	3.161/1	Rrafshim skarpate ne germim, ekskavator 0.5 m3	m2	99,000	35	3,504,600
Punime Ndertimi - Rruge me asfatim						
3	3.212/b	Shtrese stabilizant t=10cm	m2	99,000	449	44,451,000
4	3.229/1	Shtrese binderi me zall lavatrice,5cm,me makineri	m2	99,000	1,331	131,769,000
5	3.183/a	Shtrese zhavor lumi t=10cm	m2	99,000	233	23,067,000
6	3.231/1	Shtrese asfaltobetoni me zall lavatrice, 3cm, me makineri	m2	99,000	993	98,307,000
7	An	Sperkatje me emulsion bituminoz 0.5 l/m2	m2	99,000	122	12,078,000
8	3.62	Trotuar, me 6 cm beton, me pllaka	m2	13,500	1,305	17,617,500
Ndricimi Rrugor						
9	3.An/1sh	FV shtylla metalike konike ndricimi H=9m PAICC-3	cope	450	23,635	10,635,750
Sinjalistika						
10	An.	Sinjalistike Rrugore	Lum Sum			3,000,000
Shuma I						351,323,410
Tvsh (20%)						70,264,682
TOTAL Rruga Lidhëse 1 (Lekë)						**421,588,092**

BASHKIA TIRANË

RELACION

PROJEKTI KONCEPTUAL I NDËRTIMIT

"TEDA TIRANA"

Tabela 2 - Llogaritja e përafërt e kostos për ndërtimin e Rrugës 2

Nr	Nr. I Analizës	PËRSHKRIMI	Njësia	Sasia	Çmimi (Lekë)	Vlera (Lekë)
		RRUGA LIDHËSE - RRUGE 2				
Trupi I Rrugës (22m), Kategoria B - Rruge Rurale Kryesore						
Punime Germimi						
1	3.137	Germim dheu me ekskavator goma 0.15 m³, toke zak, kategoria III, me shkarkim ne toke	m3	15,000	689	10,340,340
2	3.161/1	Rrafshim skarpate ne germim, ekskavator 0.5 m3	m2	143,000	35	5,062,200
Punime Ndertimi - Rruge me asfatim						
3	3.212/b	Shtrese stabilizant t=10cm	m2	143,000	449	64,207,000
4	3.229/1	Shtrese binderi me zall lavatrice,5cm,me makineri	m2	143,000	1,331	190,333,000
5	3.183/a	Shtrese zhavor lumi t=10cm	m2	143,000	233	33,319,000
6	3.231/1	Shtrese asfaltobetoni me zall lavatrice, 3cm, me makineri	m2	143,000	993	141,999,000
7	An	Sperkatje me emulsion bituminoz 0.5 l/m2	m2	143,000	122	17,446,000
8	3.62	Trotuar, me 6 cm beton, me pllaka	m2	19,500	1,305	25,447,500
Ndricimi Rrugor						
9	3.An/1sh	FV shtylla metalike konike ndricimi H=9m PAICC-3	cope	700	23,635	16,544,500
Sinjalistika						
10	An.	Sinjalistike Rrugore	Lum Sum			5,000,000
Shuma I						509,698,540
Tvsh (20%)						101,939,708
TOTAL Rruga Lidhëse 2 (Lekë)						**611,638,248**

BASHKIA TIRANË

RELACION
PROJEKTI KONCEPTUAL I NDËRTIMIT
"TEDA TIRANA"

4.1.2. Vlerësimi i kostove paraprake të ndërtimit

Në seksionin e mëposhtëm do të detajohen kostot e investimit, të cilat janë përllogaritur për të ndërtuar infrastrukturën bazë të zonës ekonomike. Në këto kosto përfshihen punimet e ndërtimit të ndara sipas 3 fazave kryesore.

- Punimet paraprake

Duke qënë se zona e propozuar është një zonë kryesisht me karakteristika bujqësore, do të nevojiten disa punime paraprake për rrethimin dhe sistemimin e sheshit, ashtu si edhe për përforcimin e truallit, ku do të përfshihen procese si heqja e shtresës vegjetative, ngjeshja dhe mbushja me shtresë çakëlli etj.

- Punimet e infrastrukturës

Në këtë fazë do të përfshihet grupi më i madh i punimeve që do të mundësojnë shndërrimin e zonës në një zonë funksionale ekonomike për pritjen e operatorëve të industrisë. Punimet e para që do të bëhen janë ato të rrugëve kryesore tërthore dhe gjatësore, ashtu si edhe ato perimetrale. Kjo gjë për të mundësuar një akses minimal të nevojshëm në të gjitha parcelat në zonë. Bashkë me këto do të bëhen edhe punimet e asfaltimit të siperfaqeve të parkimit të kamionave apo të administratës dhe shërbimeve.

Veç këtyre, është planifikuar në këtë fazë edhe ndërtimi i stacionit të pompimit dhe depos së ujit ashtu si edhe nënstacioni elektrik.

Infrastruktura e furnizimit me ujë dhe energji dhe infrastruktura e kanalizimeve janë menduar si punimet që do të mbyllin këtë fazë të dytë.

- Punimet e ndërtimit

Në punimet e ndërtimit është parashikuar ndërtimi i objekteve kryesore si dogana, policia, godinat e administratës dhe godinat e shërbimeve.

Këtu nuk janë parashikuar ndërtimi i objekteve industriale në parcelat e veçanta. Përllogaritja për këto do të bëhet në bazë të kërkesave teknike të operatorëve dhe llojit të industrive që do të zhvillohen në zonë.

BASHKIA TIRANË

RELACION

PROJEKTI KONCEPTUAL I NDËRTIMIT

"TEDA TIRANA"

Nr.	Nr. i Analizës	Përshkrimi	Njësia	Sasia	Çmimi Njësi (All)	Vlera (All)
		1. Punime paraprake				
1	2.1	Gërmim dheu	m3	181,600	637	115,679,200
2	2.19	Hedhje,rrafshim,mbushje dheu	m3	181,600	215	39,044,000
3	2.20	Përforcim gërmimi me lëndë ndërtimi	m2	363,200	298	108,233,600
		2. Infrastrukturë rrugore				
4	3.212/b	Shtresë stabilizant t=10 cm	m2	74,905	449	33,632,345
5	3.229/1	Shtresë binderi me zall lavatrice,5cm,me makinen	m2	74,905	1,331	99,698,555
6	3.183/a	Shtresë zhavor lumi t=10cm	m2	74,905	233	17,452,865
7	3.231/1	Shtresë asfaltobetoni me zall lavatrice, 3cm, me makineri	m2	74,905	993	74,380,665
8	An	Spërkatje me emulsion bituminoz 0.5 l/m2	m2	74,905	122	9,138,410
9	2.262/4	Shtresë betoni C 18/20	m2	1,490	8,525	12,702,250
10	3.62	Trotuar, me 6 cm beton, me pllaka	m2	16,468	1,305	21,490,740
11	3.An/1sh	FV shtylla metalike konike ndricimi H=9m PAICC-3	copë	225	23,635	5,317,875
		3. Furnizimi me ujë				
12	2.491/i	FV Tuba e rakorderi ujësjellësi PE d=125mm, t = 8.6 mm, Pn 10	ml	3,660	1,664	6,090,240
13	4.123/4	F.V. saracineska gize me flanxha, Pn deri 16 bar, φ100	copë	15	35,041	525,615
14	2.575	Puse kontrolli 1x1x1.5m	copë	35	80,883	2,830,905
15	2.an-1	Shpim pusi 20 m komplet +aksesorë (për ujitje)	copë	4	68,120	272,480
		4. Furnizimi me energji				
16	4.131/2.7	F.V.në tokë kablo Cu fuqie +1000V, me izolim gome e mbulesë plastmasi, të armuar, 3x25mm2	ml	3,150	1,457	4,589,550
17	4.131/2.9	F.V.në tokë kablo Cu fuqie +1000V, me izolim gome e mbulesë plastmasi, të armuar, 3x50mm2	ml	2,500	2,822	7,055,000
		5. Kanalizime të ujërave të shiut				
18	2.553	F.V tuba betoni Ø 300 mm	ml	6,730	1,426	9,598,980
19	An - 22	Pusetë shiu 40 x 40, h = 100 cm, me kapak zgare hekuri	copë	70	10,078	705,460
		6. Kanalizime të ujërave të ndotura				
20	2.523/1	F.V Tuba PVC f=200 mm të brinjëzuar	ml	2,640	2,156	5,691,840
21	An - 20	Pusetë shkarkimi 80 x 80, h = 150 cm	copë	50	36,573	1,828,650
		7. Punime ndërtimi				
22		Objekte (2 kate) - Dogana, Policia, Administrata	m2	12,300	32,000	393,600,000
23		Objekte shërbimesh (2 kate)	m2	10,600	32,000	339,200,000
		8. Rezervuar uji + stacion pompimi				
24		Rezervuar magullimi prurjesh 100 m3	copë	1	6,572,000	6,572,000
25		Stacion pompimi	copë	1	12,028,000	12,028,000
		9. Nënstacioni elektrik				
26		Nënstacion elektrik 35kV me dy transformatorë 2 x 7.5MW	copë	1	288,329,140	288,329,140
		Shuma 1+2+3+4+5+6+7+8+9				**1,615,685,365**
		T.V.Sh. 20%			0.20	323,137,273
		Totali				**1,938,823,638**

Tabela 3 - Përllogaritje totale e punimeve

BASHKIA TIRANË

RELACION

PROJEKTI KONCEPTUAL I NDËRTIMIT

"TEDA TIRANA"

5. Parashikim i grafikut të punimeve

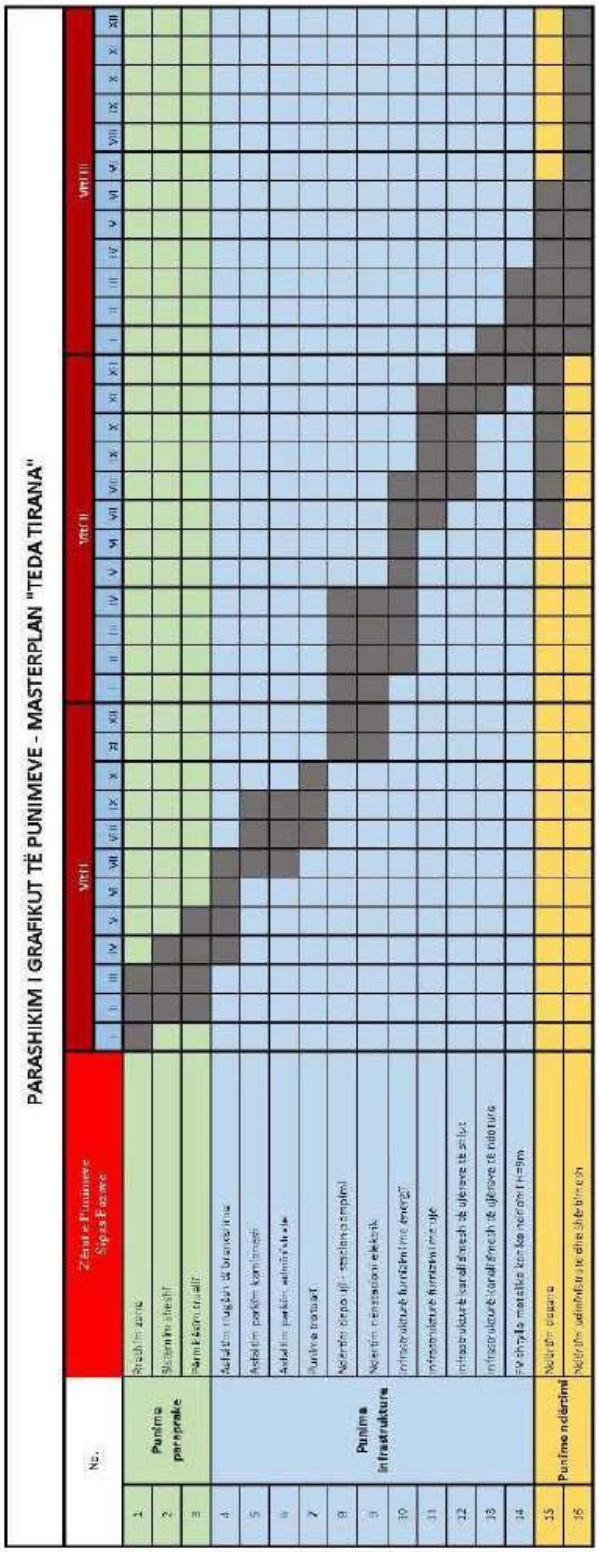


Tabela 4 - Grafiku i Punimeve

BASHKIA TIRANË

RELACION
PROJEKTI KONCEPTUAL I NDËRTIMIT
"TEDA TIRANA"

6. Vizualizime 3 Dimensionale

BASHKIA TIRANË

RELACION
PROJEKTI KONCEPTUAL I NDËRTIMIT
"TEDA TIRANA"

BASHKIA TIRANË

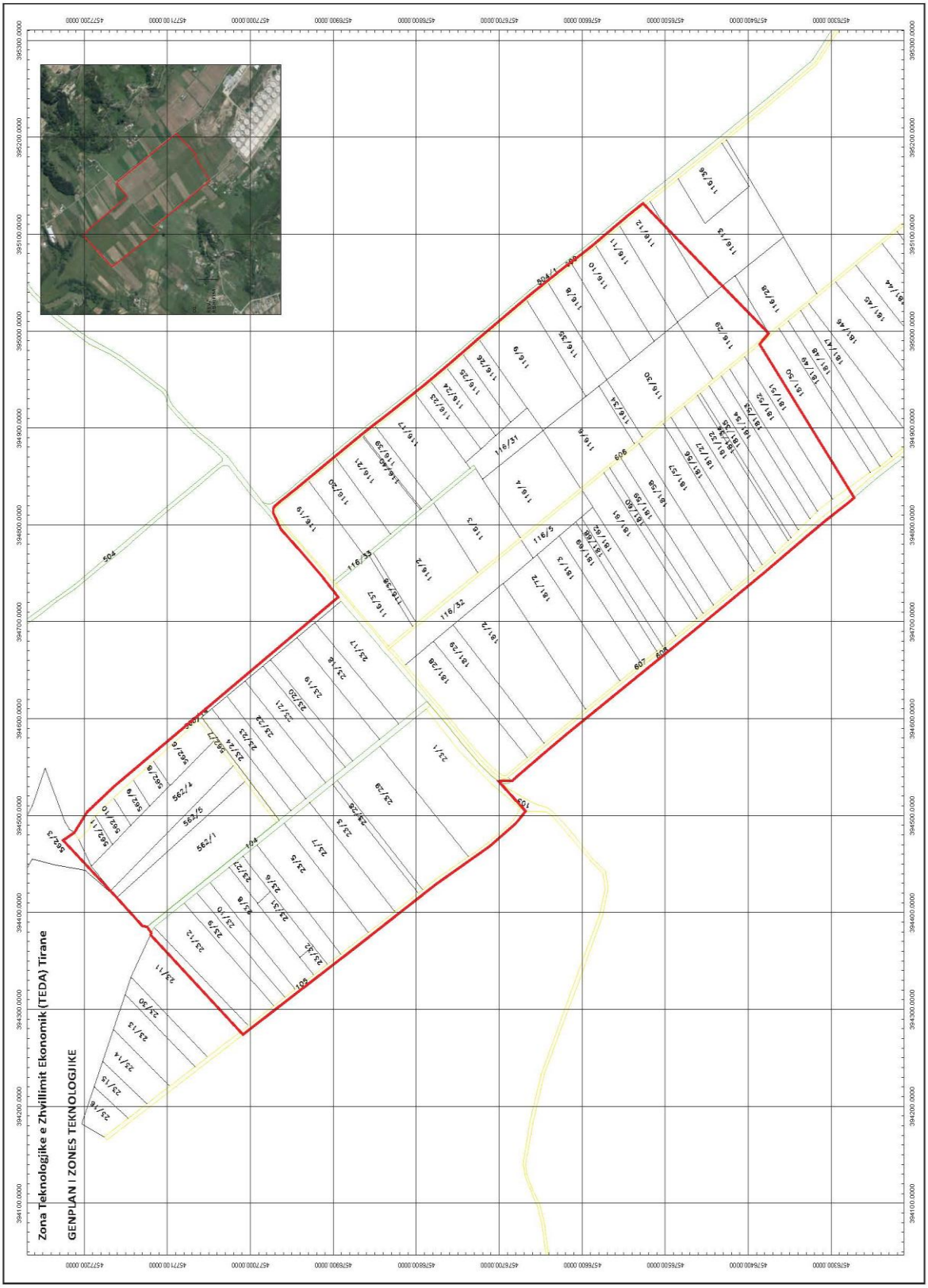
RELACION
PROJEKTI KONCEPTUAL I NDËRTIMIT
"TEDA TIRANA"

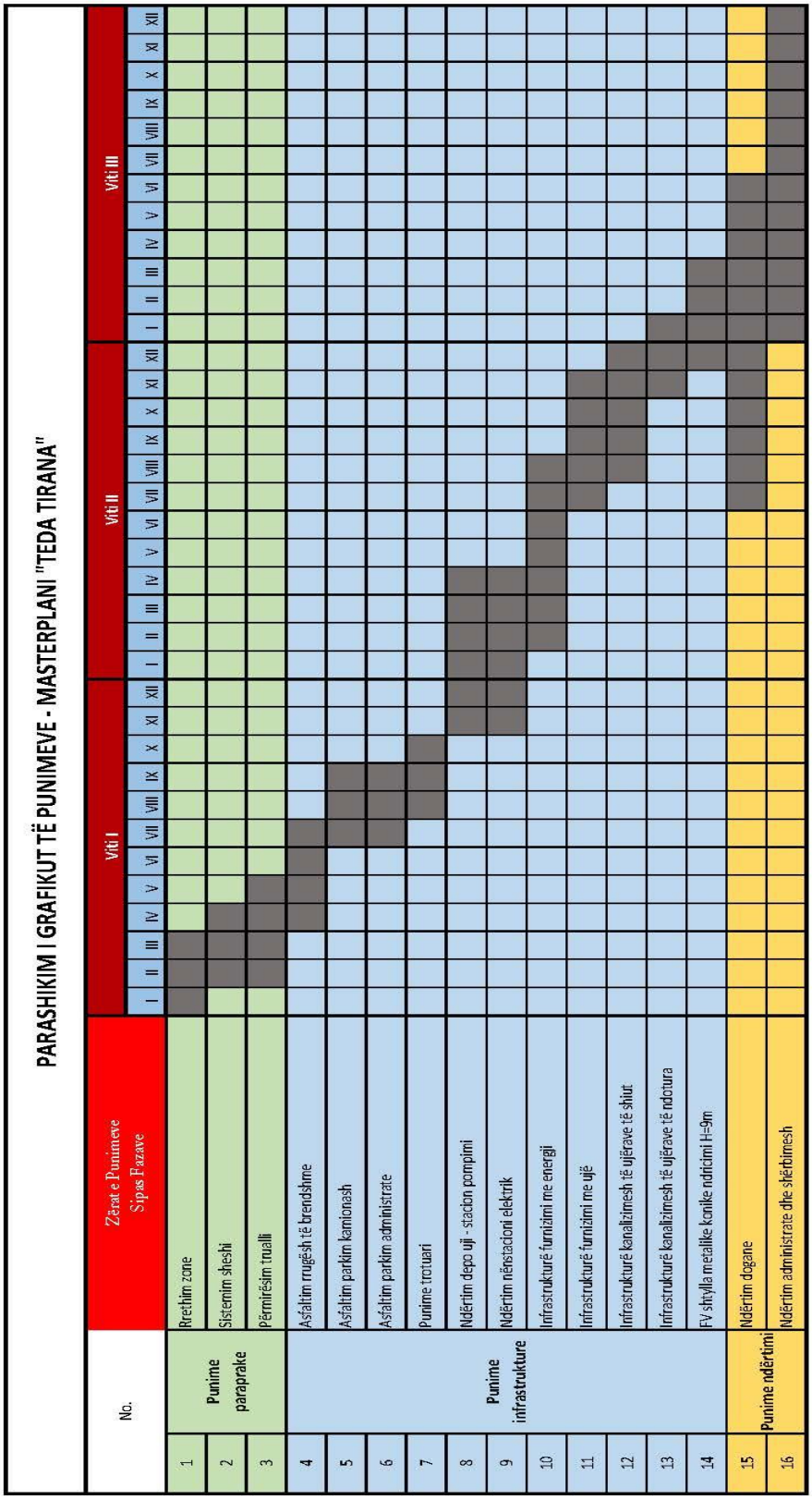
BASHKIA TIRANË

RELACION
PROJEKTI KONCEPTUAL I NDËRTIMIT
"TEDA TIRANA"

BASHKIA TIRANË

RELACION
PROJEKTI KONCEPTUAL I NDËRTIMIT
"TEDA TIRANA"


Zona Teknologjike e Zhvillimit Ekonomik (TEDA) Tirane
GENPLAN I ZONES TEKNOLOGJIKE


PARASHIKIM I GRAFIKUT TË PUNIMEVE - MASTERPLANI "TEDA TIRANA"
No.
Punime paraprake
Punime infrastrukture
Punime ndërtimi
Zërat e Punimeve Sipas Fazave
Viti I
Viti II
Viti III
I II III IV V VI VII VIII IX X XI XII
1 Rrethim zone
2 Sistemim sheshi
3 Përmirësim trualli
4 Asfaltim rrugësh të brendshme
5 Asfaltim parkim kamionash
6 Asfaltim parkim administrate
7 Punime trotuari
8 Ndërtim depo uji - stacion pompimi
9 Ndërtim nënstacioni elektrik
10 Infrastrukturë furnizimi me energji
11 Infrastrukturë furnizimi me ujë
12 Infrastrukturë kanalizimesh të ujërave të shiut
13 Infrastrukturë kanalizimesh të ujërave të ndotura
14 FV shtylla metalike konike ndriçimi H=9m
15 Ndërtim dogane
16 Ndërtim administrate dhe shërbimesh

	Formati 61x86/8

Shtypshkronja e Qendrës së Botimeve Zyrtare
Tiranë, 2024

Adresa: Rr. "Nikolla Jorga", Tiranë
Tel./fax: +355 4 24 27 004 Tel.: +355 4 24 27 006

Çmimi 448 lekë

Vulosur elektronikisht nga Qendra e Botimeve Zyrtare
Date:2024/04/09 19:05:50 +02'00'
99199220240409190541510 31

Shënim : Ky dokument është gjeneruar dhe vulosur me anë
të një proçedure automatike nga një sistem elektronik (Qendra e Botimeve Zyrtare)