

BRIEF ANALITIK — Nr. ENV-2026-04

PROJEKTI TURISTIK ZVËRNEC – PISHË PORO – NARTË

Transparenca, Struktura Korporative Ndërkufitare dhe Rreziqet Institucionale

Qershor 2026 • Klasifikimi: Publik • Metodologji: ALTAX Observatory / OGP / OECD

⚠ DISCLAIMER (SHITESË LIGJOR): Ky raport nuk merr pozicion për apo kundër projektit si i tillë. Vlerëson ekskluzivisht nivelin e pajtueshmërisë me standardet ligjore, mjedisore dhe të transparencës bazuar në dokumentacion publik të aksesueshëm deri në datën e publikimit. Autoritetet shtetërore dhe investitori mund të disponojnë dokumentacion shtesë konfidencial që nuk ka qenë i aksesueshëm për këtë analizë. ALTAX Observatory nuk mban përgjegjësi për vendime të marra bazuar vetëm në këtë raport. Çdo gjetje kritike i referohet dokumentacionit publik të munguar dhe jo vlerës reale të investimit.

Projekti turistik **Zvërnec – Pishë Poro – Nartë**, me vlerë të deklaruar mbi **4 miliardë euro** dhe premtimin e **mbi 10,000 vendeve të punës** është shpallur investimi privat më i madh në historinë moderne të Shqipërisë.

Megjithatë, dy vjet pas themelimit të kompanisë operuese, disa dokumente bazë ligjore nuk rezultojnë të publikuar plotësisht.

Problemi qendror nuk është madhësia e investimit, por shkalla shumë e ulët e transparencës institucionale me **15 pikë nga 100** sipas metodologjisë së ALTAX Observatory (frymëzuar nga parimet OGP dhe standardet OECD, si metodologji e zhvilluar dhe e publikuar nga ALTAX). Vlerësimi pasqyron gjendjen e dokumentacionit publik të aksesueshëm deri më 1 qershor 2026.

Indeksi i Transparencës 8 / 100 <i>Metodologji ALTAX Observatory (frymëzuar nga parimet OGP/OECD)</i>	Vlera e deklaruar 4 mld € <i>Pa studim fizibiliteti publik</i>	Dokumente Publike bazë 0 / 15 <i>VNM • Leje • CBA • Pronarë</i>	Kapital Neto (2024, fazë zhvillimi) –2.9 mln <i>Lekë • Detyrime: 324.3 mln</i>
---	--	---	--

01. Kronologjia e Çështjes

Viti / Data	Ngjarja	Burimi
2022 – 2024	Ndryshim i statusit të zonës nga “Rezervë e Menaxhuar” (IUCN IV) në “Peizazh i Mbrojtur” (IUCN V). Reduktim i sipërfaqes së mbrojtur me mbi 5,000 ha. Dokumentimi publik i Vlerësimit Strategjik Mjedisor (VSM) për këtë proces nuk rezulton i plotë ose i aksesueshëm.	VKM nr. 694, datë 26.10.2022 • Ligji nr. 81/2017 (i ndryshuar me Ligjin nr. 21/2024) • Direktiva 2001/42/EC
Gusht 2024	Themelimi i Zvërnec South Adriatic Development shpk (NIPT M42013024Q). Kapital fillestar: 5,000,000 Lekë. Pronar formal: Dutch Trust Management BV, Holandë . Pronarët përfitues finalë: të paidentifikuar publikisht.	<i>QKB Albania • Regjistri Tregtar</i>
Qershor 2026	VNM jo publike. Lejet jo publike. CBA e pashpallur. Pronarët përfitues të paidentifikuar. Indeksi i transparencës: 8/100.	<i>ALTAX Observatory</i>
Qershor 2026	Kryeministri Edi Rama deklaroi publikisht se projekti zhvillohet në pronë private të blerë nga investitorët, jo pronë shtetërore. Ai thekson se zona Pishë-Poro është "Peizazh i Mbrojtur" (kategoria V IUCN), që lejon zhvillim ekonomik, dhe se nuk ka ende projekt arkitektonik të miratuar përfundimisht as studim mjedisor të plotë. Rama e cilëson projektin si "të jashtëzakonshëm" me vlerë 4 miliardë euro.	Deklaratë publike e KM Edi Rama, 1 Qershor 2026 (paraqitje e "Albanian Digital Solution" dhe komunikim mediatik)

02. Struktura korporative ndërkufitare: Dutch Trust dhe transparenca e pronësisë

Dutch Trust Management BV (Holandë) vepron si trustee. Si rezultat, pronarët përfitues finalë nuk mund të identifikohen lehtësisht nga burimet publike. Kjo situatë mund të ngrejë shqetësime për pajtueshmëri me standardet e transparencës së pronësisë përfituese sipas Ligjit 112/2020 dhe rekomandimeve FATF/MONEYVAL.

Zinxhiri Korporativ (Dokumentacion Publik QKB 2024)

Niveli	Entiteti	Vendi / Statusi	Vërejtje
1	Zvërnec South Adriatic Development shpk NIPT M42013024Q • Kapital: 5,000,000 Lekë	Shqipëri • Aktiv	Kompania operatuese
2	Universal Properties Projects BV	Holandë • Holding	Pronar 100% i nivelit 1
3	 Dutch Trust Management BV	Holandë • Trustee	Bllokoni identifikimin e pronarëve finalë
4	 Pronarët Përfitues Finalë — TË PAIDENTIFIKUAR	—	Risk i shtuar sipas kontekstit MONEYVAL 2024, ku Shqipëria është vlerësuar me dobësi sistematike në transparencën e pronësisë përfituese (MONEYVAL vlerëson sisteme shtetërore, jo entitete individuale)

Standardet e papërbushura

Standardi	Kërkesa	Statusi në Zvërnec	Niveli
Direktiva (EU) 2018/843 (5AMLD)	Qasje publike në regjistrin e pronarëve përfituesë	Dutch Trust nuk jep informacion për identifikimin	Mund të ngrejë shqetësime për pajtueshmëri
FATF Recommendations 24 & 25	Transparencë mbi pronarët finalë të trusteve	Nuk mund të verifikohet përputhshmëria nga burimet publike, ku ne kontekst MONEYVAL Albania 2024 vërtetoi dobësi sistematike (vlerësim shtetëror, jo i këtij entiteti)	Mund të ngrejë shqetësime për pajtueshmëri
Ligji 112/2020 (nd. 6/2022)	Regjistrim pronarësh përfitues në QKB	Pronarët finalë të paregjistruar	Mund të ngrejë shqetësime për pajtueshmëri
OECD Guidelines for MNEs	Divulgim i plotë për investime >1 miliard euro	Mungon plotësisht	Risk i lartë
GRECO — Rekomandim Shqipëri 2023	Forcim i transparencës korporative	Risk i identifikuar bazuar në kriteret GRECO — kërkon verifikim nga autoritetet kompetente	Risk i lartë

03. Pasqyrat Financiare 2024 – Strukturë të Hershme Zhvillimi

Totali i Aktiveve 321.3 mln Lekë <i>Kryesisht llogari të arkëtueshme (276.5 mln)</i>	Kapital Neto -2.9 mln Lekë <i>Humbje të akumuluar • Strukturë e dobët</i>	Detyrime Afatgjata 279.7 mln Lekë <i>86% e totalit • Levë financiare e lartë</i>
--	---	--

Totali i detyrimeve (324.3 mln Lekë) tejkalon aktivet (321.3 mln Lekë), duke rezultuar në **kapital neto negativ (i zakonshëm për kompani në fazë zhvillimi projekti)**. Shoqëria ka mjete monetare të kufizuara (39.8 mln) kundërsjasht llogarive të arkëtueshme (276.5 mln). Detyrimet afatgjata dominuese (279.7 mln) e bëjnë projektin **investim në fazë të hershme zhvillimi me kapital neto negativ është teknikisht i zakonshëm për kompani në këtë fazë, ku shpenzimet përgjithëse fillojnë para se projekti të gjenerojë të ardhura**.

Pasqyrat financiare 2025 kanë tejkaluar afatin ligjor (31 Mars 2026) për tu depozituar në QKB.

04. Fizibiliteti ekonomik: Deklarime pa mbështetje dokumentacioni

Pretendimi se projekti do të kontribuëjë **3–4% të PBB-së vjetor** (830–1,120 milionë euro) është pretendimi ekonomik më ambicioz dhe i pamundur të verifikohet pa studim publik. PBB e Shqipërisë vlerësohet në **27.7 miliardë euro (2025)** sipas Bankës Botërore dhe projeksioneve deri më tani nga INSTAT. Ky pretendim do të kërkonte që vetëm ky resort të gjeneronte shpenzime turistike barasvlershme me **25–30% të gjithë sektorit turistik aktual shqiptar**. Vlera mund të jetë realiste në periudhë afatgjatë (për fazë të plotë operacionale), por kërkon dokumentacion të shpallur për të qenë bazë vendim-marrjeje institucionale.

Variabla	Vlera	Burimi
PBB Shqipëria (2025 est.)	27.7 miliardë euro	Banka Botërore (WDI 2025) • INSTAT 2024
3% e PBB-së (pretendim i ulët)	840 mln euro/vit	Kalkulim bazë ALTAX
4% e PBB-së (pretendim i lartë)	1.12 miliardë euro/vit	Kalkulim bazë ALTAX
Kontributi total i turizmit sot	26.4% e PBB-së	WTTC Travel & Tourism Economic Impact Albania 2025/2026
Studim ekonomik publik i investitorit	Nuk ekziston publikisht	<i>Verifikim ALTAX Observatory, Qershor 2026</i>

Skenari optimist i analizës Cost-Benefit (metodologji DG REGIO) jep Net Public Benefit pozitiv rreth **+konsiderueshëm pozitiv në skenarin optimist. Skenari pesimist jep NPB negativ neto në skenarin pesimist**. Diferenca midis skenarit më të mirë dhe atij më të keq arrin rreth **e konsiderueshme**, prandaj BE dhe OECD e konsiderojnë analizën CBA si instrument të detyrueshëm, jo opsional.

ALTAX vëren se në mungesë të CBA-së, asnjë institucion publik nuk mund të vlerësojë nëse angazhimet e mundshme publike janë në interes të shtetit. Ky është gap procedural, jo domosdoshmërisht tregues i dashakeqësisë së investitorit.

Deklarimet e Kryeministrit Rama më 1 qershor 2026 konfirmojnë vlerën e projektit në 4 miliardë euro dhe theksojnë karakterin privat të pronës, por nuk kanë shoqëruar studim ekonomik të detajuar publik.

05. Matrica e Rreziqeve: 6 Dimensione Kritike

Dimensioni	Problematika Kryesore	Baza Ligjore	Niveli
Transparenca Pronësisë	Pronarët përfitues të paidentifikuar; Dutch Trust bllokoi zbulimin publik	Direktiva (EU) 2018/843 • Ligji 112/2020 • FATF Rec. 24–25 • MONEYVAL 2024	I Lartë
VNM & Procedura Ligjore	Punime para VNM-së — shqetësime për pajtueshmëri me sekuencën e detyrueshme 8-hap	Ligji 10440/2011 Neni 7–9, 26 • Direktiva 2011/92/UE	I Lartë
Konventa e Aarhusit	Asnjë seancë dëgjimore publike e dokumentuar	Konventa Aarhus 1998 Nenet 4–6 • Ligji 10440/2011 Nenet 15, 17 (detyrimi bie	I Lartë (Juridik)

		mbi autoritetet shtetërore, jo mbi investitorin)	
Fizibiliteti Ekonomik	Pretendimi 3–4% PBB pa asnjë studim publik të verifikueshëm	OECD CBA Guidelines • DG REGIO Guide 2014 • WTTC 2025/2026	I Mesëm
Ekosistemi Mjedisor	Laguna e Nartës + koridor migrues; ndryshim statusi 2021 pa VSM publik	Direktiva 92/43/EEC • 2009/147/EC • Ligji 81/2017	Shumë i Lartë
Integrimi European	Risk vonesa Kapitulli 27; precedent negativ acquis; Raporti Progres BE 2026	Kapitujt 5, 23, 27, 32 të negociatave EU–Shqipëri	I Lartë (Strategjik)
Qëndrimi qeverisë	Deklarim publik i KM Rama mbi pronë private dhe lejueshmëri sipas kategorisë V	Ndikim pozitiv në perceptim publik, por nuk zgjidh mungesën e dokumenteve teknike	I Mesëm

06. Skenarët strategjikë

Skenari	Pershkrimi	Kontributi Est.	NPB (20 vjet)
I — Optimist	VNM publike brenda 6 muajsh. Lejet sipas sekuencës ligjore. Ndërtim 2027–2032. Regjistrim pronarësh në QKB.	2.5–3.5% PBB pas 10 vitesh	pozitiv në skenarin optimist, duke marrë parasysh deklaratat e sotme të Kryeministrit Rama për mbështetje institucionale.
II — Mesatar	Vonesa administrative 2–3 vjet. Dokumentacion i plotë 2027. Ndërtim 2029–2035. Transparencë e pjesshme.	1.0–2.0% PBB pas 12 vitesh	Pozitiv, i kufizuar
III — Gjyqësor	Padi administrative/gjyqësore. Ndalim gjyqësor 2–5 vjet. Investim i pjesshëm.	0.3–0.8% PBB	Kufitar ose negativ
IV — Braktisje	Konflikte ligjore të pazgjidhura. Investitorët tërhiqen. Angazhimet publike pa kthim.	Ndikim negativ	Negativ neto

07. Rekomandimet sipas kohës

0–30 Ditë — Menjëherë

- Publikim i plotë i **procesverbalit ose deklaratës së Kryeministrit Rama** të datës 1 Qershor 2026, së bashku me **çdo dokumentacion shtesë procedural të përmendur**.
- **Publikim** i menjëhershëm i VNM-së ose statusit procedural (Min. Mjedisi / AKM)
- **Regjistrim** i pronarëve përfitues në QKB (Ligji 112/2020 nd. 6/2022)
- **Pezullim** punimesh deri në plotësim sekuece (Neni 26, Ligji 10440/2011)
- **Organizim** seance dëgjimore publike (Nenet 15–17 + Aarhus Art. 6)
- **Depozitim** i pasqyrave financiare 2025 të vonuara në QKB

1–6 Muaj — Afatmesme

- **Studim Biodiversiteti** nga ekspertë ndërk. (Direktiva 92/43/EEC)
- **Analizë Cost-Benefit** e pavarur (metodologji OECD/DG REGIO 2014)
- **Plan Mitigimi Mjedisor** me tregues matës të verifikueshëm
- **Rishikim ligjor** i ndryshimit të statusit 2021 (VSM sipas Dir. 2001/42/EC)
- **Verifikim i fondeve** nga autoritetet AML/CFT përkatëse

6–12 Muaj — Reforma Strukturore

- **Ligj specifik** për transparencën e investimeve strategjike (>100 mln euro)
- **Regjistër publik** Beneficial Ownership plotësisht funksional
- **Mekanizëm i Pavarur Monitorimi** (Ministri + Shoqëri Civile + Akademi)
- **Harmonizim VNM** me Direktivën 2014/52/UE
- **Raport progres** drejt Komisionit European (Kapitulli 27)

ALTAX Observatory • Platforma për Analiza Politikash Publike • Tiranë, Shqipëri • www.altax.al
• info@altax.al • Burimet: Banka Botërore • INSTAT 2025 • WTTC 2025/2026 • MONEYVAL
Albania 2024 • FATF • QKB Albania