



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
**AUTORITETI I KONKURENCËS
KOMISIONI I KONKURENCËS**

VENDIM
Nr. 531, Datë 25.06.2018

“Për hapjen e procedurës së hetimit të thelluar ndaj ndërmarrjes EKMA Albania SHPK, në tregun e qiradhënies së ambienteve për magazinimin dhe tregtimin e produkteve Agro-Ushqimore në qytetin e Tiranës”

Komisioni i Konkurrencës me pjesëmarrjen e:

Znj. Juliana LATIFI	Kryetar
Z. Eduard YPI	Zv/Kryetar
Znj. Leida MATJA	Anëtar
Znj. Adriana BERBERI	Anëtar
Z. Helidon BUSHATI	Anëtar

Në mbledhjen e tij të datës 25.06.2018, shqyrtoi çështjen me:

Objekt: Shqyrtimin e “Raportit mbi hetimin paraprak në tregun e qiradhënies së ambienteve për magazinimin dhe tregtimin e produkteve Agro-Ushqimore në qytetin e Tiranës”.

Bazë ligjore: Neni 9, neni 24, shkronja d, neni 26 dhe neni 43, pika 1, i ligjit nr. 9121, datë 28.07.2003 “Për Mbrojtjen e Konkurrencës”, i ndryshuar.

Komisioni i Konkurrencës pas shqyrtimit të:

- Raportit mbi hetimin paraprak në tregun e qiradhënies së ambienteve për magazinimin dhe tregtimin e produkteve Agro-Ushqimore në qytetin e Tiranës.

VËREN SE:

I. Procedura e ndjekur:

1. Sekretariati i Autoritetit të Konkurrencës, bazuar në nenin 28, germa a, të ligjit Nr. 9121/2003 "Për Mbrojtjen e Konkurrencës", i ndryshuar, në datën 02.05.2018, realizoi monitorimin në tregun e qiradhënies së ambienteve për magazinimin dhe tregtimin e produkteve Agro-Ushqimore në qytetin e Tiranës, me qëllim evidentimin nëse ka apo jo shenja të kufizimit të konkurrencës në këtë treg, në shkëlqje të nenit 9 të ligjit 9121/2003, i ndryshuar.

2. Në përfundim të monitorimit, Komisioni i Konkurrencës bazuar në nenin 9, nenin 24 shkronja d, dhe nenin 42, pika 1, të Ligjit Nr. 9121, datë 28.7.2003 "Për Mbrojtjen e Konkurrencës" (i ndryshuar), me Vendimin Nr. 512, datë 17.05.2018 vendosi hapjen e procedurës së hetimit paraprak në tregun e qiradhënies së ambienteve për magazinimin dhe tregtimin e produkteve Agro-Ushqimore në qytetin e Tiranës, për periudhën kohore nga 1.1.2017 deri në 1.5.2018, për të vlerësuar nëse ka ose jo shenja të kufizimit të konkurrencës, sipas parashikimeve të Ligjit Nr. 9121/2003.
3. Në zbatim të vendimit të mësipërm të Komisionit të Konkurrencës, bazuar në nenet 35 dhe 36 të Ligjit Nr. 9121/2003 dhe Autorizimit të Komisionit të Konkurrencës Nr. 327, datë 22.05.2018 "Autorizim inspektorësh", Inspektorët e Autoritetit, gjatë periudhës së hetimit paraprak proceduan me kryerjen e inspektimeve pranë ndërmarrjes EKMA Albania SHPK, e cila ushtron veprimtarinë e saj në tregun e qiradhënies së ambienteve për magazinimin dhe tregtimin e produkteve Agro-Ushqimore në qytetin e Tiranës.
4. Për mbledhjen e fakteve dhe të dhënave të nevojshme në lidhje me hetimin, bazuar në nenin 34 të Ligjit Nr. 9121, datë 28.07.2003 "Për Mbrojtjen e Konkurrencës", i ndryshuar, gjatë periudhës së hetimit paraprak është kërkuar informacion nga Bashkia Tiranë me anë të shkresës nr. 365 prot, datë 05.06.2018.

II. Analiza e konkurrencës

II.1 Tregu përkatës

5. Në zbatim të Ligjit Nr. 9121 datë 28.07.2003 "Për Mbrojtjen e Konkurrencës", i ndryshuar, tregu përkatës përfshin tregun e produkteve dhe tregun gjeografik.
6. Dhënia me qira e ambienteve, magazinave dhe vendeve me qëllim tregtimin e produkteve agro ushqimore në qytetin e Tiranës ushtrohet nga ndërmarrja EKMA Albania SHPK, e cila operon e vetme në këtë treg. Në këto kushte për tregtarët e shumicës nuk ka një alternativë tjetër për të tregtuar produktet e tyre, si rrjedhojë nuk ka zëvendësueshmëri nga ana e kërkesës.
7. *Tregu përkatës të produktit do të konsiderojmë shërbimin e qiradhënies së ambienteve me qëllim magazinimin dhe tregtimin me shumicë të produkteve Agro-Ushqimore në qytetin e Tiranës.*
8. Zona gjeografike e shërbimit të qiradhënies së ambienteve për magazinimin dhe tregtimin me shumicë të produkteve agro-ushqimore është territori i qytetit të Tiranës, për pasojë *tregu përkatës gjeografik në rastin tonë përfshin qytetin e Tiranës.*

II.2 Vlerësimi i Pozitës Dominuese

9. Sipas Ligjit, pasja e një pozite dominuese nga një ndërmarrje në treg nuk është e ndaluar, por *zotërimi i pozitës dominuese i jep ndërmarrjes një detyrim të veçantë për të mos abuzuar me këtë pozitë dominuese.*
10. Nga hetimi rezulton se ndërmarrja EKMA Albania operon e vetme, pra ka pozitë dominuese përsa i përket pjesëve të tregut.
11. Referuar Udhëzimit Nr. 11, datë 2.7.2014 "Për vendndodhjen dhe kushtet e tjera të tregjeve të shitjes me shumicë" të Ministrit të Bujqësisë dhe Vendimit të Këshillit Bashkiak Tiranë Nr.19, datë 09.04.2015 "Për miratimin e kriterëve për vendndodhjen dhe kushtet e tjera të tregjeve të produkteve agro - ushqimore të shitjes me shumicë në Bashkinë e Tiranës", kriteret e vendosura për vendndodhjen dhe kushtet e tjera të tregjeve të produkteve agro - ushqimore të shitjes me shumicë në Bashkinë e Tiranës kanë shërbyer si barriera hyrëse për ndërmarrjet e interesuara për të operuar në këtë treg. Gjithashtu pozita e konsoliduar e ndërmarrjes EKMA Albania SHPK në treg, qëndrueshmëria e pjesëve të tregut në vite (duke zotëruar 100% të tregut përkatës si e vetmja ndërmarrje), si dhe investimet që duhen për ndërtimin e këtyre tregjeve, përbëjnë barriera të larta në hyrje në tregun përkatës.
12. Sipas bilancit të ndërmarrjes, vlerës së shitjeve në tregun përkatës, ndërmarrja EKMA Albania ka fuqi ekonomike e financiare, e cila mund të shkaktojë kufizime të mundshme të konkurrencës në tregun përkatës.
13. Nisur nga pjesa e tregut, pengesat e hyrjes në treg, fuqia kundërvepruese e blerësve, fuqia ekonomike dhe financiare e ndërmarrjes dhe karakteristikat e tjera të tregut përkatës, rezulton se në mbështetje të nenit 3, pika 5 dhe nenit 8 të Ligjit Nr. 9121 datë 28.07.2003 "Për Mbrojtjen e Konkurrencës", i ndryshuar, si dhe Udhëzimit "Për vlerësimin e pozitës dominuese dhe abuzimit me pozitën dominuese", ndërmarrja EKMA Albania SHPK ka pozitë dominuese në shërbimin e dhënies me qira të ambienteve për magazinimin dhe tregtimin me shumicë të produkteve Agro-Ushqimore në qytetin e Tiranës.

II.3 Sjellja e ndërmarrjes në treg

14. Analiza e sjelljes së ndërmarrjes në tregun e dhënies me qira të ambienteve për magazinimin dhe tregtimin e produkteve Agro-Ushqimore në qytetin e Tiranës, ka për qëllim të vlerësojë nëse ndërmarrja vendos në mënyrë të drejtpërdrejtë ose të tërthortë çmime të padrejta blerje, shitje ose kushte të tjera të padrejta tregtimi.
15. Çmimi standard për magazinat e dhëna me qira është 1200 lekë/m², të cilat përbëjnë XX % të numrit total të magazinave që ka në dispozicion tregu Agro - Ushqimor. Një numër prej XX magazinash apo XX% të totalit të magazinave kanë një çmim prej 1000 lekë/m², XX magazina kanë një çmim prej 1300 lekë/m², ndërsa XX magazina ose XX% e tyre kanë çmime nga 1350 – 1500 lekë/m². Për sa më sipër çmimet e ambienteve të dhëna me qira variojnë nga 1000 në 1500 lekë/m² dhe varen nga vendi/pozicioni i magazinës, kërkesë-oferta, marrëdhëniet kontraktore me qiramarrësin.

16. Tregu ka dhe vende për furgonat dhe kamionat dhe stenda bananeje, të cilat kanë çmim të përcaktuar, përkatësisht janë XX vende për furgonat në magazinë me një çmim prej 70,000 lekë/muaj, XX vende për furgonat jashtë me një çmim prej 50,000 lekë/muaj, XX vende kamionash jashtë me një çmim prej 60,000 lekë/muaj dhe XX stenda bananesh me një çmim prej 50,000 lekë/muaj.
17. Ndërmarrja EKMA ALBANIA SHPK jep me qira ambientet për magazinimin dhe tregtimin e produkteve Agro-Ushqimore nëpërmjet kontratave të lidhura me tregtarët e këtyre produkteve.
18. Kushtet e kontratës janë të detyrueshme për tu zbatuar nga qiramarrësi dhe variojnë nga çmimi i qirasë, i cili ndryshon sipas kushteve dhe vendndodhjes së ambienteve të marra me qira. Ndryshim ka dhe në kushtin e garancisë (nga 1 në 3 muaj), dhe penaliteteve (nga 1,000 lekë për çdo ditë vonesë në 10,000 lekë penalitet fikse), të cilat gjithashtu variojnë në varësi të ambientit, formës së tregtimit (furgon, kamion, stendë, magazinë), etj.
19. Në kontratë janë parashikuar garancitë dhe penalitetet e sipërcituara, ndërsa për pjesën e detyrimeve të qiradhënësit nuk parashikohet asnjë formë kompensimi për qiramarrësin. Kontrata nuk parashikon asnjë afat për njoftim të qiramarrësit në rastet kur qiradhënësi prish kontratën dhe e nxjerr qiramarrësin nga tregu, duke vepruar në mënyrë të njëanshme. Zgjidhja e njëanshme e kësaj kontrate nga ana e qiradhënësit e bën të vështirë mbrojtjen e qiramarrësit, duke ndikuar drejtpërdrejtë në marrëdhënien dhe kushtet ndërmjet tyre.
20. Sa më sipër, kushtet e përcaktuara në kontratë janë kushte që sigurojnë dhe japin garanci vetëm për qiradhënësin, ndërsa për qiramarrësin nuk jepet asnjë garanci në rast të prishjes së njëanshme të kontratës nga ana e qiradhënësit, ndërmarrjes EKMA Albania SHPK. Kontrata vjen si rezultat i faktit që është i vetmi treg shumice që operon në Tiranë, duke mos siguruar asnjë mbrojtje për qiramarrësin ndaj asnjë forme abuzimi të mundshëm nga ndërmarrja që zotëron tregun.
21. Për organizimin dhe funksionimin e tregut nuk ka një rregullore të mirëpërcaktuar dhe miratuar, mbi bazën e së cilës të mund të monitorohet sjellja e ndërmarrjes me pozitë dominuese që vepron e vetme në tregun e qiradhënies së ambienteve për magazinimin dhe tregtimin e produkteve Agro-Ushqimore në qytetin e Tiranës.
22. Mbajtja e një pozite dominuese e ngarkon ndërmarrjen me një përgjegjësi të veçantë, për sjelljen e saj, veçanërisht në vendosjen në mënyrë të drejtpërdrejtë ose të tërthortë të çmimeve të padrejta apo të kushteve të tjera të padrejta të tregtimit; kufizimin e prodhimit, tregjeve ose zhvillimit teknik; zbatimin e kushteve të pabarabarta për veprime tregtare të njëjta me palët, duke i vendosur ato në gjendje të pafavorshme konkurrence; vendosjen e kushteve për lidhjen e kontratave me palët e tjera, që këto

të fundit të pranojnë detyrime shtesë, të cilat, për vetë natyrën e tyre ose sipas praktikave tregtare, nuk kanë lidhje me objektin e kontratave në fjalë.

Referuar analizës së tregut të qiradhënies së ambienteve për magazinimin dhe tregtimin e produkteve Agro-Ushqimore në qytetin e Tiranës, rezulton se sjellja e ndërmarrjes me pozitë dominuese EKMA Albania SHPK, mund të përbëjë abuzim me pozitën dominuese referuar nenit 9 të Ligjit Nr. 9121/2003 “Për mbrojtjen e konkurrencës”, me pasoja për konkurrencën në treg.

PËR KËTO ARSYE:

Komisioni i Konkurrencës, bazuar në nenin 9, nenin 24 shkronja d, nenin 26 dhe nenin 43, pika 1, të ligjit nr. 9121, datë 28.07.2003 “Për Mbrojtjen e Konkurrencës”, i ndryshuar,

VENDOSI:

1. Hapjen e Procedurës së Hetimit të Thelluar ndaj ndërmarrjes "EKMA Albanian" SHPK, në tregun e qiradhënies së ambienteve për magazinimin dhe tregtimin e produkteve Agro-Ushqimore në qytetin e Tiranës.
2. Hetimi i Thelluar do të përfshijë periudhën kohore nga 01.01.2017 deri në 01.05.2018.
3. Raporti i hetimit të thelluar duhet të paraqitet në Komisionin e Konkurrencës jo më vonë se data 31 Korrik 2018.
4. Ngarkohet Sekretari i Përgjithshëm për njoftimin e këtij vendimi të gjitha palëve të interesuara.

Ky vendim hyn në fuqi menjëherë.

KOMISIONI I KONKURRENCËS