



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

**VENDIM**  
**Nr. 542, Datë 04.09.2018**

**“Për marrjen e masave të përkohshme për rivendosjen e konkurrencës 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 04.09.2018, shqyrtoi çështjen me:

**Objekt:** Shqyrtimi i “Relacionit për marrjen e masës së përkohshme ndaj ndërmarrjes “EKMA ALBANIA” SHPK në tregun e qiradhënies së ambienteve për magazinimin dhe tregtimin e produkteve Agro-Ushqimore në qytetin e Tiranës”.

**Bazë ligjore:** Neni 9 pika 1, 24, shkronja (d), neni 26, neni 44, pika 1 dhe 2, dhe neni 61, shkronja d), të Ligjit Nr. 9121, datë 28.07.2003 “Për Mbrojtjen e Konkurrencës”, i ndryshuar (Ligji Nr. 9121/2003).

Ligjin Nr. 44/2015 “Kodi i Procedurave Administrative i Republikës së Shqipërisë”.

**Komisioni i Konkurrencës pas shqyrtimit të:**

- Relacionit të Sekretarit të Përgjithshëm të Autoritetit të Konkurrencës për marrjen e masës së përkohshme ndaj ndërmarrjes “EKMA ALBANIA” SHPK 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, realizoi një monitorim 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 shkelje 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.
3. Në përfundim të hetimit paraprak Komisioni i Konkurrencës konkludoi se: sjellja e ndërmarrjes me pozitë dominuese EKMA Albania SHPK, në tregun e qiradhënies së ambienteve për magazinimin dhe tregtimin e produkteve Agro-Ushqimore në qytetin e Tiranës, 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.
4. Për sa më sipër, Komisioni i Konkurrencës, në zbatim të Ligjit Nr. 9121/2003, me anë të Vendimit Nr. 531, datë 25.06.2018 vendosi 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.
5. 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", u kryen inspektime ndërmarrjes EKMA Albania SHPK.
6. Për mbledhjen e fakteve dhe të dhënave të nevojshme në lidhje me hetimin, bazuar në nenet 33 dhe 34 të Ligjit nr. 9121/2003 janë kërkuar të dhëna dhe informacion nga: Bashkia Tiranë dhe Ndërmarrja "EKMA Albania" SHPK.

## **II. Analiza e konkurrencës**

### **II.1 Tregu përkatës**

7. 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.
8. 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.
9. *Treg 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.*

10. 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**

11. 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.*
12. Nga hetimi rezulton se ndërmarrja EKMA Albania operon e vetme, pra ka pozitë dominuese përsa i përket pjesëve të tregut.
13. 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.
14. 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.
15. 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 dhe 9 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, pozitë e cila i krijon ndërmarrjes mundësinë që të maksimizojë fitimet duke vendosur çmime eksese, të cilat nuk justifikojnë vlerën ekonomike të produktit.

## **II.3 Vlerësimi i Sjelljes së ndërmarrjes EKMA ALBANIA SHPK**

### **II.3.1 Sjellja në lidhje me çmimin**

16. 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.

17. Çmimi standard për magazinat e dhëna me qira është XXXX lekë/m<sup>2</sup>, 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 XXXX lekë/m<sup>2</sup>, XX magazina kanë një çmim prej XXXX lekë/m<sup>2</sup>, ndërsa XX magazina ose XX % e tyre kanë çmime nga XXXX – XXXX lekë/m<sup>2</sup>. Për sa më sipër çmimet e ambienteve të dhëna me qira variojnë nga XXXX në XXXX lekë/m<sup>2</sup>.
18. Ndërmarrja EKMA Albania duke abuzuar me pozitën e saj dominuese në treg ka maksimizuar fitimet nëpërmjet vendosjes së çmimeve eksese. Konkretisht, për vitin e fundit financiar 2017 ndërmarrja ka një fitim në vlerë absolute para tatimit prej XXX,XXX,XXX lekë dhe normë fitimi prej XX%. Normat e fitimeve të ndërmarrjes EKMA Albania SHPK, reflektojnë mungesën e konkurrencës në treg. Normat bruto të fitimeve të kësaj ndërmarrjeje janë tepër të larta. Krahasuar me ndërmarrjen Cela - P SHPK, e cila zotëron tregun Agro - Ushqimor në qytetin e Elbasanit, ndërmarrja EKMA Albania SHPK ka një normë fitimi dy herë më të lartë se ndërmarrja Cela - P SHPK.
19. Një tregues tjetër i sjelljes abuzive të ndërmarrjes EKMA Albania SHPK është edhe përqindja e shlyerjes së investimit. Nga pasqyrat financiare të kompanisë vlera totale e investimit është XXX,XXX,XXX lekë, nga ku rezulton se përqindja e shlyerjes së investimit është XX % për vitin 2017 , pra nisur nga këto të dhëna ndërmarrja EKMA Albania SHPK pret ta shlyejë investimin në harkun e XX viteve. Sipas Udhëzimit Nr.5, datë 30.01.2006 "Për tatimin mbi të ardhurat" , i ndryshuar, pika 3.7 shlyerja e vlerës të objekteve është 5 % në vit gjë që do të thotë se investimi total duhet të shlyhet për 20 vjet.
20. Tregu agro ushqimor zhvillon veprimtarinë funksionale të tij në një sipërfaqe prej XXX m<sup>2</sup>. Sipas llogaritjeve të bëra mbi bazën e dokumenteve të ndërmarrjes EKMA Albania SHPK rezulton se çmimi për metër katror në muaj të objektit në pronësi të ndërmarrjes është XXX lekë/m<sup>2</sup>.
21. Krahasuar me të dhënat e siguruar nga ndërmarrjet Eco Market SHPK dhe Conad Albania SHPK që operojnë në tregun e dhënies me qira të ambienteve për magazinim dhe tregtim, të cilat ndodhen në të njëjtën zonë gjeografike me tregun Agro - Ushqimor të qytetit të Tiranës, rezulton se çmimi i ndërmarrjes EKMA Albania SHPK është XXX % më i lartë se i ndërmarrjes Eco Market SHPK dhe XXX % më i lartë se i ndërmarrjes Conad Albania SHPK dhe ky është një tregues tjetër i abuzimit me pozitën dominuese të ndërmarrjes EKMA Albania SHPK.
22. Një tjetër sjellje antikonkurrese e EKMA Albania SHPK lidhet me çmimin e energjisë i cili i faturohet kësaj ndërmarrjeje (sipas faturave të lëshuara nga OSHEE) me çmim XX lekë/kWh, me TVSH. Sasia e matur e energjisë shpërndahet nga EKMA Albania SHPK sipas sasive të harxhuara për çdo ambient me një çmim prej XX lekë/kWh, me TVSH, bazuar kjo në faturat analitike të administruara në ambientet e ndërmarrjes EKMA Albania. E njëjta sjellje vihet re dhe në mënyrën e faturimit të ujit.

23. Kjo sjellje e ndërmarrjes me pozitë dominuese mund të përbëjë abuzim me fuqinë e saj monopolistike kundrejt tregtarëve qiramarrës të ambienteve të kësaj ndërmarrjeje, duke u imponuar atyre çmime dhe kushte të padrejta tregtimi dhe duke i detyruar ata të paguajnë një çmim më të shtrenjtë të energjisë elektrike nga ai që duhet të paguajnë realisht sipas faturave të lëshuara nga OSHEE.
24. Këto kushte detyruese shtesë dhe njëkohësisht të padrejta që i imponohen tregtarëve qiramarrës, i vendos ata në kushte të pafavorshme konkurrence të lirë dhe efektive në treg, me pasoja të rënda antikonkurruese të cilat reflektohen drejtpërdrejt te çmimet e produkteve agro-ushqimore, duke bërë që konsumatorët shqiptar të paguajnë një çmim më të shtrenjtë, krahasuar me çmimet e një tregu konkurrues.

### **II.3.2 Sjellja kontraktore e ndërmarrjes EKMA ALBANIA**

25. 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.
26. Ndërmarrja EKMA ALBANIA SHPK e cila ka një pozitë dominuese në treg, dhe është e vetme në ofrimin e shërbimit për dhënie me qira të ambienteve për magazinim dhe tregtim të produkteve agro-ushqimore në qytetin e Tiranës, nuk zbaton ligjet dhe zakonet e mira tregtare, sepse në kontratat e qirasë së lidhura midis saj si qiradhënëse, dhe tregtarëve si qiramarrës zbatohen kushte të padrejta dhe imponuese tregtimi.
27. Këto kontrata përmbajnë kushte imponuese vetëm për njërën palë të kontratës – qiramarrësin, i bën të pavlefshme kushtet e përgjithshme të këtyre kontratave, që sjellin një humbje ose dëmtim të shpërpjesëtuar të interesave të palës kontraktuese, posaçërisht kur ato ndryshojnë në mënyrë thelbësore nga parimet e barazisë e të paanësisë të shprehura në dispozitat e Kodit Civil që rregullojnë marrëdhëniet kontraktuale.
28. Në referencë të ligjit nr.9121/2003 “Për mbrojtjen e konkurrencës”, i ndryshuar, ndërmarrjet të cilat ndodhen në pozite dominuese kanë detyrimin për tu sjellë në një formë të caktuar në mënyrë që mos pengojnë, kufizojë apo shtrembëroj konkurrencën në treg.
29. Ndërmarrja EKMA ALBANIA SHPK ndryshe nga sa parashikohet më sipër, nëpërmjet “kontratës tip” të qirasë të aplikuar për qiramarrësit që operojnë në këtë treg agro-ushqimor, vendos kushte diskriminuese dhe të padrejta tregtimi.
30. “Kontrata tip” e qirasë, aplikuar nga ndërmarrja EKMA ALBANIA SHPK bien në kundërshtim me nenin 9, pika 2, gërma a), c) dhe ç) të ligjit nr.9121/2003, ku megjithëse afati i kontratës është 1 (një) vjeçar, ndërmarrja EKMA ALBANIA SHPK e detyron qiramarrësin të negociojë muaj për muaj për çmimin e saj, duke krijuar paqëndrueshmëri financiare për qiramarrësin dhe duke e vendosur këtë të fundit në kushte të pafavorshme

konkurrenca, si dhe duke e detyruar të paguaj një garanci të vlefshme me pagesën e 2 muajve, pa u marrë përsipër, as edhe një gjë nga ana e qiradhënësit.

31. Ndërmarrja "EKMA ALBANIA" SHPK, për shkak të pozitës së saj dominuese i transferon shërbimet, të cilat sipas Vendimit të Këshillit Bashkiak Nr.19, datë 09.04.2015 duhet të sigurohen nga vetë ndërmarrja, tek qiramarrësi, duke abuzuar, dhe duke u shkaktuar këtyre të fundit dëm ekonomik, si dhe duke i detyruar të pranojnë detyrime shtesë të cilat për vetë natyrën e tyre nuk kanë lidhje me objektin e kontratës në fjalë.

Për sa më sipër, Komisioni i Konkurrencës duke patur parasysh që ndërmarrja EKMA ABANIA ka një pozitë dominuese në treg dhe është e vetme në ofrimin e shërbimit për dhënie me qira të ambienteve për magazinim dhe tregtimin e produkteve agro-ushqimore në qytetin e Tiranës, e cila:

- Aplikon çmime shumë të larta qiraje krahasuar me mesataren e zonës gjeografike;
- Çmimet e aplikuarat i mundësojnë shoqërisë një normë fitimi shumë të lartë prej XX%;
- Çmimet e qirasë të aplikuarat nga ndërmarrja sjellin pasoja për konsumatorin final, duke rritur koston produkteve agro – ushqimore të cilat tregtohen nëpërmjet këtij tregu;
- Vendos çmime dhe kushte të padrejta tregtimi dhe duke i detyruar tregtarët qiramarrës të paguajnë një çmim më të shtrenjtë të energjisë elektrike nga ai që duhet të paguajnë realisht sipas faturave të lëshuara nga OSHEE, si dhe UKT;
- Nëpërmjet “kontratës tip” të qirasë të aplikuar për qiramarrësit që operojnë në këtë treg agro-ushqimor, ndërmarrja EKMA ALBANIA vendos kushte diskriminuese dhe të padrejta tregtimi;
- Aplikon kontrata të cilat përmbajnë kushte imponuese vetëm për njërin palë të kontratës – qiramarrësin, i bën të pavlefshme kushtet e përgjithshme të këtyre kontratave, që sjellin një humbje ose dëmtim të shpërpjesëtuar të interesave të palës kontraktuese;
- Detyron qiramarrësin të negociojë muaj për muaj për çmimin e saj, duke krijuar paqëndrueshmëri financiare për qiramarrësin dhe duke e vendosur këtë të fundit në kushte të pafavorshme konkurrenca, si dhe duke e detyruar të paguaj një garanci të vlefshme me pagesën e 2 muajve, pa u marrë përsipër, as edhe një gjë nga ana e qiradhënësit.

Konkludon se, referuar kësaj sjelljeje të ndërmarrjes EKMA ALBANIA SHPK në tregun e qiradhënies të ambienteve për magazinimin dhe tregtimin e produkteve Agro-Ushqimore në Qytetin e Tiranës, ndodhemi përballë një situatë urgjence, për shkak të rrezikut të kryerjes së një dëmi të rëndë dhe të pariparueshëm për konkurrencën në këtë treg, pasi ka të ngjarë të ketë shkelje të nenit 9 të Ligjit Nr. 9121/2003.

### **PËR KËTO ARSYE:**

Komisioni i Konkurrencës, bazuar në nenin 8, nenin 9, nenin 24 shkronja d, nenin 26, nenin 44, dhe nenin 61, pika d) dhe dh), të ligjit nr. 9121, datë 28.07.2003 “Për Mbrojtjen e Konkurrencës”, i ndryshuar,

### **VENDOSI:**

- I. Ndalimin e abuzimit me pozitën dominuese të shoqërisë EKMA ALBANIA SHA;

II. Marrjen e masës së përkohshme ndaj ndërmarrjes EKMA ALBANIA SHPK me qëllim rivendosjen e konkurrencës në tregun e qiradhënies së ambienteve për magazinimin dhe tregtimin e produkteve agro-ushqimore në qytetin e Tiranës, konkretisht:

1. Hartimin e kontratave të qirasë bazuar në dispozitat e Kodit Civil (për kontratën e qirasë) për të vendosur palët e saj, qiramarrësin dhe qiradhënësin në kushte të barabarta kontraktuale në zbatim të ligjit dhe zakoneve të mira tregtare.
2. Qiradhënësi të aplikojë çmime të arsyeshme të orientuara drejt kostos dhe çmimit mesatar të qirasë të zonës gjeografike;
3. Qiradhënësi të jetë transparent në detajimin e zërave dhe vlerave përkatëse që përfshihen në faturën e qirasë së ambientit;
4. Ndërmarrja EKMA ALBANIA SHPK të ndalojë menjëherë faturimin mbi çmimin ligjor të miratuar nga institucionet kompetente (faturuar nga OSHEE dhe UKT);
5. Çmimi i qerasë të negociohet në fillim të lidhjes së kontratës dhe të jetë i qëndrueshëm deri në përfundim të afatit të kontratës, në favor të qiramarrësit, duke lejuar atë të krijojë një qëndrueshmëri financiare.

III. Ndërmarrja EKMA ALBANIA SHPK, brenda afatit 30 ditor nga marrja dijeni e vendimit të Komisionit të Konkurrencës të paraqesë pranë Autoritetit të Konkurrencës Kontratën e rishikuar të qirasë, në zbatim të pikave të mësipërme.

IV. Në rast se ndërmarrja EKMA ALBANIA SHPK nuk ndërpret shkeljen e nenit 9 të ligjit nr. 9121/2003 dhe nuk vepron në përputhje me detyrimet dhe brenda afateve të përcaktuara në këtë vendim, Komisioni i Konkurrencës vendos gjoba periodike deri në 5 % të xhiros mesatare ditore të vitit financiar paraardhës, deri sa ndërmarrja EKMA ALBANIA të veprojë në përputhje me këtë vendim, në zbatim të nenit 76, pika 1, germa (a) dhe (c) të Ligjit Nr. 9121/2003.

V. Ngarkohet Sekretari i Përgjithshëm për zbatimin e këtij vendimi, njoftimin e palëve të interesuara, si dhe njoftimin e OSHEE-së dhe UKT- së lidhur me faturimin e energjisë elektrike dhe ujit nga ana e ndërmarrjes EKMA ALBANIA SHPK.

Ky vendim hyn në fuqi menjëherë.

## **KOMISIONI I KONKURENCËS**