



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
**AUTORITETI I KONKURRENCËS
KOMISIONI I KONKURRENCËS**

**VENDIM
Nr. 572, Datë 22.11.2018**

“Për vendosje gjobe dhe detyrime 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 22.11.2018, shqyrtoi çështjen me:

Objekt: Për konstatimin e abuzimit me pozitën dominuese, vendosje gjobe dhe detyrime 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 24, shkronja (d), neni 26, neni 8, neni 9, pika 2 germat (a), (c) dhe (ç), neni 74, pika 1, germa (a), neni 75, pika 1 dhe neni 76, pika 1, germa (a) dhe (c) 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:

- Raportit mbi hetimin e thelluar ndaj ndërmarrjes “EKMA Albania” SHPK, në tregun e qiradhënies së ambienteve për magazinimin dhe tregtimin e produkteve Agro - Ushqimore në qytetin e Tiranës.
- Relacionit të Sekretarit të Përgjithshëm të Autoritetit të Konkurrencës.
- Pretendimeve të paraqitura nga ndërmarrja “EKMA Albania” SHPK lidhur me “Raportin e 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”, depozituar me anë të shkresës Nr. 365/12 Prot., datë 31.10.2018.

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, ndryshuar me Vendimin Nr. 541, datë 04.09.2018.
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 pranë ndërmarrjes "EKMA Albania" SHPK si dhe pranë disa tregtarëve të shumicës, të cilët ushtrojnë aktivitetin e tyre në ambientet e tregut Agro - Ushqimor Tiranë.
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.
7. Nga vlerësimi i sjelljes së ndërmarrjes "EKMA Albania", SHPK gjatë realizimit të procedurave të hetimit të thelluar rezultoi se:

- Ndërmarrja “EKMA Albania” SHPK operon e vetme në tregun e qiradhënies së ambienteve për magazinimin dhe tregtimin e produkteve Agro - Ushqimore në qytetin e Tiranës, pra ka pozitë dominuese për sa i përket pjesëve të tregut;
 - Ndërmarrja vendos çmime dhe kushte të padrejta tregtimi, 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” SHPK vendos kushte diskriminuese dhe të padrejta tregtimi;
 - Aplikon kontrata, të cilat përmbajnë kushte imponuese vetëm për njërën palë të kontratës – qiramarrësin, duke i bërë 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 konkurrence, 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.
 - Kjo ndërmarrje aplikon çmime shumë të larta qiraje krahasuar me mesataren e zonës gjeografike;
 - Çmimet e aplikuar i mundësojnë shoqërisë një normë fitimi shumë të lartë, prej 76.1%;
8. Në këto kushte, Komisioni i Konkurrencës vlerësoi se mund të ndodhemi përballë një situatë urgjence të parashikuar në nenin 44 të Ligjit Nr. 9121/2003, për shkak të rrezikut të kryerjes së një dëmi të rëndë dhe të pariparueshëm për konkurrencën, pasi ka të ngjarë të ketë shkelje të nenit 9 (abuzimi me pozitën dominuese) të këtij Ligji. Për këtë arsye Komisioni i Konkurrencës me Vendimin Nr. 542, datë 04.09.2018 ka vendosur 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, ndaj ndërmarrjes “EKMA Albania” SHPK.
9. Kundër Vendimit të mësipërm të Komisionit të Konkurrencës Nr. 542, datë 04.09.2018, ndërmarrja “EKMA Albania” ka paraqitur Kërkesëpadi pranë Gjykatës Administrative të Shkallës së Parë Tiranë, padi e cila është pranuar, dhe AK rezervon të drejtën e ankimit.
10. Me shkresën Nr. 365/9 Prot., datë 17.10.2018 “Raporti i 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” , i është njoftuar ndërmarrjes “EKMA Albania” SHPK.
11. Me anë të shkresës Nr. 365/12 Prot., datë 31.10.2018 ndërmarrja “EKMA Albania” SHPK ka paraqitur pretendimet e saj ndaj Raportit të hetimit të thelluar të Autoritetit

të Konkurrencës ndaj ndërmarrjes “EKMA Albania” SHPK, në tregun e qiradhënies së ambienteve për magazinimin dhe tregtimin e produkteve Agro - Ushqimore në qytetin e Tiranës”.

II. Analiza e konkurrencës

II.1 Tregu përkatës

12. 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.
13. 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 Shqipëri ekzistojnë dhe tregje të tjera të shitjes me shumicë të produkteve bujqësore që janë të pozicionuara në Elbasan, Divjakë, Lushnjë dhe Shkodër. Për shkak të largësisë që këto tregje kanë nga Tirana nuk janë një alternativë e konsiderueshme për konsumatorët e qytetit të Tiranës, pasi nuk janë një lloj të arritshme prej tyre. 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. *Pra, tregu përkatës të produktit do të konsiderojmë shërbimin e qiradhënies së ambienteve me qëllim magazinimin dhe tregtimin e produkteve Agro - Ushqimore.*
14. Zona gjeografike e shërbimit të qiradhënies së ambienteve për magazinimin dhe tregtimin e produkteve Agro - Ushqimore në Tiranë është territori i qytetit të Tiranës. Megjithëse në Shqipëri ekzistojnë dhe tregje të tjera për tregtimin e produkteve Agro - Ushqimore, për shkak të largësisë gjeografike nga Tirana, në rastin tonë, ato konsiderohen si të pazëvendësueshme, prandaj *tregu përkatës gjeografik në rastin tonë përfshin qytetin e Tiranës.*
15. **Tregu përkatës do të konsiderojmë tregun e qiradhënies së ambienteve me qëllim magazinimin dhe tregtimin e produkteve Agro – Ushqimore në qytetin e Tiranës.**

II.2 Vlerësimi i Pozitës Dominuese

16. 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.*
17. Bazuar në Ligjin Nr. 9121/2003 “Për Mbrojtjen e Konkurrencës” , i ndryshuar, për të përcaktuar ekzistencën e pozitës dominuese të ndërmarrjes “EKMA Albania” SHPK janë marrë në konsideratë kriteret e nenit 8 të Ligjit, si më poshtë:
 - (a) Pjesa e tregut, sipas së cilës rezulton se ndërmarrja “EKMA Albania” SHPK operon e vetme, pra ka pozitë dominuese për sa i përket pjesëve të tregut, duke

- zotëruar 100% të tregut përkatës (tregut të qiradhënies së ambienteve për magazinimin dhe tregtimin e produkteve Agro - Ushqimore në qytetin e Tiranës);
- (b) Pengesat në hyrje në tregun përkatës. Në tregun përkatës nuk ka pengesa ligjore të drejtpërdrejta për hyrjen në treg pasi ndërmarrjet, të cilat përmbushin kriteret e nevojshme sipas 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", janë të lira të hyjnë në treg. Por, pozita e konsoliduar e ndërmarrjes "EKMA Albania" SHPK në treg, qëndrueshmëria e pjesëve të saj të tregut në vite (duke zotëruar 100% të tregut përkatës si e vetmja ndërmarrje prej rreth tre vitesh), si dhe investimet që duhen për ndërtimin e këtyre tregjeve, përbëjnë barriera të larta në hyrje në tregun përkatës (barriera ekonomike);
- (c) Konkurrenca potenciale. Ndërmarrja "EKMA Albania" SHPK nuk ka konkurrentë në tregun përkatës, pasi shërbimi i qiradhënies së ambienteve për magazinimin dhe tregtimin me shumicë të produkteve Agro - Ushqimore në qytetin e Tiranës realizohet vetëm nga një ndërmarrje, përkatësisht "EKMA Albania" SHPK. Aktualisht nuk ka asnjë ndërmarrje tjetër që e ofron këtë shërbim sipas kushteve të përcaktuara;
- (d) Fuqia kundërvepruese e konsumatorëve dhe blerësve. Në rastin tonë tregtarët (si qiramarrës të ambienteve për tregtim dhe magazinim) nuk zotërojnë fuqi kundërvepruese për t'u marrë në konsideratë dhe nuk kanë mundësi për të kaluar drejt qiradhënësve të tjerë, përderisa nuk ka të tillë në tregun përkatës;
- (e) Fuqia ekonomike dhe financiare e ndërmarrjes. Referuar pasqyrave financiare të ndërmarrjes për vitin 2017, vlerës së shitjeve në tregun përkatës, ndërmarrja "EKMA Albania" SHPK rezulton të ketë një fitim në vlerë absolute prej 380,589,313 lekë dhe normë fitimi prej 76.1% para tatimit, ndërsa pas tatimit me një fitim në vlerë absolute prej 323,440,321 Lekë dhe normë fitimi prej 64.7%. Për vitin 2016 ndërmarrja "EKMA Albania" SHPK ka patur një normë fitimi prej 75.4% para tatimit, dhe 64.1% pas tatimit. Norma e lartë e fitimit e kësaj ndërmarrjeje është një tregues i fuqisë ekonomike e financiare të saj.
18. Për sa më sipër, në mbështetje të nenit 3, pika 5, ku përcaktohet se: "Pozitë dominuese" është ajo fuqi ekonomike e mbajtur nga një ose më shumë ndërmarrje që i jep atyre mundësinë për të penguar konkurrencën efektive në treg, duke i bërë ato të afta të veprojnë, për sa i takon ofertës ose kërkesës, në mënyrë të pavarur nga pjesëmarrësit e tjerë në treg, si konkurrentët, klientët ose konsumatorët", 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", nisur nga pjesa e tregut, pengesat e hyrjes në treg, konkurrenca potenciale, fuqia kundërvepruese e blerësve, fuqia ekonomike dhe financiare e ndërmarrjes dhe karakteristikat e tjera të tregut përkatës, **rezulton se ndërmarrja "EKMA Albania" SHPK ka pozitë dominuese në tregun e shërbimit të dhënies me qira të ambienteve**

për magazinimin dhe tregtimin me shumicë të produkteve Agro - Ushqimore në qytetin e Tiranës.

II.3 Vlerësimi i Sjelljes së ndërmarrjes “EKMA Albania” SHPK

II.3.1 Sjellja në lidhje me çmimin

19. 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.
20. Referuar çmimeve të aplikuara nga ndërmarrja “EKMA Albania” SHPK rezulton se: çmimi standard për magazinat e dhëna me qira është XXX lekë/m², të cilat përbëjnë 81 % të numrit total të magazinave që ka në dispozicion tregu Agro - Ushqimor. Një numër prej 13 magazinash apo 7 % të totalit të magazinave kanë një çmim prej XXX lekë/m², 15 magazina kanë një çmim prej XXX lekë/m², ndërsa 7 magazina ose 4 % e tyre kanë çmime nga XXX – XXX lekë/m². Për sa më sipër çmimet e ambienteve të dhëna me qira variojnë nga XXX në XXX lekë/m².
21. Ndërmarrja “EKMA Albania” SHPK duke abuzuar me pozitën e saj dominuese në treg ka maksimizuar fitimet nëpërmjet vendosjes së çmimeve ekseseve. Konkretisht, për vitin e fundit financiar 2017 ndërmarrja ka një fitim në vlerë absolute para tatimit prej 380,589,313 lekë dhe normë fitimi prej 76.1%. Norma e lartë e fitimit të ndërmarrjes “EKMA Albania” SHPK, reflekton mungesën e konkurrencës në treg.
22. Për të vlerësuar sjelljen e ndërmarrjes nën hetim janë marrë në analizë treguesit financiarë të një ndërmarrjeje që ka të njëjtën natyrë dhe objekt veprimtarie, atë të ofrimit të shërbimit të qirasë së ambienteve për magazinimin dhe tregtimin me shumicë të produkteve Agro - Ushqimore, por që operon në një treg gjeografik të ndryshëm, konkretisht qyteti i Elbasanit. Krahasuar me ndërmarrjen “Cela – P” SHPK, e cila zotëron tregun Agro - Ushqimor në qytetin e Elbasanit, ndërmarrja “EKMA Albania” SHPK ka një normë fitimi prej 76.1 %, e cila është rreth dy herë më e lartë se norma e fitimit të ndërmarrjes “Cela – P” SHPK prej 35.89 %.
23. Nga pasqyrat financiare të kompanisë vlera totale e investimit është XXX lekë, nga ku rezulton se përqindja e shlyerjes së investimit është 36.3 % për vitin 2017. Pra nisur nga këto të dhëna ndërmarrja “EKMA Albania” SHPK supozohet se ka shlyer investimin në harkun e tre viteve. Këto të dhëna, janë një evidencë e qartë, e shfrytëzimit të pozitës monopol në tregun përkatës, nga ndërmarrja “EKMA Albania” SHPK, dhe vënien e tregut në ineficencë .
24. Për të vlerësuar nivelin e çmimeve të qirave në zonën gjeografike ku ndodhet tregu Agro - Ushqimor janë marrë në analizë çmimet e qirave të ndërmarrjeve që operojnë

në të njëjtën zonë gjeografike me ndërmarrjen “EKMA Albania” SHPK, por me tjetër objekt veprimtarie, pra treg përkatës të ndryshëm të produktit. Krahasuar me të dhënat e siguruara nga ndërmarrjet “Eko Market” SHPK dhe “Conad Albania” SHPK, të cilat rezultojnë të kenë marrë me qira ambiente për magazinim dhe tregtim, të cilat ndodhen në të njëjtën zonë gjeografike me tregun Agro - Ushqimor të qytetit të Tiranës, rezulton se çmimi i qirasë (XXX Lekë/m²) që aplikon ndërmarrja “EKMA Albania” SHPK është 74.2 % më i lartë se çmimi i qirasë që paguan ndërmarrja “Eko Market” SHPK (XXX Lekë/m²) dhe 89.3 % më i lartë se ai i paguar nga ndërmarrja “Conad Albania” SHPK (XXX Lekë/m²). Analiza e mësipërme krahasimore është tregues i nivelit shumë të lartë të çmimit të aplikuar nga ndërmarrja nën hetim, sjellje që vjen si pasojë e abuzimit me pozitën dominuese nga kjo e fundit.

25. Një tregues i sjelljes abuzive të ndërmarrjes “EKMA Albania” SHPK lidhet me çmimin e energjisë, i cili i faturohet kësaj ndërmarrjeje (sipas faturave të lëshuara nga OSHEE) me çmim 13,2 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 20,2 lekë/kwh, me TVSH, bazuar kjo në faturat analitike të administruara në ambientet e ndërmarrjes “EKMA Albania” SHPK, pra duke detyruar qiramarrësit të pranojnë detyrime shtesë, duke paguar një çmim më të lartë se ai i miratuar nga organet shtetërore.
26. E njëjta sjellje vihet re dhe në mënyrën e faturimit të ujit, i cili i faturohet kësaj ndërmarrjeje (Faturë UKT Mars 2018), vetëm me tarifë shërbimi prej 240 lekë në total (konsumi në m³ për muajin Mars 2018, sipas faturës përkatëse është 0), ndërkohë që tregtarët qiramarrës faturohen (nëpërmjet faturës së qirasë) me një tarifë prej 360 lekë/m³.
27. Për sa më sipër, tregtari qiramarrës nuk vihet në dijeni të sasisë së harxhuar të energjisë elektrike dhe ujit, pasi fatura që i lëshohet atij nga ndërmarrja “EKMA Albania” SHPK përmban vetëm vlerën totale, nën zërin e "qirasë së ambientit", dhe nuk është e detajuar me të gjitha zërat e shpenzimeve që mbart realisht (pra nuk përfshin si zëra të veçantë shpenzimet për energji elektrike, ujë dhe pastrim).
28. *Kjo sjellje e ndërmarrjes me pozitë dominuese, “EKMA Albania” SHPK, duke u imponuar qiramarrësve çmime dhe kushte të padrejta tregtimi, si dhe duke i detyruar ata të pranojnë detyrime shtesë duke paguar një çmim më të lartë për energjinë elektrike dhe ujin nga ai që duhet të paguajnë realisht sipas faturave të lëshuara nga OSHEE dhe UKT përbën abuzim me pozitën dominuese kundrejt tregtarëve qiramarrës të ambienteve të kësaj ndërmarrjeje, në kuptim të nenit 9 të Ligjit 9121/2003.*

II.3.2 Sjellja kontraktore e ndërmarrjes EKMA ALBANIA SHPK

29. 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.
30. Në tregun Agro - Ushqimor të qytetit të Tiranës, i cili administrohet nga ndërmarrja “EKMA Albania” SHPK nuk ka një rregullore të mirë përcaktuar dhe miratuar për organizimin dhe mirëfunksionimin e tregut, 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.
31. Ndërmarrja “EKMA Albania” SHPK, e cila është e vetme në ofrimin e shërbimit për dhënien me qira të ambienteve për magazinimin dhe tregtimin e produkteve Agro - Ushqimore në qytetin e Tiranës, nuk zbaton ligjet dhe zakonet e mira tregtare, sepse në kontratat e qirasë të lidhura midis saj si qiradhënëse dhe tregtarëve si qiramarrës zbatohen kushte të padrejta dhe imponuese tregtimi.
32. Këto kontrata, të cilat përmbajnë kushte imponuese vetëm për njërën palë të kontratës – “qiramarrësin”, i bëjnë 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.
33. Në referencë të Ligjit Nr. 9121/2003 “Për Mbrojtjen e Konkurrencës”, i ndryshuar, ndërmarrjet të cilat ndodhen në pozitë dominuese kanë detyrimin për t’u sjellë në një formë të caktuar në mënyrë që të mos pengojnë, kufizojnë apo shtrembërojnë konkurrencën në treg.
34. 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, duke i vendosur palët në pozita të pabarabarta, ku vullneti i qiradhënësit (“EKMA Albania” SHPK) i është imponuar qiramarrësve.
35. Përmbajtja e çdo “kontrate tip qiraje” është haptazi në favor të interesave të qiradhënësit, pasi vetëm ai ka të drejta, ndërsa qiramarrësi ka vetëm detyrime, të cilat janë të pasqyruara qartë në të gjitha nenet e kontratave tip (nenet: 3,4,5, 6,7, 8;), çka bie në kundërshtim edhe dispozitat e vetë Kodit Civil, i cili rregullon kontratën e qirasë dhe parashikon shprehimisht se cilat duhet të jenë të drejtat dhe detyrat e palëve në një kontratë qiraje, respektivisht: Të drejtat dhe detyrat e qiradhënësit, nenet 805 – 811; Të drejtat dhe detyrat e qiramarrësit, nenet 812 – 826.
36. 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.

37. “Kontrata tip” e qirasë, aplikuar nga ndërmarrja “EKMA Albania” SHPK bie në kundërshtim me nenin 9, pika 2, germa 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 konkurrence.

II.3.3 Masa e përkohshme

38. Referuar sjelljes së ndërmarrjes “EKMA Albania” SHPK në tregun e qiradhënies të ambienteve për magazinimin dhe tregtimin e produkteve Agro - Ushqimore në qytetin e Tiranës, ndodhur përballë një situatë urgjence, për shkak të rrezikut të kryerjes së një dëmi të rëndë dhe të pariparueshëm për konkurrencën në këtë treg, për një shkelje të mundshme të nenit 9 të Ligjit Nr. 9121/2003, 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, me Vendimin Nr. 542, datë 04.09.2018 ka vendosur 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.
39. Vendimi i Komisionit të Konkurrencës Nr. 542, datë 04.09.2018, me anë të shkresave Nr. 365/6 Prot., datë 04.09.2018 dhe Nr. 500 Prot., datë 12.09.2018, i është dërguar ndërmarrjes “EKMA Albania” SHPK, Operatorit të Shpërndarjes së Energjisë Elektrike (OSHEE), si dhe Ndërmarrjes Ujësjellës Kanalizimeve Tiranë (UKT).
40. OSHEE i është përgjigjur njoftimit të Vendimit nëpërmjet shkresave të saj Nr. 17361/1 Prot., datë 20.09.2018 dhe Nr. 17361/3 Prot., datë 02.10.2018, si dhe UKT me anë të shkresës së saj Nr. R-3633/1 Prot., datë 08.10.2018.
41. Në zbatim të Vendimit 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”, ndërmarrja “EKMA Albania” SHPK, nëpërmjet shkresës Nr. 365/7 Prot., datë 05.10.2018, brenda afatit 30 ditor nga marrja dijeni e këtij vendimi, ka paraqitur pranë Autoritetit të Konkurrencës kontratat tip të qirasë: draft kontratë qiraje në lidhje me ambient magazinimi me qiradhënës “EKMA Albania” SHPK; si dhe draft kontratë qiraje në lidhje me ambient tregtie me qiradhënës “EKMA Albania” SHPK.
42. Nga vlerësimi i draft kontratave tip të qirasë, në zbatim të masave të përkohshme ndaj ndërmarrjes “EKMA Albania” SHPK, dhënë me Vendimin e Komisionit të

Konkurrencës Nr. 542, datë 04.09.2018, rezulton se: Draft – kontrata e qirasë në lidhje me ambient tregtie me qiradhënës “EKMA Albania” SHPK, si dhe draft - kontrata e qirasë në lidhje me ambient magazinimi me qiradhënës “EKMA Albania” SHPK janë hartuar në mënyrë të njëanshme në favor të qiradhënësit duke mos vendosur palët e saj, qiramarrësin dhe qiradhënësin në kushte të barabarta kontraktuale.

43. Konstatohet se nga vlerësimi i draft - kontratave të paraqitura ndërmarrja “EKMA Albania” SHPK nuk ka zbatuar pikën II.1 të dispozitivit të Vendimit Nr. 542, datë 04.09.2018 të Komisionit të Konkurrencës, pasi nuk merr në konsideratë reflektimin e dispozitave të Kodit Civil për të vendosur palët në kushte të barabarta kontraktuale.

Bazuar në konkluzionet e mësipërme, rezulton se sjellja e ndërmarrjes “EKMA Albania” SHPK në kuptim të nenit 9, pika 2, gjerat (a), (c) dhe (ç) të Ligjit Nr. 9121/2003, përbën abuzim me pozitën dominuese në tregun e qiradhënies të ambienteve për magazinimin dhe tregtimin e produkteve Agro - Ushqimore në qytetin e Tiranës.

PËR KËTO ARSYE:

Komisioni i Konkurrencës, në mbështetje të nenit 8, nenit 9, pika 2 gjerat (a), (c) dhe (ç), nenit 24, shkronja (d), nenit 26, nenit 43, pika 5, nenit 45, pika 1, nenit 74, pika 1, gjerat (a), nenit 75, pika 1, dhe 76, pika 1, gjerat (a) dhe (c) të Ligjit Nr. 9121, datë 28.07.2003 “Për Mbrojtjen e Konkurrencës”, i ndryshuar,

VENDOSI:

- I. Konstatimin e abuzimit me pozitën dominuese të ndërmarrjes “EKMA Albania” SHPK, në tregun e qiradhënies të ambienteve për magazinimin dhe tregtimin e produkteve Agro - Ushqimore në qytetin e Tiranës.
- II. Gjykitjen e ndërmarrjes “EKMA Albania” SHPK për shkelje të rëndë të konkurrencës, konkretisht të nenit 9, pika 2, gjerat (a), (c) dhe (ç) të Ligjit Nr. 9121/2003, në masën 9.99 % të xhiros së ndërmarrjes të vitit paraardhës financiar (2017), përkatësisht në shumën 43,168,617 Lekë.
- III. Detyrimin e ndërmarrjes “EKMA Albania” SHPK për të ndaluar shkeljen e konkurrencës dhe brenda 30 ditëve të marrë masat e nevojshme, si vijon:
 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).
- IV. Në rast të mos përmbushjes së kushteve dhe detyrimeve të përcaktuara në pikën III të këtij Vendimi, ndërmarrja “EKMA Albania” SHPK ndëshkohet me gjobë deri në 10 % të xhiros vjetore për shkelje të rëndë të konkurrencës në zbatim të nenit 74, pika 1, germa (c) të Ligjit Nr. 9121/2003.
- V. 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, derisa ndërmarrja EKMA Albania SHPK të veprojë në përputhje me këtë vendim, në zbatim të nenit 76, pika 1, germa (a) dhe (c) të Ligjit Nr. 9121/2003.
- VI. Mbylljen e procedurës së hetimit të thelluar në tregun e qiradhënies së ambienteve për magazinimin dhe tregtimin e produkteve Agro - Ushqimore në qytetin e Tiranës.
- VII. Ngarkohet Sekretari i Përgjithshëm për zbatimin e këtij vendimi dhe njoftimin e palëve të interesuara.

Ky vendim hyn në fuqi menjëherë.

KOMISIONI I KONKURRENCËS