



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
AUTORITETI I KONKURENCËS  
KOMISIONI KONKURENCËS

Nr. 143/prot.  
11

Tiranë, më 07.04.2023

**VENDIM**

Nr. 971, Datë 07.04.2023

**“MBI AUTORIZIMIN E PËRQENDRIMIT TË REALIZUAR NËPËRMJET KRIJIMIT TË NJË NDËRMARRJE TË PËRBASHKËT, ME FUNKSIONE TE PLOTA, NGA SHOQËRITË EAGLE HILLS REAL ESTATE DEVELOPMENT SHPK DHE ALBANIAN SEAPORTS DEVELOPMENT COMPANY SHA ”**

Komisioni i Konkurrencës me pjesëmarrjen e:

Z.	Denar BIBA	Kryetar
Znj.	Leida MATJA	Zv/Kryetar
Znj.	Adriana BERBERI	Anëtar
Znj.	Rezana KONOMI	Anëtar

Në mbledhjen e tij të datës 07.04.2023, shqyrtoi çështjen me:

**Objekti:**

Autorizimi i përqendrimit të realizuar nëpërmjet krijimit të një ndërmarrje të përbashkët, me funksione të plota, nga shoqëritë Eagle Hills Real Estate Development SHPK dhe Albanian Seaports Development Company SHA.

**Baza Ligjore:**

Nenet 2, 10-12, neni 24, germa d, dhe nenet 53-64 të ligjit nr. 9121, datë 28.07.2003 “Për mbrojtjen e konkurrencës”; Rregullorja “Për zbatimin e procedurave të përqendrimit të ndërmarrjeve”; Udhëzimi “Për formën e njoftimit të përqendrimit” dhe Formulari i njoftimit të përqendrimit.

**Komisioni i Konkurrencës**, pas shqyrtimit të relacionit të Sekretarit të Përgjithshëm si dhe raportit të Drejtorisë së Analizës dhe Metodologjisë së Tregjeve, mbi njoftimin e përqendrimit të realizuar nëpërmjet krijimit të një ndërmarrje të përbashkët, me funksione të plota, nga shoqëritë Eagle Hills Real Estate Development SHPK dhe Albanian Seaports Development Company SHA.

**VËREN SE :**

**I. Palët në transaksion dhe procedura**

Në zbatim të pikës II të Vendimit të Komisionit të Konkurrencë nr. 917, datë 24.10.2022 “Mbi disa rekomandime në lidhje me draft marrëveshjen kuadër për projektin e investimit strategjik

“Marina & Jahtet e Durrësit” dhe marrëveshjeve të tjera të dakortësuara ndërmjet Komitetit të Negociimit të Marrëveshjeve dhe Subjektit Investues, Eagle Hills Real Estate Development SHPK”, pranë Autoritetit të Konkurrencës është njoftuar krijimi i një ndërmarrje të përbashkët, me funksione te plota, nga shoqëritë Eagle Hills Real Estate Development SHPK dhe Albanian Seaports Development Company SHA.

Referuar dokumentit “Akti i Themelimit dhe Statuti i shoqërisë Durrës-Marina SHA”, të nënshkruar më datë 30 janar 2023, palët janë:

**Pala 1: Shoqëria Albanian Seaports Development Company SHA (ASDC)** është një shoqëri aksionare, e themeluar sipas legjislacionit shqiptar, me objekt aktiviteti: koordinimin, administrimin e proceseve të lidhura me projektin e investimit strategjik “Marina & Jahtet e Durrësit”; administrimin e pasurive dhe shërbimeve jashtë terminaleve në përdorim të Autoritetit Portual Durrës, si dhe çdo pronë/pasuri që mund t’i kalohet në pronësi; përkujdesjen dhe zbatimin e rregullave të administrimit përsa i përket territoreve dhe ambienteve të Autoritetit Portual të Durrësit etj.

Kjo shoqëri kontrollohet 100% nga Autoriteti Portual i Durrësit, autoritet publik i cili kujdeset për shërbimet dhe kushtet e hyrje-daljes së mjeteve lundruese, si dhe për sigurinë e turistëve në hapësirën portuale, duke siguruar menaxhim eficient për komunitetin e transportit, për klientët portualë, përdorimin e faciliteteve të portit, duke ofruar shërbim cilësor e të besueshëm për kalimin e mallrave nga transporti detar në atë rrugor, hekurudhor me çmime konkurruese dhe në përputhje me standardet ndërkombëtare të ruajtjes së mjedisit.

**Pala 2. Shoqëria Eagle Hills Real Estate Development SHPK (Eagle Hills)** është një shoqëri me përgjegjësi të kufizuar, e themeluar sipas legjislacionit shqiptar me objekt aktiviteti: zhvillimin dhe ndërtimin e pasurive të paluajtshme, dhënien me qera të pasurive të paluajtshme dhe çdo aktivitet tjetër në lidhje me pasuritë e paluajtshme.

Eagle Hills Real Estate SHPK kontrollohet 100% nga North East Real Estate Holdings Limited, shoqëri me përgjegjësi të kufizuar, e themeluar dhe ekzistuese sipas Ligjeve të Abu Dhabi dhe kjo e fundit nga shoqëria Symphony Global Holdings Limited, themeluar në Emiratet e Bashkuara Arabe.

Referuar akteve të themelimit të shoqërive dhe bazuar në Udhëzimin “Mbi kontrollin e përqendrimeve ndërmjet ndërmarrjeve”, pika 3.2. “E drejta e vetos”, Z. Mohamed Ali Rashed Alabbar ka kontrollin indirekt mbi shoqërinë Eagle Hills Real Estate Development SHPK.

**Shoqëria e përbashkët (JV): Durrës Marina SHA** do të jetë një shoqëri aksionare me ofertë private. Shoqëria fillon veprimtarinë e saj në datën e regjistrimit të saj në Regjistrin Tregtar të Qendrës Kombëtare të Biznesit, në varësi të përmbushjes së kërkesave të themelimit. Qëllimi i vetëm i shoqërisë është të ushtrojë biznesin, që nënkupton zhvillimin e një resorti të pasurive të paluajtshme për përdorime të ndryshme si edhe të marinës në Territorin e Projektit, në përputhje me Master Planin dhe Master Planin e Marinës, si dhe operimin dhe menaxhimin e veprimtarive të ndryshme të biznesit në pajtim me Planin e Biznesit dhe Planin e Biznesit për Marinën.

Më datë 30 janar 2023, është nënshkruar “Akti i Themelimit dhe Statuti i shoqërisë Durrës Marina SHA”, ndërmjet shoqërive Eagle Hills Real Estate Development SHPK dhe Albanian Seaports Development Company SHA.

Referuar këtij dokumenti palët bien dakord të themelojnë bashkërisht një shoqëri aksionare me ofertë privatë, për qëllimet dhe për objektin e parashikuar në Statut. Objekti i shoqërisë është “të ushtroj Biznesin, i cili nënkupton zhvillimin e një niveli të klasit botëror të një resorti të pasurive të paluajtshme për përdorime të ndryshme si edhe të marinës në Territorin e Projektit, në përputhje me Master Planin dhe Master Planin e Marinës si dhe operimin dhe menaxhimin e veprimtarive të ndryshme të biznesit në përputhje me Planin e Biznesit dhe Planin e Biznesit për Marinën”.

Eagle Hills dhe ASDC, do të jenë aksionarët e shoqërisë Durrës Marina SHA. Mbledhja e Asamblesë, është autoriteti më i lartë vendimmarrës i shoqërisë. Në përgjithësi, të gjitha vendimet e Mbledhjes së Asamblesë miratohen me 50%+1 të votave në Mbledhjen e Asamblesë. Vetëm vendimet e rëndësishme si: miratimi ose ndryshimi i buxhetit, miratimi ose ndryshimi i Master Planit, rritja ose zvogëlimi i kapitalit të shoqërisë, emërimi dhe largimi i anëtarëve të Këshillit Mbikqyrës etj, duhet të marrin pëlqimin e 75% të votave me të drejtë votimi.

Në përfundim të transaksionit, shoqëria Durrës Marina SHA do të zotërohet 67% nga Eagle Hills Real Estate Development SHPK dhe 33% nga Albanian Seaports Development Company SHA.

Referuar dokumentacionit të depozituar, transaksioni i propozuar konsiston në themelimin e një shoqërie të përbashkët, nga shoqëritë Eagle Hills Real Estate Development SHPK dhe Albanian Seaports Development Company SHA, i cili përbën një përqendrim objekt autorizimi nga Komisioni i Konkurrencës, në përputhje me nenin 10 dhe 12 të ligjit nr. 9121 datë 28.07.2003 “Për mbrojtjen e konkurrencës”.

### **III. Vlerësimi i konkurrencës**

Me ligjin nr.79, datë 24.11.2022 “Për miratimin e Marrëveshjes Kuadër ndërmjet Këshillit të Ministrave të Republikës së Shqipërisë dhe Eagle Hills Real Estate Development, Albanian Seaports Development Company SHA, dhe NSHMI Development L.L.C., në lidhje me projektin e investimit strategjik “Marina & Jahtet e Durrësit”, është miratuar Marrëveshja Kuadër dhe gjithë marrëveshjet e tjera për zbatimin e projektit strategjik.

Marrëveshja Kuadër e lidhur ndërmjet palëve: Këshilli i Ministrave i Republikës së Shqipërisë, Eagle Hills Real Estate Development, Albanian Seaports Development Company SHA dhe NSHMI Development SHPK (në rolin e garantuesit), ka për qëllim të rregullojë dhe të përcaktojë marrëdhëniet nëpërmjet palëve në lidhje me zbatimin e Projektit, ofrimin e Shërbimeve, funksionimin e Investitorit Strategjik, dhënien e të drejtave të zhvillimit në Sheshin e Projektit, parimet e drejtimit të biznesit të Investitorit Strategjik dhe të drejtat dhe detyrimet e palëve. Dorëzimi i sheshit të ndërtimit do të ndahet në dy faza:

- *Faza e parë* do të përfshijë dorëzimin e pjesës së Sheshit të Projektit të përshkruar më hollësisht sipas Master Planit të miratuar dhe Planit të Biznesit.

- *Faza e dytë* do të përfshijë dorëzimin dhe zhvillimin e Sheshit të Projektit, përshkruar më hollësisht sipas Master Planit dhe Planit të Biznesit të miratuar.

Pjesë plotësuese e projektit Marina & Jahtet e Durrësit është dhe marrëveshja për “Marinën Durrës”, ndërmjet Ministrisë së Infrastrukturës dhe Energjisë (MIE) dhe Investitorit Strategjik. Këshilli i Ministrave, shoqëria Eagle Hills Real Estate Development SHPK (Eagle Hills) dhe shoqëria Albanian Seaports Development Company SHPK (ASDC), kanë lidhur marrëveshjen për zhvillimin e Sheshit të Projekteve në një zhvillim dhe Marinë të klasit botëror dhe me përdorime të shumëfishta.

Në objektin e Marrëveshjes është parashikuar që Investitori Strategjik ka të drejtën ekskluzive të marrë në përdorim dhe të përdorë Marinën (Porti Marina Jahte Durrës) me përdorim të shumëfishtë në territorin e përcaktuar sipas koordinatave të përfshira në aneksin e marrëveshjes dhe të zbatojë Master Planin e Marinës dhe Planin e Biznesit të Marinës në përputhje me Legjislacionin e Zbatueshëm dhe këtë Marrëveshje.

Në zbatim të nenit 3, pika 7, të ligjit nr. 9121, datë 28.07.2003 “Për mbrojtjen e konkurrencës”, Udhëzimit nr.76, datë 07.04.2008 “Për përcaktimin e tregut përkatës”, objektit të aktivitetit të shoqërisë së përbashkët (JV) Durrës Marina SHA; objektit të Marrëveshjes Kuadër dhe Marrëveshjes së Marina Durrës, si dhe analizave të mëparshme të trajtuara nga Autoriteti i Konkurrencës për shërbimet në portet detare, treg përkatës i prekur nga transaksioni është përcaktuar (i) tregu i ndërtimit; shitjes dhe menaxhimit të pasurive të paluajtshme dhe (ii) tregu i ndërtimit dhe shërbimit të marinës së jahteve.

***Tregu përkatës gjeografik:*** Për analizimin e këtij rasti *treg përkatës gjeografik* do të konsiderohet territori i **qytetit të Durrësit**.

#### **Tregu i ndërtimit, shitjes dhe menaxhimit të pasurive të paluajtshme.**

Me ligjin nr.79, datë 24.11.2022 “Për miratimin e Marrëveshjes Kuadër ndërmjet Këshillit të Ministrave të Republikës së Shqipërisë dhe Eagle Hills Real Estate Development, Albanian Seaports Development Company SHA, dhe NSHMI Development L.L.C., në lidhje me projektin e investimit strategjik “Marina & Jahtet e Durrësit”, bashkëlidhur marrëveshjeve është depozituar Plani i Biznesit-Master Plan i Projektit.

Projekti Durrës Yachts & Marina do të shtrihet në pjesën lindore të portit të Durrësit, me një sipërfaqe neto prej 440 mijë m<sup>2</sup>. Durrës Yachts & Marina është një projekt unik me potencialin për të transformuar qytetin e Durrësit dhe për të shërbyer si një histori suksesi për projekte të mëtejshme vizionare dhe investime të huaja në Shqipëri.

Masterplani përfshinë zona të ndryshme si Marina, Plazhi, Bregdeti, Parku, Qyteti i Vjetër dhe Komunitetet Bregdetare. Ky projekt i konceptuar si një kompleks turistik rezidencial do të sjellë një zhvillim të madh edhe në infrastrukturë, pasi ndërtimi i sistemit rrugor të këtij kompleksi do të sjellë zhvillim edhe për zonën përreth. Projekti do të zhvillohet në një sipërfaqe totale prej 1.3 mln m<sup>2</sup> GFA, në një sipërfaqe neto prej rreth 440 mijë m<sup>2</sup>. Zhvillimi i këtyre zonave ofron më shumë mundësi punësimi, krijon kushte më të mira jetese dhe më shumë përfitime ekonomike për komunitetin.

Durrës Yacht & Marina do të ofrojë për qytetin e Durrësit zhvillimin e kësaj zone, e cila do t'i sjellë komunitetit përfitime sociale, që përfshijnë: Ruajtjen e kulturës dhe trashëgimisë lokale;

Forcimi i komunitetit; Ofrimi i shërbimeve sociale; Komercializimi i kulturës dhe artit dhe Rigjallërimi i artit dhe kulturës.

Krijimi i ndërmarrjes së përbashkët, Durrës Marina SHA, për zhvillimin e Planit të Biznesit Marina & Jahtet e Durrësit, në tregun e ndërtimit; shitjes dhe menaxhimit të pasurive të paluajtshme pritet të sjellë zhvillim ekonomik, social dhe kulturor në tregun përkatës të produktit.

### **Tregu i ndërtimit dhe shërbimit të marinës së jahteve.**

Referuar planit të biznesit, projekti ka parashikuar ndërtimin e Marinës e cila do të përfshijë deri në 280 vende parkimi për jahte.

Ndërtimi dhe përdorimi i marinës është e parashikuar në Marrëveshjen për “Marinën Durrës”, e lidhur ndërmjet Ministrisë së Infrastrukturës dhe Energjisë (MIE) dhe Investitorit Strategjik. Këshilli i Ministrave, shoqëria Eagle Hills Real Estate Development SHPK (Eagle Hills) dhe shoqëria Albanian Seaports Development Company SHPK (ASDC).

Kjo marrëveshje, është bërë objekt shqyrtimi nga Komisioni i Konkurrencës, i cili në vendimin nr. 917 datë 24.10.2022 “Mbi disa rekomandime në lidhje me draft marrëveshjes kuadër për projektin e investimit strategjik “Marina & Jahtet e Durrësit” dhe marrëveshjeve të tjera të dakortësuara ndërmjet Komitetit të Negociimit të Marrëveshjeve dhe Subjektit Investues, Eagle Hills Real Estate Development SHPK”, ka evidentuar që draft Marrëveshja mes MIE-s dhe Investitorit Strategjik për “Marinën Durrës” përmban klauzola ekskluziviteti, pikërisht për shërbimet e parashikuara në seksionin 2.04 të Marrëveshjes për “Marinën Durrës”, për parkim sezonal, parkim i zgjatur dimëror, parkim i zgjatur vjetor; rimbushje me karburant, shërbime mbështetëse të nevojshme dhe çdo shërbim tjetër të lidhur me aktivitetin e biznesit të Investitorit Strategjik (JV).

Draft Marrëveshja Kuadër dhe draft Marrëveshja për “Marinën Durrës” ( mes MIE-s dhe JV) i jep Investitorit Strategjik, shoqërisë Durrës Marina SHA të drejtën ekskluzive për përdorimin e Portit Marina Jahte Durrës dhe zotërimin e lirë të zonës.

Për sa më sipër, Komisioni i Konkurrencës është shprehur në vendimin nr. 917 datë 24.10.2022 “Mbi disa rekomandime në lidhje me draft marrëveshjes kuadër për projektin e investimit strategjik “Marina & Jahtet e Durrësit” dhe marrëveshjeve të tjera të dakortësuara ndërmjet Komitetit të Negociimit të Marrëveshjeve dhe Subjektit Investues, Eagle Hills Real Estate Development SHPK”, në zbatim të së cilës po vlerësohet kjo marrëveshje.

Nga sa analizuam më lart, transaksioni i krijimit të ndërmarrjes së përbashkët, Durrës Marina SHA nuk do të krijojë mbivendosje ose marrëdhënie të rrjedhës së sipërme apo të poshtme midis aktiviteteve të palëve. Për këto arsye, transaksioni i realizuar nuk do të sjellë ndryshim dhe nuk do të ketë ndikim në tregun e ndërtimit; shitjes dhe menaxhimit të pasurive të paluajtshme si dhe në tregun e ndërtimit dhe shërbimit të marinës së jahteve në qytetin e Durrësit.

## PËR KËTO ARSYE:

Komisioni i Konkurrencës, në bazë të nenit 24, shkronja d dhe nenit 56 pika 1 të ligjit nr. 9121, datë 28.07.2003 “Për mbrojtjen e konkurrencës”,

## VENDOSI:

1. Të autorizojë përqendrimin e realizuar nëpërmjet krijimit të një ndërmarrje të përbashkët, me funksione të plota, nga shoqëritë Eagle Hills Real Estate Development SHPK dhe Albanian Seaports Development Company SHA.
2. Detyrimin e shoqërisë Durrës Marina SHA, të respektojë zbatimin e nenit 9 të ligjit nr. 9121 datë 28.07.2003 “Për mbrojtjen e konkurrencës”, në tregun e shërbimit të marinës së jahteve.
3. Ngarkohet Sekretari i Përgjithshëm për njoftimin e palëve dhe dërgimin e vendimit pasi të bëhen pagesat që parashikon rregullorja “Për caktimin e shpenzimeve për ndjekjen e procedurave pranë Autoritetit të Konkurrencës”.

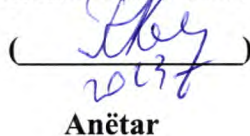
Ky vendim hyn në fuqi menjëherë.

## KOMISIONI I KONKURRENCËS

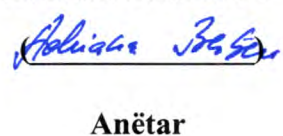
**Leida MATJA**

  
Zv/Kryetar

**Rezana KONOMI**

  
Anëtar

**Adriana BERBERI**

  
Anëtar

**Denar BIBA**

  
Kryetar

REPUBLICA E SHQIPËRIE-S  
AUDRITETI I KONKURRENCËS