



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AUTORITETI I KONKURRENCËS
KOMISIONI I KONKURRENCËS

Nr. 23/ prot.
177

Tiranë, më 27.12.2024

VENDIM

Nr. 1145, Datë 27.12.2024

“PËR MBYLLJEN E PROCEDURËS SË HETIMIT TË THELLUAR NË TREGUN E OFRIMIT DHE AKSESIT TË SHËRBIMIT TË INTERNETIT NDAJ NDËRMARRJEVE TË ADMINISTRIMIT DHE NDËRMARRJEVE TË INTERNETIT NË REZIDENCAT E BANIMIT KU KËTO NDËRMARRJE USHTROJNË VEPRIMTARINË, GJOBITJEN DHE DHËNIEN E KUSHTEVE DHE DETYRIMEVE NDAJ NDËRMARRJES TIRANA ADMINISTRIM SHPK”

Komisioni i Konkurrencës me pjesëmarrjen e:

Z. Denar BIBA	Kryetar
Znj. Leida MATJA	Zv/Kryetar
Znj. Rezana KONOMI	Anëtar
Z. Durim KRAJA	Anëtar
Znj. Fatjola DELIJA	Anëtar

Në mbledhjen e tij të datës 27.12.2024, shqyrtoi çështjen me:

Objekt: Për mbylljen e procedurës së hetimit të thelluar në tregun e ofrimit dhe aksesit të shërbimit të internetit ndaj ndërmarrjeve të administrimit dhe ndërmarrjeve të internetit në rezidencat e banimit ku këto ndërmarrje ushtrojnë veprimtarinë gjobitjen dhe dhënieve dhe detyrimeve ndaj ndërmarrjes Tirana Administrim SHPK.

Bazë ligjore: Neni 9, neni 24, germa (d), neni 26, neni 43, pika 5, neni 45, pika 1, neni 74, pika 1, germa (a) dhe neni 75, pika 1 të Ligjit nr. 9121, datë 28.07.2003 “Për mbrojtjen e konkurrencës”, Ligji nr. 44/2015 “Kodi i Procedurave Administrative”.

Komisioni i Konkurrencës pas shqyrtimit të:

- Raportit të hetimit të thelluar në tregun e ofrimit dhe aksesit të shërbimit të internetit ndaj ndërmarrjeve të administrimit dhe ndërmarrjeve të internetit në rezidencat e banimit ku këto ndërmarrje ushtrojnë veprimtarinë”;
- Relacionit të Sekretarit të Përgjithshëm të Autoritetit të Konkurrencës “Mbi raportin të hetimit të thelluar në tregun e ofrimit dhe aksesit të shërbimit të internetit ndaj ndërmarrjeve të administrimit dhe ndërmarrjeve të internetit në rezidencat e banimit ku këto ndërmarrje ushtrojnë veprimtarinë”;

- Shkresës së ndërmarrjes Tirana Administrim SHPK me nr. 23/159 prot., datë 23.12.2024 “Parashtrime të ndërmarrjes së administrimit të bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit të shoqërisë “TIRANA ADMINISTRIM” Sh.p.k”;

VËREN SE:

I. Procedura e ndjekur

1. Nisur nga disa ankesa të depozituara pranë Autoritetit të Konkurrencës, mbi problematikat në zgjedhjen e ofrimit të shërbimit të internetit pranë disa komplekseve të pallateve në Tiranë, Sekretariati i Autoritetit të Konkurrencës bazuar në nenin 28, germa (a), të Ligjit nr. 9121, datë 28.07.2003 “Për mbrojtjen e konkurrencës”, filloi monitorimin në tregun e ofrimit të shërbimit të internetit pranë disa komplekseve të pallateve në Tiranë.
2. Nga të dhënat e grumbulluara gjatë periudhës së monitorimit u krijua dyshimi i arsyeshëm se mund të ishim përpara abuzimit me pozitën dominuese nga ndërmarrjet e administrimit në rezidencat e banimit të qarkut të Tiranës në tregun e aksesit të shërbimit të internetit, në kuptim të nenit 9, të Ligjit nr. 9121, datë 28.07.2003 “Për mbrojtjen e konkurrencës”.
3. Për këto arsye, Komisioni i Konkurrencës, bazuar në nenin 4, nenin 8, nenin 9, nenin 24, germa (d), nenin 26 dhe nenin 42, pika 1 të të ligjit nr. 9121, datë 28.07.2003 “Për mbrojtjen e konkurrencës”, vendosi me Vendimin nr. 1025, datë 18.10.2023 për hapjen e procedurës së hetimit paraprak ndaj ndërmarrjeve të administrimit në rezidencat e banimit të qarkut të Tiranës në tregun e aksesit të shërbimit të internetit, për periudhën kohore nga 1 janar 2020 deri në 13 tetor 2023.
4. Gjatë procedurës së hetimit paraprak dhe në përfundim të analizës së sjelljes së ndërmarrjeve të administrimit, u konfirmua edhe më tej se në kuptim të nenit 9 të Ligjit nr. 9121, datë 28.07.2003 “Për mbrojtjen e konkurrencës”, sjellja e ndërmarrjeve të administrimit mund të përbente abuzim me pozitën dominuese kryesisht nëpërmjet: refuzimit të aksesit të ndërmarrjeve të tjera që ofrojnë këtë shërbim; zbatimit të kushteve të pabarabarta për veprime tregtare të njëjta me palët dhe duke krijuar kushtet e favorshme për krijimin e pozitës dominuese të ndërmarrjeve të internetit brenda rezidencës që ata administrojnë.
5. Nisur nga analiza e bërë nga Sekretariati gjatë fazës së hetimit paraprak, Komisioni i Konkurrencës, bazuar në nenin 4, 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”, u shpreh me Vendimin nr. 1078, datë 10.05.2024 “Për hapjen e procedurës së hetimit të thelluar në tregun e ofrimit dhe aksesit të shërbimit të internetit ndaj ndërmarrjeve të administrimit dhe ndërmarrjeve të internetit në rezidencat e banimit ku këto ndërmarrje ushtrojnë veprimtarinë”, për periudhën kohore nga 1 janar 2020 deri në 10 maj 2024.
6. Në zbatim të këtij vendimit, për mbledhjen e fakteve dhe të dhënave të nevojshme në lidhje me hetimin, bazuar në nenin 33 të Ligjit nr. 9121/2003, u kërkuan të dhëna dhe informacion nga ndërmarrjet e administrimit dhe nga ndërmarrjet që ofrojnë shërbimin e internetit.

II. Analiza e konkurrencës

II.1 Tregu përkatës

7. Në zbatim të Ligjit nr. 9121, datë 28.07.2003 “Për mbrojtjen e konkurrencës”, tregu përkatës përfshin tregun e produktit dhe tregun gjeografik.
8. Bazuar në Vendimin e Komisionit të Konkurrencës nr. 1078, datë 10.05.2024 “Për hapjen e procedurës së hetimit të thelluar në tregun e ofrimit dhe aksesit të shërbimit të internetit ndaj ndërmarrjeve të administrimit dhe ndërmarrjeve të internetit në rezidencat e banimit që këto ndërmarrje ushtrojnë veprimtarinë” për ndërmarrjen e administrimit tregu përkatës i produktit përfshin, tregun e aksesit të shërbimit të internetit në rezidencat e banimit që ndërmarrjet kanë në administrim.
9. Në rezidencat e banimit në Tiranë, ndërmarrjet e administrimit menaxhojnë pikën e aksesit në infrastrukturën e shërbimit të internetit. Si të tilla, këto ndërmarrje bëjnë lidhjet me kompanitë e ofrimit të shërbimit të internetit dhe banorëve të cilët duan të përfitojnë këtë shërbim. Në të tilla kushte, ndërmarrjet e administrimit kanë ndikim në tregun e ofrimit të shërbimit të internetit, si dhënë të aksesit në infrastrukturë, në rezidencat ku ata operojnë. Pra, bazuar në këto fakte, tregu përkatës përfshin tregun e aksesit të shërbimit të internetit në rezidencat e banimit që ndërmarrja Tirana Administrim SHPK ka në administrim.
10. Ndërmarrjet që administrojnë rezidencat e banimit në qarkun e Tiranës e ushtrojnë veprimtarinë e tyre vetëm brenda rezidencës që ato administrojnë dhe përgjegjësitë dhe detyrimet e tyre nuk kanë fuqi jashtë territorit të sipërfaqes së përbashkët që ata administrojnë.
11. Për sa më sipër, tregu përkatës gjeografik për ndërmarrjen Tirana Administrim SHPK është territori i rezidencave të banimit që kjo ndërmarrje ka në administrim:
 - Godina pranë kompleksit , ndodhur në rrugën , nd. njësia administrative nr.
 - Kompleksi , ndodhur në rrugën , njësia administrative nr.
 - Godina , ndodhur në rruga , njësia administrative nr.
 - Kompleksi , ndodhur në rrugën “J” njësia administrative nr.
 - Kompleksi , ndodhur në rrugën “.
 - Kompleksi ndodhur në rrugën ‘.

III. Vlerësimi i Pozitës Dominuese

12. Në bazë të nenit 3, pika 5 të Ligjit nr. 9121/2003, “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.”
13. 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 që zotëron dhe të mos kryejë sjellje të ndaluara në treg, veçanërisht nga ato të përcaktuara në nenin 9, pika 2 të Ligjit nr. 9121/2003.

14. Për të përcaktuar pjesët e tregut të ndërmarrjeve që administrojnë rezidencat e banimit në qarkun e Tiranës, është kërkuar informacion nga Drejtoria e Përgjithshme e Tatimeve, ku të ishte përcaktuar xhiro dhe fitimi për secilën ndërmarrje administrimi që vepron në qarkun e Tiranës. Në informacionin e depozituar nga DPT, për një pjesë të madhe të ndërmarrjeve mungonin të dhënat përsa i përket xhiros dhe fitimit dhe për këtë arsye, është e pamundur që të llogariten pjesët e tregut për secilën ndërmarrjen administrimi në rezidencat e banimit të qarkut të Tiranës në tregun e aksesit të shërbimit të internetit.
15. Ndërmarrjet që administrojnë rezidencat e banimit në qarkun e Tiranës e ushtrojnë veprimtarinë e tyre vetëm brenda rezidencës që ato administrojnë dhe përgjegjësitë dhe detyrimet e tyre nuk kanë fuqi jashtë territorit të sipërfaqes së përbashkët të administruar prej tyre. Në bazë të nenit 19 të Ligjit nr. 10 112, datë 9.4.2009 “Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit”, Kryesia, në emër dhe për llogari të Asamblesë, lidh kontratë me një shoqëri administrimi duke i dhënë kësaj të fundit të drejtën ekskluzive për administrimin e bashkëpronësisë.
16. Pjesë e objekteve në bashkëpronësi të ndërtesave konsiderohet dhe pika e aksesit në godinë sipas pikës 18 të VKM-së nr. 189, datë 30.03.2022 “Për përcaktimin e rregullave për infrastrukturën e brendshme për rrjetet e komunikimeve elektronike me shpejtësi të lartë dhe administrimin e pikës së aksesit në godina”, e cila përcakton gjithashtu, në pikën 32 të saj, se administrimi i pikës së aksesit në godinë bëhet pikërisht nga administrator i godinës, sipas dispozitave të legjislacionit në fuqi për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit dhe në përputhje me nenin 21 të Ligjit nr. 120/2016.
17. Për sa më sipër, ndërmarrja Tirana Administrim SHPK, duke qenë administratore e vetme në të gjitha rezidencat/godinat të cilat ajo administron, zotëron 100% të pjesëve të tregut përkatës dhe si rrjedhojë vlerësohet me pozitë dominuese në tregun e aksesit të shërbimit të internetit brenda kufijve të rezidencave që ata administrojnë.
18. Nisur nga pjesa e tregut, pengesat e hyrjes në treg, fuqia ekonomike dhe financiare e ndërmarrjeve, fuqia kundërvepruese e konsumatorëve dhe blerësve dhe karakteristikat e tjera të tregut, rezulton se në mbështetje të nenit 3, pika 5 dhe nenit 8 të ligjit nr. 9121, datë 28.07.2003 “Për mbrojtjen e konkurrencës”, ndërmarrja Tirana Administrim SHPK në tregun e aksesit të shërbimit të internetit ka pozitë dominuese.

IV. Analiza e sjelljes së ndërmarrjeve në tregun përkatës

19. Vlerësimi i sjelljes së ndërmarrjeve të administrimit në rezidencat e banimit të qarkut të Tiranës në tregun e aksesit të shërbimit të internetit, për periudhën kohore nga 1 janar 2020 deri në 10 maj 2024, është realizuar në vijim të kërkesës për informacion drejtuar ndërmarrjeve të administrimit dhe ndërmarrjeve që ofrojnë shërbimin e internetit.
20. Ndërmarrja Tirana Administrim SHPK administron rezidenca banimi në qarkun e Tiranës, të cilat janë:

- Në godinën pranë kompleksit ' , me adresë në rruga ku administron hyrje.
- Në kompleksin ' me adresë në rruga , njësia administrative nr. ku administron hyrje.
- Në godinën " , me adresë në rruga , njësia administrative nr. ku administron hyrje.
- Në kompleksin , me adresë në rruga ' , njësia administrative nr. ku administron hyrje.
- Në kompleksin , me adresë në rruga , ku administron hyrje.
- Në kompleksin " , me adresë në rruga , ku administron hyrje.

21. Përsa i përket informacionit të kërkuar në lidhje me operatorët që ofrojnë shërbimin e internetit në rezidencat që administron, ndërmarrja Tirana Administrim SHPK ka bërë me dije se në të gjitha këto rezidenca operojnë operatorët dhe ' . Gjithashtu, operojnë dhe operatorë të tjerë si në vijim: në godinën pranë kompleksit operojnë dhe operatorë të tjerë të pidentifikuar; në kompleksin operojnë dhe , në godinën operojnë " , dhe kompani e pidentifikuar; në kompleksin operojnë dhe ndërmarrje e pidentifikuar; ndërsa në komplekset operojnë dhe .

22. Gjatë procedurës hetimore, lidhur me kërkesën mbi kontratat e lidhura me operatorët që ofrojnë shërbimin e internetit, ndërmarrja Tirana Administrim SHPK ka vendosur në dispozicion kontratat e lidhura me operatorët

dhe , të shtjelluara si më poshtë vijon:

- Kontratë bashkëpunimi , ndërmjet "Tirana Administrim" dhe , për krijimin e kushteve dhe garantimin e aksesit, në pikën e aksesit dhe infrastrukturën fizike të godinës, për t'u shfrytëzuar për lidhjen ekskluzive të pajtimtarëve të , me qëllim ofrimin e internetit me shpejtësi të lartë (broadband) dhe/ose shërbimeve audiovizive, në kompleksin me adresë rr. ' në Tiranë dhe me numër total prej shkallësh, kundrejt pagesës mujore Lekë për çdo shkallë.

Kontrata parashikon në nenin , transferimin e të drejtave dhe detyrimeve për përdorimin e infrastrukturës së instaluar në pikën e aksesit në kompleks, pas përfundimit apo zgjidhjes së kontratës, nga bazuar në një kontratë që do të lidhet ndërmjet këtij të fundit dhe ndërmarrjes së administrimit.

Këtu përmendim veçanërisht pikën të nenit, si një dispozitë e cila kufizon të drejtën e aksesit për ofrimin e shërbimit të internetit si dhe shfaqet në kundërshtim me nenin 9, pika 2, germa ç) e Ligjit nr. 9121/2003 "Për mbrojtjen e konkurrencës, duke parashikuar se "pas përfundimit të kësaj Marrëveshje, "Tirana Administrim" garanton " . se infrastruktura fizike në pikën e aksesit nuk do të dëmtohet apo hiqet. Infrastruktura do të qëndrojë funksionale duke lejuar të gjithë pajtimtarët shfrytëzues të saj dhe të shërbimeve të

ofruara nga “
me kusht që “Tirana Administrim” dhe të lidhë një
marrëveshje me shkrim. Në mungesë të kësaj marrëveshje,
ka detyrim të heqë brenda 30 ditëve nga përfundimi apo zgjidhja e kësaj Marrëveshje
infrastrukturën fizike të instaluar në zbatim të kësaj kontrate”.

- Kontratë shërbimi datë , ndërmjet “Tirana Administrim” dhe , për ofrimin e shërbimeve të administrimit duke i vënë në dispozicion operatorit , për ushtrimin e aktivitetit të tij tregtar, hapësira dhe ambiente të përbashkëta në godinën ‘ me adresë , Tiranë, me një numër total prej shkallësh, kundrejt pagesës mujore në vlerën totale prej Lekë për shërbimet e ofruara. Në këtë kontratë vihet re, në pikën nenit , një dispozitë e cila kufizon të drejtën e aksesit për ofrimin e shërbimit të internetit si dhe shfaqet në kundërshtim me nenin 9, pika 2, germa ç) e Ligjit nr. 9121/2003 “Për mbrojtjen e konkurrencës, duke parashikuar se: “...Në rast se blerësi nuk zbaton kontratën ose kërkon prishjen e saj, atëherë është i detyruar të heqë kabllot dhe të gjitha pajisjet nga pallati në të cilin administron ende Tirana Administrim”.
- Kontratë Shërbimi nr. prot., datë , ndërmjet “Tirana Administrim” dhe , për ofrimin e shërbimeve të administrimit duke i vënë në dispozicion operatorit , për ushtrimin e aktivitetit të tij tregtar, hapësira dhe ambiente të përbashkëta në kompleksin , me një numër total prej shkallësh, kundrejt pagesës mujore në vlerën totale prej Lekë, pra Lekë në muaj për çdo shkallë, për shërbimet e ofruara. Në këtë kontratë vihet re, në pikën të nenit një dispozitë e cila kufizon të drejtën e aksesit për ofrimin e shërbimit të internetit si dhe shfaqet në kundërshtim me nenin 9, pika 2, germa ç) e Ligjit nr. 9121/2003 “Për mbrojtjen e konkurrencës, duke parashikuar se: “...Në rast se blerësi nuk zbaton kontratën ose kërkon prishjen e saj, atëherë është i detyruar të heqë kabllot dhe të gjitha pajisjet nga pallati në të cilin administron ende Tirana Administrim”.
- Kontratë Bashkëpunimi nr. prot., datë ndërmjet “Tirana Administrim” dhe , për t’i mundësuar operatorit të ofrojë shërbime telekomunikacioni në kompleksin ‘ , me një numër total prej shkallësh, të cilat janë në administrim nga “Tirana Administrim”, kundrejt pagesës mujore prej Lekë për çdo shkallë. Këtu përmendim dy nene të kontratës, dispozitat e të cilëve shfaqen në kundërshtim me nenin 9, pika 2, germa c) dhe ç) e Ligjit nr. 9121/2003 “Për mbrojtjen e konkurrencës, përkatësisht:
Pika e nenit e cila parashikon se: “Pas përfundimit të afatit të kontratës, abonentët që kanë kontrata me do të gëzojnë lirisht shërbimet e telekomunikacionit nga vetëm nëse ekziston një marrëveshje e re me shkrim ndërmjet dhe “Tirana Administrim”. Në mungesë të kësaj marrëveshje, ka detyrim të heqë infrastrukturën fizike dhe “Tirana Administrim” nuk ka asnjë detyrim për të ofruar shërbime telekomunikacioni nga për abonentët e ndërtesave/godinave.”
Pika e nenit e cila parashikon se: “Administruesi nuk merr përsipër detyrimin e sigurisë dhe ruajtjes fizike dhe infrastrukturës së instaluar nga por do të

konsiderojë si operator preferencial për ta referuar te banorët e kompleksit rezidencial”.

- Kontratë Bashkëpunimi/Qera për ndërtim infrastrukturë telekomunikacioni datë ndërmjet “Tirana Administrim” dhe “ ” për t’i vendosur në dispozicion për ushtrimin e aktivitetit të tij tregtar hapësira dhe ambiente të përbashkëta, për instalimin e rrjetit të telekomunikacionit për ofrimin e shërbimit internet tek abonentët e tij banues në pallatet: kundrejt pagesës mujore prej) Lekë. Afati i kontratës së nënshkruar midis palëve është nga data e nënshkrimit të saj.
- Kontratë shërbimi datë , ndërmjet “Tirana Administrim” dhe “ ”, për ofrimin e shërbimeve të administrimit duke i vënë në dispozicion operatorit , për ushtrimin e aktivitetit të tij tregtar, hapësira dhe ambiente të përbashkëta në godinën , me një numër total prej shkallësh, kundrejt pagesës mujore në vlerën totale prej Lekë për shërbimet e ofruara, ose thënë ndryshe Lekë për cdo shkallë. Në këtë kontratë vihet re, në pikën të nenit një dispozitë e cila kufizon të drejtën e aksesit për ofrimin e shërbimit të internetit si dhe shfaqet në kundërshtim me nenin 9, pika 2, germa ç) e Ligjit nr. 9121/2003 “Për mbrojtjen e konkurrencës, duke parashikuar se: “...Në rast se blerësi nuk zbaton kontratën ose kërkon prishjen e saj, atëherë është i detyruar të heqë kabllo dhe të gjitha pajisjet nga pallati nëse në të administron ende kompania “Tirana Administrim” sh.p.k”.
- Kontratë shërbimi datë , ndërmjet “Tirana Administrim” dhe “ ”, për ofrimin e shërbimeve të administrimit duke i vënë në dispozicion operatorit , për ushtrimin e aktivitetit të tij tregtar, hapësira dhe ambiente të përbashkëta në godinën , me një numër total prej shkallësh, kundrejt pagesës mujore në vlerën totale prej Lekë për shërbimet e ofruara, ose thënë ndryshe Lekë për cdo shkallë. Në këtë kontratë vihet re, në pikën të nenit , një dispozitë e cila kufizon të drejtën e aksesit për ofrimin e shërbimit të internetit si dhe shfaqet në kundërshtim me nenin 9, pika 2, germa ç) e Ligjit nr. 9121/2003 “Për mbrojtjen e konkurrencës, duke parashikuar se: “...Në rast se blerësi nuk zbaton kontratën ose kërkon prishjen e saj, atëherë është i detyruar të heqë kabllo dhe të gjitha pajisjet nga pallati nëse në të administron ende kompania “Tirana Administrim” sh.p.k”.
- Kontratë Bashkëpunimi/Qera për ndërtim infrastrukturë telekomunikacioni datë ndërmjet “Tirana Administrim” dhe “ ”, për t’i vendosur në dispozicion për ushtrimin e aktivitetit të tij tregtar hapësira dhe ambiente të përbashkëta, për instalimin e rrjetit të telekomunikacionit për ofrimin e shërbimit internet tek abonentët e tij banues në komplekset dhe , kundrejt pagesës mujore prej Lekë. Këtu përmendim nenin si një dispozitë e cila kufizon të drejtën e aksesit për ofrimin e shërbimit të internetit si dhe shfaqet në kundërshtim me nenin 9, pika 2, germa ç) e Ligjit nr. 9121/2003 “Për mbrojtjen e konkurrencës, duke parashikuar se: “Tirana Administrim” nuk ka të drejtën të ndërpresë këtë kontratë para afatit dhe të kërkojë heqjen e pajisjeve dhe/ose kabllove të instaluar nga ana e . Në rast se nuk zbaton

marrëveshjen ose mbaron afati i kontratës dhe "Tirana Administrim" vazhdon të ketë në administrim objektin e lartpërmendur atëherë. Është e detyruar të heqë të gjitha pajisjet e vendosura në hapësirat e përbashkëta të pallatit/kompleksit që ka vendosur me marrëveshjen me "Tirana Administrim".

23. Gjatë procedurës së hetimit paraprak, ndërmarrjet të cilat ofrojnë shërbimin e internetit në rezidencat e banimit në qarkun e Tiranës, për rezidencat që administrojnë ndërmarrja TIRANA ADMINISTRIM SHPK janë shprehur si në vijim:

- Për kompleksin _____
 - "_____ është prezent në kompleks me rrjet bakër dhe fibër, dhe ka nënshkruar kontratë bashkëpunimi 1 vjeçare me shoqërinë e administrimit "Tirana Administrim" nr. _____ prot., datë _____ për ofrimin e shërbimeve të telekomunikacionit në kompleksin _____ nga _____ Sipas kësaj kontrate, _____ do të faturohet me tarifën e administrimit _____ lekë/muaj/godinë. Në _____ operatori deklaron se është prezent në kompleks me _____ pajtimtarë në total me fibër optike. Ndërkohë, numri i klientëve aktivë në këtë kompleks ka qenë përkatësisht _____ me FTTH deri më datë _____
 - _____ ka ofruar shërbim të internetit fibër dhe HFC (hibrid fibër kabëll koaksial) në kompleks për _____ abonentë me fibër dhe _____ abonentë me kabëll koaksial deri më _____ si dhe për _____ abonentë me fibër dhe _____ abonentë me kabëll koaksial deri më _____ Për të mundësuar instalimin e pajisjeve për ofrimin e këtij shërbimi ndaj abonentëve të tij, operatori deklaron se paguan një tarifë fikse mujore për shkallë që prej datës _____
 - _____ ofron shërbim interneti me teknologji GNOP/Fibër optike për një numër total prej _____ abonentësh në vitin _____
 - _____ ka akses në kompleks dhe ka një kontratë bashkëpunimi për të cilën paguan një tarifë prej _____ lekë për hyrje pallati (pa TVSH), dhe një vlerë totale mujore prej _____ Lekë në muaj (pa TVSH). Numri i klientëve aktivë në këtë kompleks ka qenë përkatësisht _____ deri më datë _____ deri më datë _____ deri më datë _____ dhe _____ deri më datë _____ . Operatori shprehet se ka lidhur kontratë aksesi me "Tirana Administrim" për periudhën _____
 - _____ paguan shoqërinë administruese "Tirana Administrim" me tarifën mujore me vlerë _____ lekë në muaj për çdo shkallë për një total prej _____ shkallësh, për rrjedhojë duke paguar një vlerë totale mujore prej _____ Lekë. Numri i abonentëve në fund të vitit në këtë kompleks ka qenë përkatësisht _____ për vitin _____ për vitin _____ për vitin _____ dhe _____ për vitin _____ .
 - _____ shprehet se ka _____ klientë në këtë kompleks.
- Për godinën _____ :
 - _____ paguan për instalimin e shërbimit të internetit kundrejt ndërmarrjës së administrimit në këtë kompleks një tarifë fikse mujore për shkallë që prej datës _____
 - _____ ka akses dhe ka një kontratë bashkëpunimi për të cilën paguan një tarifë prej _____ lekë (pa TVSH). Operatori shprehet se ka lidhur kontratë aksesi me "Tirana Administrim" shpk për periudhën prej _____ deri më _____

24. Nga ana tjetër, në shkresën e dërguar nga ndërmarrja , në përgjigje të kërkesës për informacion të AK, *operatori shprehet se ka patur ndalim të aksesit për të ofruar shërbimin e internetit në të gjitha pallatet e administruara nga "Tirana Administrim" për arsye se kërkohej pagesa e një tarifë fikse mujore.*
25. Gjatë procedurës së hetimit të thelluar, ndërmarrja ka depozituar informacion në lidhje me shërbimin e internetit në rezidencat e administruara prej ndërmarrjes Tirana Administrim SHPK, duke specifikuar se në: kompleksin në rrugën nuk ka mundur të zhvillojë rrjet, ndërsa në kompleksin në rrugën është në proces ndërtimi.
26. Ndërmarrja me shkresën nr. 23/116 prot., të datës 25.07.2024 ka depozituar informacion në lidhje me shërbimin e internetit në rezidencat e administruara prej ndërmarrjes Tirana Administrim SHPK, duke specifikuar se ka akses në këto rezidenca kundrejt pagesës:
- Në kompleksin ' paguhet tarifa ALL (për shkallë)
 - Në godinën paguhet tarifa ALL
 - Në kompleksin paguhet tarifa ALL
27. Ndërmarrja me shkresën nr. 23/118 prot., të datës 25.07.2024 ka depozituar informacion në lidhje me shërbimin e internetit në rezidencat e administruara prej ndërmarrjes Tirana Administrim SHPK, duke specifikuar se ka akses në këto rezidenca kundrejt pagesës:
- Në kompleksin paguhet tarifa totale ALL
 - Në kompleksin paguhet tarifa totale prej ALL
 - Në kompleksin paguhet tarifa totale prej ALL
 - Në godinën paguhet tarifa totale prej ALL
28. Ndalimi i aksesit të operatorëve në pikën e aksesit të infrastrukturës fizike të godinës për ofrimin e shërbimit të internetit, si dhe dhënia e këtij aksesit vetëm disa operatorëve të caktuar, është jo vetëm kufizim, shtrembërim dhe pengim i konkurrencës së lirë sipas kuadrit ligjor për mbrojtjen e konkurrencës në fuqi, por edhe në kundërshtim me nenin 21, pika 8 e Ligjit nr. 120/2016 "Për zhvillimin e rrjeteve të komunikimit elektronike të shpejtësisë së lartë dhe sigurimin e së drejtës së kalimit" që parashikon se: *"çdo veprim, nga ana e subjektit ndërtues në një godinë të re, apo e administratorit të godinës me bashkëpronësi, që kufizon të drejtën për akses, sipas parashikimeve të këtij neni, të një sipërmarrësi që ofron apo është i autorizuar të ofrojë rrjete dhe/ose shërbime të komunikimeve elektronike, apo të drejtën e çdo përdoruesi, banues në godinë, për të zgjedhur sipërmarrësin e komunikimeve elektronike, është i ndaluar"*.
29. VKM nr. 189, datë 30.03.2022 "Për përcaktimin e rregullave për infrastrukturën e brendshme për rrjetet e komunikimeve elektronike me shpjeguesi të lartë dhe administrimin e pikës së aksesit në godina", e nxjerrë në zbatim të Ligjit nr. 120/2016, parashikon në pikën 19 të saj se: *"e drejta e aksesit në në pikën e aksesit në godinë, me qëllim realizimin e lidhjes së shërbimeve publike të komunikimeve elektronike (si telefoni, internet, IpTv) dhe/ose të mirëmbajtjes për ofrimin e shërbimeve të komunikimeve elektronike për sipërmarrësin e rrjeteve të komunikimeve elektronike është pa pagesë"*.
30. Megjithatë, në rastin kur operatorët lidhin marrëveshje me subjektin që administron pikën e

aksesit dhe të infrastrukturës fizike të ndërtesës, sipas pikës 3 të nenit 21, kërkesa për akses plotësohet sipas termave dhe kushteve të drejta dhe jodiskriminuese, përfshirë, kur është e përshtatshme, edhe çmimin për përdorim.

31. Pika 33 e VKM-së sqaron se, në asnjë rast, këto marrëveshje nuk duhet të bëhen pengesë për sipërmarrësit e rrjetit të komunikimeve elektronike për aksesin në godinë dhe ofrimin e shërbimeve publike të përdoruesit fundorë. Sipërmarrësit e rrjetit përballojnë me shpenzimet e tyre punimet për realizimin e lidhjeve apo mirëmbajtjen, sipas rastit.

32. Në përfundim të analizës së sjelljes së ndërmarrjes së administrimit “Tirana Administrim”, e cila zotëron pozitë dominuese në rezidencat në të cilat administron, vihet re se:

- Ndërmarrja “Tirana Administrim” ka përcaktuar një pagesë më të lartë në kontratën e lidhur me [] , për aksesin në infrastrukturën fizike të kompleksit [] , në vlerën mujore prej [] Lekë për çdo shkallë përfshirë tarifën e TVSH-së, ndërkohë që në kontratat e lidhura me operatorë të tjerë në këtë kompleks, përkatësisht [] dhe [] , kjo tarifë mujore reduktohet në [] Lekë për çdo shkallë.

E njëjta problematikë u evidentua lidhur me aksesin në infrastrukturën fizike të komplekseve [] dhe [] , ku në kontratat e lidhura e operatorin [] është përcaktuar një pagesë mujore në vlerën [] Lekë për aksesin në kompleksin [] dhe [] Lekë për kompleksin [] , një vlerë kjo më e lartë se ajo e përcaktuar në kontratën e lidhur me [] sipas së cilës detyrimi mujor është [] Lekë për aksesin në të dy komplekset [] dhe [] .
Kjo sjellje e përshkruar më lart përbën abuzim me pozitën dominuese në kuptim të nenit 9, pika 2, germa (c) e Ligjit nr. 9121/2003.

- Ndërmarrja “Tirana Administrim” ka parashikuar në kontratat e lidhura me operatorët [] dhe [] në kundërshtim me kuadrin ligjor në fuqi, detyrimin për të hequr infrastrukturën fizike me përfundimin ose zgjidhjen e kontratës, duke përbërë një detyrim shtesë i cili nuk ka lidhje me objektin e kontratave në fjalë, sjellje e cila përbën abuzim me pozitën dominuese në kuptim të nenit 9, pika 2, germa (c) e Ligjit nr. 9121/2003.
- Ndërmarrja “Tirana Administrim” ka marrë përsipër detyrimin në kontratën e lidhur me operatorin [] për të konsideruar [] si operator preferencial për ta referuar te banorët e kompleksit rezidencial, duke zbatuar kushte të pabarabarta për veprime tregtare të njëjta me palët, sjellje e cila përbën abuzim me pozitën dominuese në kuptim të nenit 9, pika 2, germa (c) e Ligjit nr. 9121/2003.

33. Në vijim të Vendimit të Komisionit të Konkurrencës nr. 1078, datë 10.05.2024 “Për hapjen e procedurës së hetimit të thelluar në tregun e ofrimit dhe aksesit të shërbimit të internetit ndaj ndërmarrjeve të administrimit dhe ndërmarrjeve të internetit në rezidencat e banimit ku këto

ndërmarrje ushtrojnë veprimtarinë” dhe nenit 39 të ligjit nr. 9121, datë 28.7.2003 “Për mbrojtjen e konkurrencës”, Komisioni i Konkurrencës në datën 23.12.2024 ka ftuar ndërmarrjen Tirana Administrim SHPK për tu dëgjuar përpara marrjes së vendimit përfundimtar. Ndërmarrja Tirana Administrim SHPK nuk është paraqitur në këtë seancë, por ka paraqitur parashtrimet e saj të cilat janë protokolluar pranë AK me shkresën nr. 23/159 prot., datë 23.12.2024.

34. Në parashtrimet e saj, ndërmarrja Tirana Administrim SHPK është shprehur se nuk operon dhe nuk ka asnjë veprimtari në tregun e aksesit për shërbimin e internetit në rezidencat e banimit në qarkun e Tiranës. Gjithashtu, është shprehur se nuk ka pozitë dominuese në tregun e administrimit të bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit në qytetin e Tiranës duke vlerësuar se pjesa e saj e tregut është më e ulët se 10%. Në kushtet e mungesës së pozitës dominuese, ndërmarrja Tirana Administrim SHPK është shprehur se nuk mund të ketë abuzim me këtë pozitë.
35. Për sa i përket lidhjes së kontratave të shërbimit me shoqëritë që ofrojnë shërbimin e internetit në rezidencat e banimit të administruara nga Tirana Administrim SHPK, kjo e fundit shprehet në parashtrimet e saj se, çmimet e tarifës së administrimit, në të cilat vihen re diferencime, përcaktohen nga Asambleja e Bashkëpronarëve të pallatit përkatës dhe jo nga shoqëria e administrimit. Po ashtu, lidhur me klauzolat e kontratës të evidentuara në kundërshtim me të drejtën e konkurrencës, Tirana Administrim SHPK shprehet se ato duhen vlerësuar në bazë të Ligjit nr. 9902/2008 “Për mbrojtjen e konsumatorëve” nga organi kompetent sipas këtij ligji, i cili është Komisioni i Mbrojtjes së Konsumatorëve, për arsye se shoqëritë që ofrojnë shërbimin e internetit janë në pozicionin e konsumatorit në raport me shoqëritë e administrimit të bashkëpronësisë në rezidencat e banimit.
36. Lidhur me pozitën dominuese të ndërmarrjes Tirana Administrim SHPK, risjellim në vëmendje se, pjesë e objekteve në bashkëpronësi të ndërtesave konsiderohet dhe pika e aksesit në godinë sipas pikës 18 të VKM-së nr. 189, datë 30.03.2022 “Për përcaktimin e rregullave për infrastrukturën e brendshme për rrjetet e komunikimeve elektronike me shpejtësi të lartë dhe administrimin e pikës së aksesit në godina”, e cila përcakton gjithashtu, në pikën 32 të saj, se administrimi i pikës së aksesit në godinë bëhet pikërisht nga administrator i godinës. Ndërmarrja Tirana Administrim SHPK, duke qenë administratore e vetme në të gjitha rezidencat/godinat të cilat ajo administron, zotëron 100% të pjesëve të tregut përkatës dhe si rrjedhojë vlerësohet me pozitë dominuese në tregun e aksesit të shërbimit të internetit brenda kufijve të rezidencave që kjo ndërmarrje administron.
37. Ligjit nr. 9902/2008 “Për mbrojtjen e konsumatorëve”, i cili zbatohet për të gjitha llojet e marrëdhënieve ndërmjet tregtarëve dhe konsumatorëve, që kanë të bëjnë me mallrat e konsumatorëve apo shërbime, përveç atyre që parashikohen në dispozitat e ligjeve të veçanta, përkufizon në nenin 3, pika 6 të tij termin “konsumator” si çdo person, i cili blen ose përdor mallra apo shërbime për plotësimin e nevojave vetjake, për qëllime që nuk kanë lidhje me veprimtarinë tregtare ose ushtrimin e profesionit. Në kuptim të këtij ligji, edhe organizatat jofitimprurëse konsiderohen si konsumatorë.
38. Për sa më lart, kontratat e trajtuara janë jashtë fushës së zbatimit të së drejtës së konsumatorit, dhe brenda objektit të Ligjit nr. 9121/2003 “Për mbrojtjen e konkurrencës” që zbatohet për ndërmarrjet dhe grupimet e ndërmarrjeve të cilat në mënyrë të drejtpërdrejtë ose të tërthortë

ndikojnë ose mund të ndikojnë në treg. Sipas nenit 3, pika 1 të Ligjit nr. 9121/2003, “ndërmarrje është çdo person fizik ose juridik, privat a publik, që kryen veprimtari ekonomike”.

39. Për sa i përket çmimeve të përcaktuara në kontratat e shërbimit të lidhura ndërmjet shoqërive që ofrojnë shërbimin e internetit dhe ndërmarrjes Tirana Administrim SHPK, duhet qartësuar se ato nuk përbëjnë tarifa të administrimit në kuptim të Ligjit nr. 10112 “Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit”, ku përkufizohen si “detyrimi mujor në para i secilit bashkëpronar për përballimin e shpenzimeve për administrimin dhe mirëmbajtjen e ndërtesës së banimit” dhe përcaktohen nga Asambleja e Bashkëpronarëve. Çmimet në fjalë përcaktohen në kuadër të marrëveshjes mes palëve të lidhur me subjektin që administron pikën e aksesit dhe të infrastrukturës fizike të ndërtesës, i cili sipas pikës 3 të nenit 21 të Ligjit, duhet të plotësojë kërkesën për akses sipas termave dhe kushteve të drejta dhe jodiskriminuese, përfshirë, kur është e përshtatshme, edhe çmimin për përdorim. Sipas pikës 33 të VKM nr. 189/2022, në asnjë rast, këto marrëveshje nuk duhet të bëhen pengesë për sipërmarrësit e rrjetit të komunikimeve elektronike për aksesin në godinë dhe ofrimin e shërbimeve publike të përdoruesit fundorë.
40. Në konkluzion, për sa më sipër, sjellja e ndërmarrjes Tirana Administrim SHPK në kuptim të nenit 9 të Ligjit nr. 9121/2003, përbën abuzim me pozitën dominuese në rezidencat e banimit ku kjo ndërmarrje operon.

PËR KËTO ARSYE:

Komisioni i Konkurrencës, bazuar në nenin 9, nenin 24, germa (d), nenin 26, nenin 43, pika 5, nenin 45, pika 1, të Ligjit nr. 9121, datë 28.07.2003 “Për mbrojtjen e konkurrencës”, Ligji nr. 44/2015 “Kodi i Procedurave Administrative”,

VENDOSI:

- I. Mbylljen e procedurës së hetimit të thelluar ndaj ndërmarrjes Tirana Administrim SHPK në tregun e ofrimit dhe aksesit të shërbimit të internetit ndaj ndërmarrjeve të administrimit dhe ndërmarrjeve të internetit në rezidencat e banimit që këto ndërmarrje ushtrojnë veprimtarinë.
- II. Konstatimin e abuzimit me pozitën dominuese të ndërmarrjes Tirana Administrim SHPK në tregun e aksesit të shërbimit të internetit në rezidencat e banimit që ndërmarrjet kanë në administrim.
- III. Gjykitjen e ndërmarrjes Tirana Administrim SHPK në masën 6% të xhiros të vitit paraardhës financiar, përkatësisht në 442,632 Lekë.
- IV. Detyrimin e ndërmarrjes Tirana Administrim SHPK që brenda 90 ditëve të rishikojë dispozitat e kontratave të lidhura me operatorët që ofrojnë shërbimin e internetit, të cilat mos të jenë në kundërshtim me nenin 9, pika 2, germa (c) dhe (ç) të Ligjit nr. 9121/2003.
- V. Detyrimin e ndërmarrjes Tirana Administrim SHPK, që në rezidencat e administruara prej saj, të lejojë aksesin dhe për ndërmarrjet e tjera të cilat e kërkojnë këtë akses për të ofruar shërbimin.

- VI. Detyrimin e ndërmarrjes Tirana Administrim SHPK për të mos abuzuar me pozitën dominuese, veçanërisht:
- vendosjen, në mënyrë të drejtpërdrejtë ose të tërthortë, e çmimeve të padrejta të blerjes ose shitjes apo e 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.
- VII. Monitorimin e sjelljes së ndërmarrjes Tirana Administrim SHPK në tregun e aksesit të shërbimit të internetit në rezidencat e banimit që ndërmarrjet kanë në administrim, për një periudhë 1 vjeçare.
- VIII. Në rast të mos përmbushjes së kushteve dhe detyrimeve të përcaktuara në dispozitivin e këtij vendimi, ndërmarrja Tirana Administrim SHPK, në zbatim të nenit 74, pika 1, germa (c) të Ligjit nr. 9121/2003, ndëshkohet me gjobë deri në 10 % të xhiros vjetore për shkelje të rëndë të konkurrencës.
- IX. Kundër këtij vendimi mund të bëhet ankim pranë Gjykatës Administrative të Shkallës së Parë Tiranë, brenda 30 (tridhjetë) ditëve nga data e marrjes dijeni për vendimin.
- X. Ngarkohet Sekretari i Përgjithshëm për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi menjëherë.

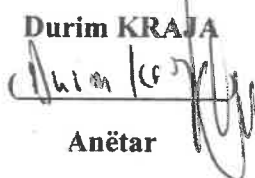
KOMISIONI I KONKURENCËS

Leida MATIJA

 Lv/Kryetar

Rezana KONOMI

 Anëtar

Durim KRAJA

 Anëtar

Fatjola DEFIJA

 Anëtar

