



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AUTORITETI I KONKURENCËS
KOMISIONI I KONKURENCËS

Nr. 13/ prot.
173

Tiranë, më 27 . 12 .2024

VENDIM

Nr. 1141, Datë 27 . 12 .2024

**“PËR MBYLLJEN E PROCEDURËS SË HETIMIT TË THELLUAR NDAJ
NDËRMARRJES PARK CONSTRUCTION ALBANIA SHPK 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”**

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 ndaj ndërmarrjes Park Construction Albania SHPK 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.

Bazë ligjore: Neni 9, neni 24, germa (d), neni 26 dhe neni 43, pika 5 të Ligjit nr. 9121, datë 28.07.2003 “Për mbrojtjen e konkurrencës”.

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”;
- Seancës dëgjimore të zhvilluar në datën 23.12.2024 me përfaqësues të ndërmarrjes Park Construction Albania SHPK;

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 aksesin 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 dhënës 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 Park Construction Albania 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 Park Construction Albania SHPK, është territori i rezidencave të banimit që kjo ndërmarrje ka në administrim:
 - Objektet _____, _____ dhe _____ në rrugën e _____;
 - Objekti _____ në kryqëzimin e rrugës së _____ me _____;
 - Objekti _____ në rrugën _____, Tiranë.

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 për xhiro dhe fitimin 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 Park Construction Albania SHPK, duke qenë administratore e vetme në të gjitha rezidencat/godinat të cilat ajo administron, zotëron % 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 Park Construction Albania 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 Park Construction Albania SHPK administron rezidencën e banimit “ ”, i cili ka objekte banimi në qarkun e Tiranës sipas listës më poshtë:
- Objekti ndodhur në rrugën me 3 shkallë/96 hyrje,
 - Objekti ndodhur në rrugën e me 2 shkallë/60 hyrje,
 - Objekti ndodhur në e rrugës së me me 2 shkallë/55 hyrje,
 - Objekti ndodhur në rrugën e me 4 shkallë/103 hyrje,
 - Objekti ndodhur në rrugën e me 6 shkallë/182 hyrje,
 - Objekti ndodhur në rrugën me 5 shkallë/149 hyrje.
21. Përsa i përket informacionit të kërkuar nga AK në lidhje me ndërmarrjet e internetit që operojnë

në rezidencat që ata administrojnë, ato janë të njëjta për të gjithë objektet dhe janë: [redacted] etj.

22. Në lidhje me informacionin e kërkuar nga AK se cila ndërmarrje ka ndërtuar rrjetin për shërbimin e internetit, deri në pikën e aksesit në infrastrukturën fizike në godinat e banimit, Park Construction Albania SHPK shprehet se: “Rrjetin e shërbimit të internetit, deri në pikën e aksesit në infrastrukturën fizike në godinat e banimit, e ka lidhur Shoqëria ndërtuese e kompleksit Park Construction Albania SHPK.

23. Përsa i përket kërkesës nga AK për kontratat e lidhura me ndërmarrjet që ofrojnë shërbimin e internetit, Park Construction Albania SHPK ka dhënë informacion për një kontratë me ndërmarrjen [redacted], datë 20.04.2023 dhe një kontratë me ndërmarrjen [redacted], datë 12.03.2024 por gjithashtu shprehet se: “Përsa i përket kontratave të lidhura, ju bëjmë me dije se secilës kompani që operon në kompleksin tonë i është dërguar kontrata për t’u nënshkruar dhe mos-nënshkrimi i saj ka ardhur si pasojë e neglizhencës së këtyre kompanive që ofrojnë shërbimin e internetit”.

24. Në lidhje me informacionin e kërkuar nga ndërmarrjet të cilat ofrojnë shërbimin e internetit në rezidencat e banimit në qarkun e Tiranës, për rezidencat që administrojnë ndërmarrja Park Construction Albania SHPK dhe përkatësisht për objektin [redacted] janë shprehur si më poshtë:

- Ndërmarrja [redacted] shprehet se në objektin [redacted], kanë akses dhe i ofrojnë shërbim [redacted] abonentëve (2023) dhe kanë kontratë servituti Nr. 1021 Prot. Datë 25.04.2023.
- Ndërmarrja [redacted] shprehet se në objektin [redacted] nuk kanë abonentë.
- Ndërmarrja [redacted] shprehet se në objektin [redacted] kanë akses, se i ofrojnë shërbim [redacted] abonentëve (31 tetor 2023), se nuk kanë kontratë bashkëpunimi dhe as kosto shtesë për akses në këtë objekt.
- Ndërmarrja [redacted] shprehet se në objektin [redacted] ka [redacted] abonent.
- Ndërmarrja [redacted] shprehet se në objektin [redacted] nuk i lejohet ofrimi i shërbimit nga administrimi i kompleksit.
- Ndërmarrja [redacted] shprehet se në objektin [redacted] nuk kanë abonentë.
- Ndërmarrja [redacted] shprehet se në objektin [redacted] kanë [redacted] abonentë abonentë por së fundmi zyra e administrimit ka kërkuar lidhjen e një kontrate vlerë [redacted] % të tarifës mujore për çdo abonent.
- Ndërmarrja [redacted] shprehet se në objektin [redacted] shërbehen [redacted] abonentë.

25. Rezulton se nga 645 apartamente që ndodhen në [redacted] abonentë ose [redacted] % e tyre, është e lidhur me shërbimin e internetit të ofruar nga ndërmarrja [redacted] abonentë ose [redacted] % e tyre është e lidhur me shërbimin e internetit të ofruar nga ndërmarrja [redacted] abonentë ose [redacted] % e tyre është e lidhur me shërbimin e internetit të ofruar nga ndërmarrja [redacted] abonentë ose [redacted] % e tyre është e lidhur me shërbimin e internetit të ofruar nga ndërmarrja [redacted] abonentë ose [redacted] % e tyre është e lidhur me shërbimin e internetit të ofruar nga ndërmarrja [redacted] abonentë.

26. Ndërmarrjet, [redacted] dhe [redacted] shprehen se nuk kanë abonentë, por nuk shprehen nëse i refuzohet aksesit apo jo.

27. Sjellja e ndërmarrjes Park Construction Albania SHPK në kuptim të nenit 9 të Ligjit nr. 9121/2003, nuk përbën abuzim me pozitën dominuese.

PËR KËTO ARSYE:

Komisioni i Konkurrencës, bazuar në nenin 9, nenin 24, germa (d), nenin 26 dhe nenin 43, pika 5 të Ligjit nr. 9121, datë 28.07.2003 “Për mbrojtjen e konkurrencës”.

VENDOSI:

- I. Mbylljen e procedurës së hetimit të thelluar ndaj ndërmarrjes Park Construction Albania 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. Ngarkohet Sekretari i Përgjithshëm për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi menjëherë.

KOMISIONI I KONKURRENCËS

Leida MATJA

Zn/Kryetar

Rezana KONOMI

Anëtar

Durim KRAJA

Anëtar

Fatjola DELIJA

Anëtar

