



REPUBLIKA E SHQIPËRIE
AUTORITETI I KONKURENCËS
KOMISIONI I KONKURENCËS

Nr. 38 / prot.

Tiranë, më 26.03.2025

15

VENDIM

Nr. 1168, Datë 26.03.2025

**“PËR MBYLLJEN E PROCEDURËS SË HETIMIT TË THELLUAR NDAJ
NDËRMARRJES D&L ADMINISTRIM 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 26.03.2025, shqyrtoi çështjen me:

Objekt: Për mbylljen e procedurës së hetimit të thelluar ndaj ndërmarrjes D&L Administrim 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 D&L Administrim SHPK, Safe Security SHPK, Arlis Administrim SHPK;
- 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 D&L Administrim SHPK, Safe Security SHPK, Arlis Administrim 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 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 përbënte 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. Gjatë procedurës së hetimit të thelluar u vlerësua se, informacioni i administruar për ndërmarrjet D&L Administrim SHPK, Arlis Administrim SHPK dhe Safe Security Albania SHPK nuk ishte i mjaftueshëm për të përfunduar procedurat e hetimit të thelluar sipas afatit të përcaktuar në Vendimin e Komisionit të Konkurrencës nr. 1078, datë 10.05.2024.
7. Komisioni i Konkurrencës çmon se realizimi i plotë i procedurave të hetimit të thelluar me qëllim analizimin e sjelljes së ndërmarrjeve D&L Administrim SHPK, Arlis Administrim SHPK dhe Safe Security Albania SHPK në tregun e aksesit të shërbimit të internetit, për të parë nëse ka, ose jo, shenja të kufizimit të konkurrencës është i domosdoshëm për të siguruar një vendimarrje objektive.
8. Për këto arsye, Komisioni i Konkurrencës bazuar në nenin 9, nenin 24, germa (d), nenin 26 dhe nenin 43, pika 3, të Ligjit nr. 9121, datë 28.07.2003 “Për mbrojtjen e konkurrencës me Vendimin nr. 1142 datë 27.12.2024, “Për një ndryshim 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 ku këto ndërmarrje ushtrojnë veprimtarinë”, vendosi që pika “II” dhe pika “III” në VKK nr. 1078/2024 të ndryshohet si vijon:

“II. Hetimi do të përfshijë periudhën kohore nga 1 janar 2020 deri në 27 dhjetor 2024.

“III. Raporti i hetimit të thelluar për ndërmarrjet D&L Administrim SHPK, Arlis Administrim SHPK dhe Safe Security Albania SHPK duhet të paraqitet në Komisionin e Konkurrencës jo më vonë se data 13.02.2025.”.

9. Në zbatim të këtij vendimi, 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

10. Në zbatim të Ligjit nr. 9121, datë 28.07.2003 “Për mbrojtjen e konkurrencës”, tregu përkatës përfshin tregun e produktit dhe tregun gjeografik.
11. Bazuar në Vendimin e Komisionit të Konkurrencës nr. 1142 datë 27.12.2024, “Për një ndryshim 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 ku 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.
12. 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 ndërmarrjet 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 D&L Administrim SHPK ka në administrim.
13. 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.
14. Për sa më sipër, tregu përkatës gjeografik për ndërmarrjen D&L Administrim SHPK, është territori i rezidencave të banimit që kjo ndërmarrje ka në administrim: Më saktë, [REDAKTUAR] dhe [REDAKTUAR] Tiranë, [REDAKTUAR]

III. Vlerësimi i Pozitës Dominuese

15. 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.”

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 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.
17. 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.
18. 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.
19. 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.
20. Për sa më sipër, ndërmarrja D&L 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.
21. 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 D&L Administrim SHPK në tregun e aksesit të shërbimit të internetit ka pozitë dominuese.

IV. Analiza e sjelljes së ndërmarrjeve në tregun përkatës

22. 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 27 dhjetor 2024, është realizuar në vijim të kërkesës për informacion drejtuar ndërmarrjeve të administrimit dhe ndërmarrjeve që ofrojnë shërbimin e internetit.
23. Ndërmarrja D&L Administrim SHPK administron [REDAKTUAR]
Tiranë, e cila në total ka [REDAKTUAR]

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 D&L Administrim, dhe përkatësisht për [redacted] janë shprehur si më poshtë:

- Ndërmarrja [redacted] shprehet se kanë [redacted] me fibër optike dhe [redacted]
- Ndërmarrja [redacted] shprehet se në [redacted] kanë abonentë sipas tabelës me paketat përkatëse.
- Ndërmarrja [redacted] shprehet se në [redacted] nuk i lejohet ofrimi i shërbimit nga administrimi i kompleksit.
- Ndërmarrja [redacted] shprehet se në [redacted] nuk kanë akses.
- Ndërmarrja [redacted] shprehet se [redacted] abonentë. Kjo ndërmarrje e liston [redacted] si ndërmarrje ku janë ndaluar por nuk ka prova të dokumentuara pasi ndalimi ka qenë vetëm verbal.
- Ndërmarrja [redacted] shprehet se në [redacted] a klientë me fibër optike të cilëve i ofron shërbim me paketa të tipit rezidencial.
- Ndërmarrja [redacted] shprehet se në [redacted] nuk janë prezent me infrastrukturë brenda objektit, por ajo shtrihet deri jashtë këtij objekti.

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

26. Ndërmarrja D&L Administrim dhe Albanian Satellite Communication (Tring) kanë aksionarë të përbashkët.

27. Në korrespondencën me ndërmarrjet e ofrimit të shërbimit të internetit përsa i përket provave dhe fakteve për ndalimin e ofrimit të këtij shërbimi nga ndërmarrjet e administrimit të komplekseve dhe rezidencave më lart, u administrojnë përgjigjet në vijim:

- a) Ndërmarrja [redacted] shprehet se nuk disponon prova në mbështetje të pretendimeve të bëra. Gjithashtu kjo ndërmarrje vë re se ndërmarrjet e administrimit nuk pranojnë korrespondencë shkresore në përgjigje të lejimit apo mos lejimit të aksesit.
- b) Ndërmarrja [redacted] shprehet se nuk disponon prova në mbështetje të pretendimeve të bëra, pasi të gjitha komunikimet kanë qenë verbale, ndërkohë që korrespondencë ka me Bashkinë Tiranë e cila nuk ka marrë asnjë masë sipas kësaj ndërmarrje.
- c) Ndërmarrja [redacted] ka bashkëngjitur me shkresën një hartë në të cilën evidentohet krijimi i rrjetit fibër dhe bakër. Sipas kësaj ndërmarrje, edhe se është krijuar infrastrukturë, nuk është lejuar të vendosë kasetat e saj në komplekset dhe rezidencat në fjalë. Mungesa e aksesit në këto komplekse dhe rezidenca, teksa infrastruktura është e ndërtuar, sipas ndërmarrjes [redacted] është tregues i rëndësishëm i refuzimit të lejimit të aksesit në këto komplekse". Fakti që për klientët biznes në qendrën tregtare lejohet dhe për abonentët familjar jo, është tregues tjetër për mos lejimin e ndërmarrjes [redacted]

28. Gjatë inspektimit, D&L Administrim është shprehur se pusi ku kalojnë fibrat për shërbimin e internetit, qëndron i mbyllur dhe kontrollohet nga inxhinieri i cili ndodhet në zyrën e administrimit.

29. Sa më sipër, nga të dhënat e dërguara nga ndërmarrjet që ofrojnë shërbimin e internetit, pretendohet se ndërmarrja D&L Administrim në [REDACTED] ka refuzuar aksesin për disa ndërmarrje të ofrimit të shërbimit internet.
30. Pretendimet nga ndërmarrjet që ofrojnë shërbimin e internetit për refuzimin e aksesit nuk janë mbështetur në prova dhe fakte pasi nuk disponohet një korrespondencë shkresore në përgjigje të lejit apo mos lejit të aksesit.
31. Si konkluzion, sjellja e ndërmarrjes D&L Administrim SHPK në kuptim të nenit 9 të Ligjit nr. 9121/2003, nuk përbën abuzim me pozitën dominuese.

PËR KËTO ARSYE:

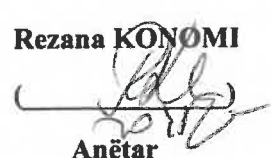
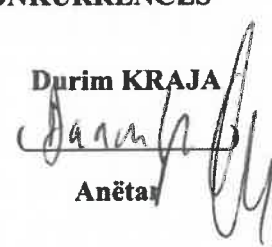
Komisioni i Konkurrencës, bazuar në nenin 9, nenin 24, germa (d), nenin 26 dhe nenin 43, pika 5 të Ligjit nr. 9121, datë 28.07.2003 “Për mbrojtjen e konkurrencës”.

VENDOSI:

- I. Mbylljen e procedurës së hetimit të thelluar ndaj ndërmarrjes D&L 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. Monitorimin e sjelljes së ndërmarrjes D&L Administrim SHPK në tregun e aksesit të shërbimit të internetit në rezidencat e banimit që ndërmarrjet kanë në administrim, për një periudhë 1 vjeçare.
- III. Ngarkohet Sekretari i Përgjithshëm për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi menjëherë.

KOMISIONI I KONKURRENCËS

Leida MATJA  Zv/Kryetar	Rezana KONOMI  Anëtar	Durim KRAJA  Anëtar	Fatjola DELIJA  Anëtar
--	--	---	---

Denar BIBA

Kryetar

