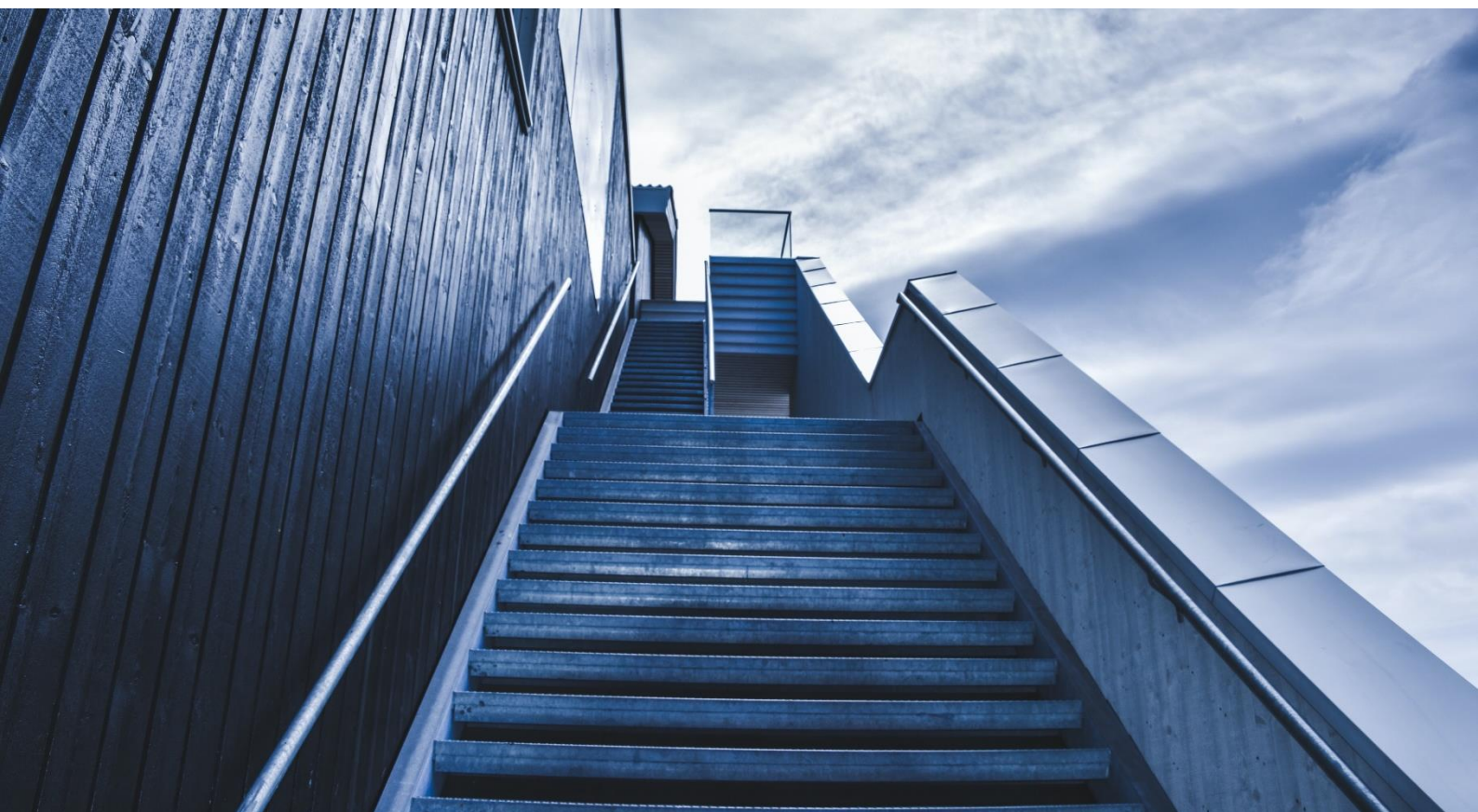


COVID-19

un ietekme uz
komerciālo nomu
tirdzniecības centros



1

Kā rīkoties nomniekam, kas kļuvis par COVID-19 pandēmijas ķīlnieku?

Pašreizējā COVID - 19 vīrusa pandēmija ikviena dzīvē ir ieviesusi zināmas izmaiņas gan privātajā, gan profesionālajā sfērā. Latvijas Republikas Ministru kabinets (**MK**) aktīvi strādā, lai radītu pēc iespējas efektīvākus mehānismus vīrusa izplatības novēršanai un kontrolēšanai, kā rezultātā 2020. gada 25. martā tika pieņemts rīkojums¹ noteikt, ka brīvdienās un svētku dienās visos tirdzniecības centros, nodrošinot sociālās distancēšanās pasākumus, darbojas tikai:

- ⇒ pārtikas veikali
- ⇒ aptiekas (tai skaitā veterinārās aptiekas)
- ⇒ optikas veikali
- ⇒ dzīvnieku barības veikali
- ⇒ higiēnas un saimniecības preču veikali
- ⇒ būvniecības un dārzkopības preču veikali.

Pāris dienas vēlāk, pēc pirmajām brīvdienām, kurās šie ierobežojumi bija spēkā, proti, 2020. gada 29. martā šis saraksts tika papildināts², nosakot, ka papildus iepriekš minētajam, atvērtas drīkst būt arī preses tirdzniecības vietas, vakcinācijas kabineti un ķīmiskās tīrītavas.

¹ 2020. gada 25. marta Rīkojums Nr. 119 Grozījumi Ministru kabineta 2020. gada 12. marta rīkojumā Nr. 103 "Par ārkārtējās situācijas izsludināšanu" (skatīt: <https://www.mk.gov.lv/lv/aktualitates/par-arkartejas-situacijas-izsludinasanu>).

² 2020. gada 29. marta Rīkojums Nr. 138 Grozījumi Ministru kabineta 2020. gada 12. marta rīkojumā Nr. 103 "Par ārkārtējās situācijas izsludināšanu" (skatīt: <https://www.mk.gov.lv/lv/aktualitates/par-arkartejas-situacijas-izsludinasanu>).

2

Kas ir uzskatāms par "tirdzniecības centru"?

leviešot darbības ierobežojumus, sākotnēju neizpratni radīja jautājums, kura definīcija īsti būtu piemērojama, lai noteiktu, vai konkrētā ēka būtu uzskatāma par tirdzniecības centru (**TC**).

Ar 2020. gada 26. marta rīkojumu³ Ekonomikas ministrija (**EM**) precizēja, ka tirdzniecības centrs ir ēka, kas iekārtota pastāvīgai un sistemātiskai tirdzniecībai:

- ⇒ ar kopējo tirdzniecībai atvēlēto platību vismaz 10'000 m²; vai
- ⇒ kurā atsevišķās tirdzniecības vietās darbojas vismaz 10 tirdzniecības dalībnieki vai pakalpojumu sniedzēji.

Līdz ar to, ja šie EM noteiktie kritēriji neizpildās, telpas vai ēka nebūs uzskatāma par tirdzniecības centru un uz to neattieksies noteiktie ierobežojumi attiecībā uz darbību brīvdienās un svētku dienās.

³ Ekonomikas ministrijas 2020. gada 26. marta rīkojums Nr. 1 -6.1/2020/54 par grozījumiem 2020. gada 20. marta rīkojumā Nr. 1-6.1/2020/51 "Par sociālās distancēšanās nodrošināšanu tirdzniecības vietās".

Aizliegums atvērt telpas apmeklētājiem un nepārvarama vara

Nepārvaramas varas ietekme ir jāvērtē attiecībā pret katrām konkrētajām līgumiskajām attiecībām, un **vispārīgi COVID-19 pats par sevi lielākoties nav uzskatāms par nepārvaramas varas apstākli, taču ņemot vērā, ka šobrīd ir uzņēmumi, kuri, pamatojoties uz MK rīkojumu, ir tiešā veidā spiesti brīvdienās un svētku dienās aizvērt savus veikalus, kas atrodas TC, tādējādi ciešot zaudējumus, visticamāk, izpildīsies visi Latvijas juridiskajā literatūrā un tiesu praksē atzītie elementi, kas veido nepārvaramas varas koncepciju.**

Konstatējot nepārvaramas varas apstākļu iestāšanos, vispārīgi tai ir šādas tiesiskās sekas:

- ⊖ Līgumsaistību izpilde tiek apturēta uz laiku, kamēr pastāv nepārvaramas varas apstākļi;
- ⊖ Otrai pusei radītie zaudējumi nav jāatlīdzina;
- ⊖ Nevar iestāties saistību nokavējuma negatīvās sekas.

Tādējādi, puses var ņemt vērā, ka konstatējot nepārvaramas varas apstākļu ietekmi uz līgumsaistībām, var rēķināties ar noteiktiem pienākumu atvieglojumiem.

3

Kā rīkoties nomniekam, kuru skar MK noteiktie ierobežojumi?

Uzņēmējiem, kuri TC nomātās telpās realizē dažādas preces, tajā skaitā, tādas preces, kas tiek tirgotas pārtikas veikalos vai higiēnas un saimniecības preču veikalos (piemēram, tīrīšanas līdzekļi), taču to pamatdarbība ir, piemēram, mēbeļu tirdzniecība, brīvdienās un svētku dienās būtu veikals jātur slēgts, ja vien nav iespējams fiziski nodalīt tās veikala sadaļas, kur tiek tirgota prece, kas atbilst MK izveidotajam sarakstam.

Tas pats attiecināms uz pieļaujamās kvadrātūras samazinājumu. Jāvērtē šādas iespējas, kā arī jābūt spējīgam fiksēt un pierādīt, ka samazinājums veikts atbilstoši un ievērojot likuma garu un mērķi, kāpēc šādi ierobežojumi pieņemti. Proti, ja tiek samazināta veikala platība, tajā pašā laikā jāseko līdzi tam, lai atbilstoši apmeklētājiem būtu iespējams realizēt 2 m distancēšanos.

Ņemot vērā, ka noteiktie ierobežojumi mainās bieži, ir ļoti iespējams, ka MK izveidotais saraksts ar tiem veikaliem, kuri drīkst būt atvērti brīvdienās un svētku dienās tiks korigēts. Tādēļ ir ieteicams regulāri sekot līdzi ierobežojumiem, kas varētu skart nomnieka uzņēmējdarbību un aktīvi komunicēt un sadarboties ar iznomātāju, lai rastu abām pusēm pēc iespējas pozitīvāku risinājumu.

Rīcības plāns nepārvaramas varas apstākļu iestāšanās gadījumā

Ja MK pieņemto rīkojumu rezultātā uzņēmums ir spiests savas TC nomātās telpas turēt aizvērtas brīvdienās un svētku dienās, pirmkārt, būtu jāizvērtē noslēgtie nomas līgumi un to saturs, precīzāk, tajos ietvertais regulējums attiecībā uz nepārvaramu varu. **Līgumā puses var būt vienojušās arī par rīcību un papildu noteikumiem nepārvaramas varas iestāšanās gadījumā. Pat, ja līgumā nav ietverta nepārvaramas varas klauzula, vienmēr var izmantot likuma regulējumu.**

Uzsākot pārrunas ar iznomātāju par radušos situāciju, jāņem vērā, ka nepārvaramas varas apstākļi saistībā ar MK rīkojumiem turēt aizvērtus atsevišķus veikalus šobrīd nepastāv konstanti, bet tikai laika posmā, kas noteikts kā ierobežojums MK rīkojumos. Attiecīgi, pārējā laikā, kad TC ir atvērts, visi veikali drīkst būt atvērti, ievērojot noteiktos drošības un veselības aizsardzības pasākumus. Līdz ar to, šajā posmā uz nepārvaramas varas apstākļiem atsaukties nevarēs.

Taču pat tad, kad uzņēmuma veikalu TC ir atļauts turēt atvērtu, šobrīd patērētāji maksimāli izvairās no publiskajām telpām, kur varētu tikt pakļauti riskam saslimt ar koronavīrusa izraisīto infekciju COVID-19. Tādējādi pie šiem apstākļiem apgrozījuma kritums ir nenovēršams. Šajā sakarā ieteicams nevilcināties un uzsākt pārrunas ar iznomātāju, kā rezultātā, iespējams, vienoties par telpu nomas maksas atlaidi arī dienās, kad veikals drīkst būt atvērts pircējiem.

Iespējams, nomnieks TC īpašniekam var piedāvāt citus atraktīvus un interesantu risinājumus, apmaiņā pret šā brīža nomas maksas samazinājumu.

Vienmēr ir vērts apskatīties uz konkrētā līguma slēgšanas sarunām un fiksētajām līguma redakcijām, lai atcerētos, kas katrai pusei bija būtisks līgumsarunu laikā, bet gala redakcijā tika atmests. Tas varētu dot ierosmi piedāvājuma izteikšanai, ja konkrētā interese savulaik netika iekļauta parakstītajā līgumā.

Iznomātājs iespējams piekristu nomas maksas samazinājumam, ja izdotos vienoties par nomas līguma termiņa pagarinājumu vai citu telpu nomu, kas pieejamas iznomātājam. Šajos apstākļos iznomātājiem ir jāņem vērā, ka sekmīga samaksa (vai piedziņa) iespējama no maksātspējīga uzņēmuma, tāpēc jārespektē tirgus konjunktūras straujās izmaiņas. Līdz ar to iespējamie risinājumi var būt atkarīgi no konkrētās situācijas un pušu interesēm, kā arī savstarpējām spējām juridiski korekti nostiprināt savas apņemšanās.

Jebkurā gadījumā gan nomniekam, gan iznomātājam vajadzētu fiksēt savu nodomu un izteikto piedāvājumu otrai pusei, lai sliktākā scenārija gadījumā, nonākot līdz strīdam tiesā, puse varētu pierādīt savu pozīciju un to, ka ir darījusi visu iespējamo un no tās atkarīgo, lai samazinātu zaudējumus. Tas pats attiecas arī uz jebkādam darbībām, ko uzņēmējs cenšas veikt, lai samazinātu savus zaudējumus. Savukārt savstarpējās sarunās jāņem vērā, ka tiesības izlietojamas labā ticībā, kas nozīmē, ka neviena no pusēm nevar nepamatoti spekulēt ar Covid-19 apstākļiem vai, gluži otrādi, aizbildināties tikai ar valsts piešķirto atbalstu.

4

Valsts atbalsta mehānismi

Noteikti, lai sekmīgāk pārvarētu šo krīzes posmu, uzņēmējam jāizvērtē, vai tam ir nepieciešams un **pieejams valsts atbalsts**. Attiecībā uz nekustamo īpašumu nodokli, lielākās pašvaldības jau ir pieņēmušas lēmumus, kas ļauj lūgt nodokļa samaksas termiņa pagarinājumu, ja kavējums radies COVID-19 pandēmijas izraisīto seku rezultātā.

Tāpat arī iespējams kvalificēties **dīkstāves pabalstam un nokavēto nodokļu maksājumu samaksas sadalei termiņos vai atlikšanai uz laiku līdz trīs gadiem, kā arī pieteikties ALTUM atbalsta programmām – apgrozāmo līdzekļu aizdevumam un kredīta brīvdienu garantijai.**

Papildus jāvērs uzmanība, ka atbilstoši likumā "Par valsts apdraudējuma un tā seku novēršanas un pārvarēšanas pasākumiem sakarā ar Covid-19 izplatību", uz tā darbības laiku krīzes skarto nozaru komersantam, ja tas ir nomnieks **publiskas personas un publiskas personas kontrolētas kapitālsabiedrības nekustamā īpašumā vai nomā no tās kustamu mantu, piemēro nomas maksas atbrīvojumu vai samazinājumu. Tāpat nepiemēro kavējuma procentus un līgumsodus samaksas kavējuma gadījumā, izņemot maksājumus par patērētajiem pakalpojumiem un citiem īpašuma uzturēšanas pakalpojumiem.**

Nomas maksas atbrīvojums vai samazinājums ir specifisks regulējums un sniedz labumu tikai mazam procentam nomnieku, taču ietvertais koncepts būtu vērtā ņemams arī privātajā sektorā operējošajiem uzņēmējiem.

5

Kā COVID-19 krīzes nospiedumi būs jūtami nākotnē?

Visbeidzot, var prognozēt, ka Covid-19 *krīze* mainīs daudzus paradumus, kādus nākotnē piekops gan patērētāji, gan arī nomnieki un iznomātāji.

Pirmkārt, jau šobrīd redzam, ka tehnoloģiskie risinājumi attīstās ļoti strauji, īpaši to katalizē esošā situācija. Otrkārt, daudzi uzņēmēji šā brīža apstākļos maksimāli ātri cenšas pārorientēties uz attālinātu preču un pakalpojumu piedāvājumu, turklāt arī pārprofilējoties. Tas nozīmē, ka, iespējams, nākotnē klasiski TC, kādus tos pazīstam šobrīd, paliks mazākumā. Drīzāk arvien vairāk radīsies kopā būšanas, kopā socializēšanās vietas, kas cita starpā ietvers arī pakalpojumu piedāvāšanas un tirdzniecības iespējas.

Šobrīd jebkuram uzņēmējam, runājot par nomu, ir vērts domāt vairākus soļus uz priekšu un mēģināt saprast, vai esošās telpas arī nākotnē būs nepieciešamas šādā apmērā, šajā vietā un šāda rakstura biznesam. Savukārt TC īpašniekam/operatoram būtu jāizsver, vai ar šādu TC konceptu arī turpmāk varēs nodrošināt tādu pašu vai pieaugošu patērētāju plūsmu, vai tomēr būs jādomā par daudziem jauniem un inovatīviem risinājumiem un nomniekiem.

Nemot vērā iepriekš norādīto, rūpīgi jāizvērtē, vai ir vērts vienai vai otrai pusei neatlaidīgi turēties pie esošā līguma modeļa, jo šī *krīze* dod unikālu iespēju jau tagad apsvērt jaunus un kreatīvus sadarbības modeļus. Līdz ar to īslaicīgus savstarpējos nomas risinājumus var apvienot kompleksā ar tālejošākām vīzijām, rodot abpusēju izdevīgumu un pievienoto vērtību.

PAPILDU KONSULTĀCIJAS:



Ilga Gudrenika-Krebs
Partnere

ilga.gudrenika-krebs@ellex.lv



Anete Dimitrovska
Zvērināta advokāte

anete.dimitrovska@ellex.lv