



Lietuvos Respublikos Ekonomikos ir inovacijų ministerijai

Gedimino pr. 39, LT-01104 Vilnius

El. p.: kanc@eimin.lt

2020 m. gegužės 14 d.

Kopija

Lietuvos Respublikos Vyriausybei

Gedimino pr. 11, LT-01103 Vilnius

El. p.: LRVkanceliarija@lr.lt

Siunčiama elektroniniu paštu

DĖL PRIEMONĖS „DALINIS NUOMOS MOKESČIO KOMPENSAVIMAS LABIAUSIAI NUO COVID-19 NUKENTĖJUSIOMS ĮMONĖMS“ TAIKYMO

Gerbiamieji,

2020 m. gegužės 3 d. Lietuvos Respublikos ekonomikos ir inovacijų ministro įsakymu Nr. 4-275 patvirtintos Priemonės „Dalinis nuomos mokesčio kompensavimas labiausiai nuo COVID-19 nukentėjusioms įmonėms“ valstybės pagalbos schemos ir sąlygų aprašas (toliau – **Aprašas**), kuriuo be kita ko nustatyti reikalavimai ir procedūros įmonėms ir verslininkams, siekiantiems gauti dalinę nuomos mokesčio kompensaciją.

Asociacija „Investors' Forum“ (toliau – **Investuotojų forumas**), įvertinusi savo narių pastabas, susijusias su galimybe pasinaudoti Apraše nustatyta pagalbos priemone, bei siekdama atkreipti dėmesį į Aprašu nustatyto reguliavimo silpnąsias vietas, kurias pakoregavus, neabejotinai būtų efektyvinimas Aprašu patvirtintos priemonės poveikis nuo COVID-19 nukentėjusiam verslui, teikia žemiau nurodytas pastabas.

Pirmiausia, reikėtų pažymėti, kad Aprašo 3.6 punktas kompensavimo laikotarpį apibrėžia kaip *laikotarpį nuo 2020 m. kovo 16 d. iki ne trumpiau kaip 60 kalendorinių dienų po karantino laikotarpio pabaigos, pabaiga laikant mėnesio, kurį sueina 60 kalendorinių dienų, paskutinę dieną (tačiau bet kuriuo atveju*

kompensavimo laikotarpis negali būti ilgesnis nei 2020 m. gruodžio 31 diena) (toliau – **Kompensacinis laikotarpis**). Taigi, kaip matyti, Kompensacinis laikotarpis nustato aiškias ribas, už kuriuos kalendorinius mėnesius įmonės ir verslininkai (toliau – **Nuomininkai**) turi teisę pretenduoti į dalinę nuomos kompensaciją.

Vis dėlto, ypač atkreiptinas dėmesys, kad Aprašu nustatytos priemonės įsigaliojimo data (2020 m. gegužės 3 d.) nesutampa su Kompensacinio laikotarpio pradžios data (2020 m. kovo 16 d.). Vadinasi, nuomotojai ir nuomininkai, laikotarpiu nuo 2020 m. kovo 16 d. iki 2020 m. gegužės 3 d., neturėdami jokios informacijos apie galimas valstybės pagalbos priemones, susijusias su nuomos mokesčio kompensavimu, derino tarpusavio interesus vadovaudamiesi išimtinai sudarytomis nuomos sutartimis bei tuo laikotarpiu galiojančių taikytinų teisės aktų nuostatomis, t. y. neatsižvelgdami į Apraše šiuo metu nustatytus reikalavimus dalinei nuomos mokesčio kompensacijai gauti.

Kaip minėta, Aprašas, reglamentuojantis nuomos mokesčio kompensavimo taisyklės, atsirado tik 2020 m. gegužės 3 d., t. y. praėjus beveik dviem mėnesiams nuo nuomininkų ekonominės veiklos ribojimų atsiradimo, nustatydamos be kita ko reikalavimą, kad *nuomotojas po karantino paskelbimo datos turi būti sumažinęs nuomos mokestį pareiškėjui ne mažiau kaip 30 procentų.*

Investuotojų forumas laikosi pozicijos, kad šis reikalavimas yra sveikintinas, kadangi tokiu būdu yra skatinamas nuomos santykių dalyvių bei valstybės solidarumas, tačiau, norime atkreipti Jūsų dėmesį, kad šis reikalavimas ir jį detalizuojantis reglamentavimas yra tobulintinas, kadangi dėl žemiau nurodytų priežasčių de facto yra užkertama bet kokia galimybė nuo COVID-19 nukentėjusiam verslui gauti dalinę nuomos kompensaciją už 2020 m. kovo ir balandžio mėnesius, kurie, kaip yra žinoma, patenka į Kompensacinį laikotarpį.

Prašome Jūsų atkreipti dėmesį, kad nuomos santykių šalys laikotarpiu nuo karantino režimo įvedimo iki Aprašo įsigaliojimo pagrįstai delsė derėtis dėl lengvatų nuomininkams, kadangi atitinkamu laikotarpiu nebuvo aiški karantino režimo trukmė, nuomininkų veiklos ribojimo apimtys bei trukmė, ribojimų pasekmės verslui, valstybės pagalbos priemonės bei jų mastas ir kitos aplinkybės. Atitinkamai, nuomos sutartinių santykių šalys nuolaidų taikymo klausimą paliko spręsti po karantino pabaigos, kai nurodytos aplinkybės taps aiškios, arba, esant tokiam teisiniam neapibrėžtumui ir neturint jokios informacijos apie valstybės pagalbos priemones, susitarė dėl kitokių nei to reikalauja Aprašas nuolaidos dydžių.

To rezultate, reikalavimas, kad nuomos mokestis būtų sumažintas po karantino paskelbimo datos už laikotarpius nuo karantino paskelbimo iki Aprašo įsigaliojimo (už kovo bei balandžio kalendorinius mėnesius) faktiškai yra neįgyvendinamas, kadangi nuomos sutarties šalys, nežinodamos esminės informacijos, arba priėmė Aprašo reikalavimų neatitinkančius sprendimus, arba, kaip minėta, jų priėmimą atidėjo pokarantiniam laikotarpiui ir laikėsi sutartyje nustatytą nuomos mokesčio mokėjimo taisyklių,

t.y. nuomininkas mokėjo visą nuomos mokesį, nebedamas, kad nuomotojas, įvertinus patirtus nuostolius, suteiks atitinkamas lengvatas po karantino pasibaigimo.

Mūsų atstovaujamiems nariams žodžiu konsultuojantis su priemonės administratoriais, paaiškėjo, kad, nepaisant Nuomotojo noro, Aprašo reikalaujamų nuolaidų taikymas retroaktyviai už kovo ir balandžio mėnesius nėra galimas, t. y. nėra galima nei išrašyti kreditinių sąskaitų faktūrų nuolaidų sumai, nei keisti ar anuliuoti bei išrašyti naujas sąskaitas su nuolaida.

Dar kartą pažymime, kad tokia situacija gali kilti ne tik dėl šalių nenoro solidarizuotis, tačiau taip pat ir dėl laikotarpio nuo karantino režimo įvedimo iki Aprašo įsigaliojimo buvusiu teisiniu neapibrėžtumo.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta aukščiau, **prašome patikslinti Apraše numatytus reikalavimus taikomus projektams nustatant, kad tuo atveju, jeigu nuomotojas laikotarpiu nuo karantino paskelbimo dienos iki šio Aprašo patvirtinimo dienos yra išrašęs pareiškėjui (nuomininkui) sąskaitas faktūras už atitinkamus kalendorinius mėnesius visai nuomos mokesčio sumai arba pritaikęs nuolaidą, kuri yra mažesnė nei Aprašo 13 punkte nurodyta nuolaida, nuomotojas turi teisę sumažinti už šiuos kalendorinius mėnesius pareiškėjo mokamą nuomos mokesį teisės aktų nustatyta tvarka išrašydamas suteikiamos nuolaidos dydį patvirtinančius kreditinius dokumentus.**

Pagarbiai,

Vykdomoji direktorė
Rūta Skyrienė

