Вопросы арендодателю до подписания договора

Возьмите список на встречу и запишите ответы прямо в него. Где ответ «не знаю» или «потом решим» — попросите уточнить письменно до подписи.

В ролике — 5 проверок помещения: кВт, вода и канализация, вентиляция, служебный вход, площадь под потоки. **Здесь** — 10 вопросов о документах, эксплуатации и условиях договора.

1 Документы и разрешения

ПОПРОСИТЕ БУМАГУ

- [ ] 01 **«Какое назначение у помещения и можно ли здесь кухню?»**
  Помещение должно быть нежилым, а договор и правила здания (ТЦ, бизнес-центра) не должны запрещать общепит с тепловым оборудованием. Попросите выписку ЕГРН и правила здания.

- [ ] 02 **«Это жилой дом?»**
  Для общепита в жилых зданиях действуют дополнительные санитарные требования — например, к входам, загрузке, шуму и вентиляции. Уточните у технолога, что они значат для Вашего формата.
  → СанПиН п. 14, СанПиН 2.1.3684-21

- [ ] 03 **«Есть ли документ на выделенную мощность?»**
  Цифра в кВт должна быть подтверждена документом — например, актом о технологическом присоединении, а не устным ответом. Если мощности мало — кто и за чей счёт будет её увеличивать.

- [ ] 04 **«Кто согласует перепланировку и кто за неё платит?»**
  Перегородки, проёмы, трапы — всё это перепланировка. Договоритесь, кто её согласует, в какие сроки и нужно ли возвращать помещение в исходный вид при выезде.

2 Эксплуатация

КАК БУДЕТ РАБОТАТЬ

- [ ] 05 **«Где площадка для отходов и кто их вывозит?»**
  Можно ли пользоваться контейнерной площадкой здания, кто заключает договор с региональным оператором и как часто вывоз. Для кухни это ежедневный вопрос.
  → СанПиН п. 20

- [ ] 06 **«Есть ли отдельные счётчики?»**
  Отдельные приборы учёта электричества и воды для Вашего помещения и порядок оплаты коммунальных услуг — чтобы не платить «по среднему» за весь этаж.

- [ ] 07 **«Когда можно разгружаться и работать?»**
  Ограничения по времени разгрузки, работе ночью, шуму. Есть ли доступ в помещение рано утром, ночью и в выходные — поставки и уборка часто идут вне часов работы зала.

- [ ] 08 **«Можно ли разместить наружные блоки и вывеску?»**
  Наружные блоки кондиционеров, выносные холодильные агрегаты, вывеска. В многоквартирном доме это общее имущество — как правило, нужно согласие собственников; в ТЦ — разрешение управляющей компании.

3 Условия договора

ДЕНЬГИ И СРОКИ

- [ ] 09 **«Будут ли арендные каникулы на ремонт?»**
  Ремонт, монтаж и пусконаладка занимают время до открытия. Договоритесь о льготном периоде заранее — потом это сделать сложнее.

- [ ] 10 **«Что будет с улучшениями при выезде?»**
  Вентиляция, трапы, перегородки, жироуловитель — неотделимые улучшения. Пропишите, компенсируются ли они и что Вы сможете забрать с собой.

Бесплатный разбор плана кухни: напишите РАЗБОР

Напишите «РАЗБОР» в комментариях или в MAX. Инженер-технолог посмотрит Ваш план и за несколько дней пришлёт риски по потокам, санитарным требованиям и инженерии. Бесплатно и без обязательств по оборудованию.

MAX: max.ru/id1650338254_bot | технологии-общепита.рф | +7 (904) 673-21-20

Ренат, основатель и инженер-технолог

Юридические формулировки договора проверяйте с юристом. Материал содержит общие рекомендации. Конкретные требования зависят от формата, меню, помещения, требований арендодателя и надзорных органов, поэтому окончательные решения принимаются по проекту — уточняйте у технолога.