

Краткая инструкция:

1. Договор аренды/договор субаренды/договор пользования помещением:

Внимательно прочитать условия договора аренды в части:

- Условия оплаты
- Штрафы за просрочку платежей
- Штрафы за неисполнение обязательств Арендатора по договору
- Условия пересмотра арендной платы и прочих платежей по договору
- Ответственность арендатора за неведение коммерческой деятельности
- Ответственность арендатора за несоблюдение режима работы
- Условия расторжения договора аренды: односторонний внесудебный отказ от Договора, расторжение в случае невыполнения обязательств по Договору
- Статья «форс-мажор», а именно ее содержание
- Обратить внимание на форму уведомления (заказное письмо/курьерской службой с уведомлением о вручении), сроки предоставления уведомления и дате фактического получения уведомления

2. Стратегия дальнейшей операционной деятельности:

- Просчитать худший сценарий развития ситуации
- Определить статью «обязательные платежи» и сделать прогноз расходной части
- Заработная плата: проговорить с персоналом условия работы на период введения чрезвычайных мер и подписать доп соглашения к трудовым договорам, регулирующие отношения сторон

3. Письмо арендодателю/субарендатору:

- Выписать данные договора (№, дату, наименование юридического лица)
- В разделе «Реквизиты» проверить почтовый и фактический адрес Арендодателя
- Желательно письмам присвоить номера (вх / исх) и вести журнал регистрации корреспонденции с подшивкой всех входящих и исходящих писем
- Подготовить письмо с условиями, которые вы хотите обсудить.
- До отправки официального письма лучше созвониться/встретиться с арендодателем и проговорить все условия в деталях. При нахождении компромисса зафиксировать их в письме и дополнительном соглашении к договору аренды
- Оригинал письма желательно отправить заказным письмом или курьером с уведомлением о вручении, которое будет потом подтверждением об уведомлении

Что предусмотреть в письме:

- Снижение арендной платы / пересмотр размера арендной платы
- Предоставление рассрочки по оплате платежей
- Отмена штрафных санкций за несвоевременные платежи
- Отмена условий досрочного расторжения договора аренды в случае задержки платежей
- Отмена досрочного расторжения в случае нарушения существенных условий договора аренды (режим работы, сроки платежей)
- Возможность зачеты суммы страхового депозита в счет текущих будущих платежей (полностью/частично)

- Отмена индексации/пересмотра арендных платежей, если такой пересмотр приходится на ближайший временной отрезок
- Переход на % с товарооборота на период действия чрезвычайного положения без фиксации какой-либо фиксированной арендной платы

Дополнительное соглашение к Договору аренды:

- Если у вас существует электронная переписка, то в Договоре необходимо прописать условие: «Стороны вправе использовать доступные средства электронной связи, а также мессенджеры WhatsApp, Telegram, Veber и прочие в рамках настоящего Договора».
- Все достигнутые договоренности должны быть оформлены дополнительным соглашением (подпись&печать)
- Регистрацию дополнительного соглашения также никто не отменял

Общее:

- Пожалуйста, будьте щепетильны в договорных вопросах. Правильно оформленный документ и наличие письменных подтверждений – ваша страховка во всех спорных ситуациях.