

Анализ документа

Краткое резюме:

Договор аренды предусматривает предоставление арендодателем нежилого помещения и находящегося в нём имущества арендатору для осуществления медицинской деятельности. Срок аренды — 11 месяцев с автоматической пролонгацией. Арендная плата состоит из постоянной и переменной частей, предусмотрены арендные каникулы и льготная ставка.

Оценка для заказчика (арендодателя):

- право на одностороннее изменение размера арендной платы (п. 3.5);
- возможность досрочного расторжения договора с уведомлением за 30 дней (п. 5.3);
- получение обеспечительного платежа, который зачитывается в счёт последнего месяца аренды.

Оценка: Выгодный контракт.

Оценка для исполнителя (арендатора):

- значительные обязательства по содержанию и ремонту помещения и имущества (п. 2.3);
- необходимость страхования имущественных интересов арендодателя на значительную сумму (п. 2.10);
- риск увеличения арендной платы и расторжения договора при нарушении условий (пп. 4.1, 4.4, 5.3).

Оценка: Невыгодные условия.

Потенциальные риски:

1. Пункт 3.5: риск для арендатора — арендодатель может в одностороннем порядке изменить размер арендной платы. Уровень риска: средний. Суть проблемы: арендатор может столкнуться с непредвиденным увеличением расходов.

Рекомендация: предусмотреть более жёсткие условия изменения арендной платы, например, согласовать конкретные обстоятельства, при которых возможно изменение, и ограничить процент увеличения.

2. Пункт 5.3: риск для арендатора — арендодатель может досрочно расторгнуть договор с уведомлением за 30 дней без указания конкретных причин. Уровень риска: высокий. Суть проблемы: арендатор может потерять место для ведения бизнеса без возможности оперативно найти замену.

Рекомендация: включить в договор более конкретные основания для одностороннего расторжения договора со стороны арендодателя.

3. Пункт 2.10: риск для арендатора — обязанность застраховать имущественные интересы арендодателя на значительную сумму (не менее 10 млн рублей). Уровень риска: средний. Суть проблемы:

дополнительные финансовые затраты для арендатора.

Рекомендация: обсудить возможность снижения страховой суммы или изменения условий страхования.

4. Пункт 4.4: риск для арендатора — возможность требования досрочного внесения арендной платы и расторжения договора при нарушении сроков оплаты. Уровень риска: высокий. Суть проблемы: при двукратном нарушении сроков оплаты арендодатель может потребовать досрочной оплаты или расторгнуть договор, что создаст серьезные финансовые и операционные трудности для арендатора.

Рекомендация: предусмотреть более мягкие последствия за нарушение сроков оплаты, например, увеличить количество допустимых нарушений или установить более длительный срок для устранения нарушения.