

Складские помещения.

Критерии рационального выбора: все ЗА и ПРОТИВ.

Успешность во многом зависит от рациональной организации бизнес процессов с минимальным расходом рабочего времени и финансов. Конечно, конкретные действия определяет специфика деятельности компании. Но в большинстве случаев одним из важнейших этапов становится решение об необходимости склада.

Рассматривая для себя подходящее помещение, следует помнить основные задачи складской и транспортной логистики. Управление складом потребует от вас четкой организации каждого этапа работы: доставки, разгрузки, распределения и хранения продукции. В каждой местности есть своя база складских помещений с очень разными условиями эксплуатации. Разобраться в них не так уж и просто. Мы постараемся облегчить вам эту задачу.

Плох тот хозяин, кто своего хозяйства не знает.

Зачастую, пытаясь побыстрее выбрать для себя подходящий вариант помещения под склад, берут в расчет только два критерия оценки: размер и стоимость. Но на практике наиболее удачное решение задачи потребует учесть немало факторов, о которых не всегда помнят неопытные арендаторы. Важно правильно оценить:

- *Характеристики и параметры продукции.* Малогабаритные, промышленные грузы не требуют особых условий. Их можно складировать в помещениях со стандартными климатическими условиями. Для скоропортящихся товаров могут понадобиться холодильные установки, системы кондиционирования или обогрева.
- *Необходимые условия приема и отгрузки товаров.* Возможно вам необходимо помещение, оснащенное специальными подъемниками и автопогрузчиками.
- *Размеры помещения и возможности размещения в нем вашей продукции.* Объем товаропотоков вашей компании определяет количество продукции, которое должно одновременно находиться на складе. А следовательно, и необходимую для хранения площадь склада. Если компания активно растет, то есть смысл подумать о перспективе.

Жизнь состоит из мелочей.

- Помещение для эксплуатации должно быть в хорошем техническом состоянии:
 - проверьте гидроизоляцию крыши и состояние полов, особенно если предлагается высотное хранение;
 - соблюдение правил санитарно-технического контроля и необходимого режима температуры и влажности;
 - наличие удобных въездных ворот для грузового транспорта;
 - пультовой охраны и видео наблюдения;
 - пожарной сигнализации и проезда для пожарной техники.
- Важно четко знать, какие услуги арендодателя входят в стоимость. Определите заранее, кто из сторон оплачивает расходы на электроэнергию, воду отопление, уборку территории, вывоз мусора, стоянку автотранспорта, охрану и пожарную сигнализацию.
- Для полной уверенности стоит зайти в гости к будущим соседям. Ведь вы ищете помещение, в котором собираетесь работать долго и продуктивно. Они поведают вам много чего, что вы никогда не узнаете от собственника.

Рациональная логистика. Копейка рубль бережет.

Итоговый доход вашей компании, без сомнений, будет зависеть от правильности решений, принятых на начальных этапах выбора склада.

- Обязательно просчитайте все расходы за использование склада. Итоговая сумма может включать в себя не только арендную плату и коммунальные платежи. Надо учитывать и стоимость приобретения недостающего оборудования, установку, обслуживание систем безопасности и парковки грузового транспорта. А возможно и какие-то еще бытовые моменты.
- Выберите удобное, а не престижное местоположение складского помещения на карте. Транспортировка грузов должна составлять минимальный процент в статье расходов. Стратегическое значение имеет наличие рядом важных авто магистралей и удобного подъезда для транспорта.

- Уточните, кто из сторон договора платит НДС. Это важно, потому что на 18% изменит для вас сумму оплаты, и соответственно может стать ежемесячным минусом в прибыли. И не стоит подписывать договор в у.е., как бы соблазнительно это ни выглядело. На перспективу - это не выгодно.

Тонкости оформления договора. Доверяй, но проверяй!

Все нюансы и тонкости вашей работы в помещении склада надо обсуждать с арендодателем как можно более подробно. Достигнутые договоренности без стеснения заносите в текст договора. Такая пунктуальность во многом облегчит вам жизнь в дальнейшем.

- Обязательно ознакомьтесь с подлинниками документов на право собственности помещением. Для оформления субаренды надо убедиться, что арендатор обладает таким правом. А организация, в которой он является директором, имеет свидетельство о регистрации.
- Стоимость арендной платы значительно ниже рыночной должна настораживать. Зачастую это говорит об проблемности помещения. Например, приводит к внезапному повышению стоимости через незначительный период времени и без предупреждения. В договоре стоит зафиксировать размер оплаты на какой-то определенный срок с возможным пересмотром ставки.

Игорь Кабатов, директор по развитию УК «[ИТКОЛ](#)», подчеркивает: «Можно прописать в договоре повышение ставки, например не чаще одного раза в год, на фиксированную сумму или процент».

- Обратите внимание на договорные сроки аренды, условия продления, а особенно расторжения договора. Как правило, от вас потребуются письменное уведомление арендодателя за 3 месяца до истечения срока. Тогда как многие хозяева не спешат возратить обеспечительный платеж или учесть его в счет стоимости последних месяцев аренды.
- Важно определить официальный юридический статус ваших отношений с арендодателем. Согласуйте удобный для вас пропускной и рабочий режим. Помните, что любую внешнюю рекламу на территории склада можно установить только с разрешения собственника.

Будьте бдительны. В наибольшей безопасности всегда тот, кто начеку, даже когда нет опасности.