

Чек-лист проверки помещения для фитнес-клуба

Используйте до подписания долгосрочной аренды. Цель — зафиксировать не только ставку аренды, но и техническую пригодность объекта, стоимость адаптации и риски, которые могут изменить финансовую модель.

Адрес / объект	_____
Дата осмотра	_____
Формат клуба	_____
Плановая пиковая нагрузка	_____
Проверял	_____

Критическое правило: не принимайте решение по помещению только по ставке аренды. Сначала оцените стоимость обязательной адаптации и проверьте, выдерживает ли её финансовая модель проекта.

1. Локация и зона охвата

☐	Пешая и транспортная доступность в часы будущих тренировок.	
☐	Жилые кварталы, офисы, учебные объекты и другие источники аудитории в реальной зоне охвата.	
☐	Прямые конкуренты: формат, цены, нагрузка, отзывы, расписание, сильные и слабые стороны.	
☐	Парковка, остановки, велопарковки и безопасный подход к зданию.	
☐	Видимость входа, возможность наружной навигации и вывески.	
☐	Режим доступа в здание совпадает с планируемым режимом клуба.	

2. Статус помещения и условия аренды

☐	Назначение и правовой статус помещения позволяют планируемое использование.	
☐	Площадь по документам сопоставлена с фактической и полезной площадью.	
☐	Проверены срок аренды, депозит, индексация и арендные каникулы.	
☐	Зафиксировано, какие работы выполняет собственник, а какие — арендатор.	
☐	Понятен порядок согласования перепланировки, вывески и инженерных изменений.	
☐	Проверены условия досрочного расторжения и ответственность сторон.	
☐	Зафиксировано, что происходит с неотделимыми улучшениями после окончания аренды.	

3. Планировка и клиентский маршрут

☐	Вход, ресепшен и зона ожидания не создают узких мест.	
☐	Раздевалки и душевые рассчитаны на пиковую, а не среднюю загрузку.	
☐	Тренажёрная зона, групповые залы и функциональные зоны соответствуют продуктовой модели.	
☐	Есть место для хранения инвентаря, расходников и хозяйственных материалов.	
☐	Клиентские, служебные и хозяйственные потоки не конфликтуют.	
☐	Предусмотрена доступность для маломобильных посетителей с учётом применимых требований.	
☐	Есть возможность безопасно доставить и смонтировать крупное оборудование.	

4. Инженерия — проверять со специалистом

☐	Вентиляция: фактическая производительность, состояние и возможность модернизации.	
☐	Отопление и охлаждение рассчитаны на реальную тепловую нагрузку.	
☐	Доступная электрическая мощность достаточна для оборудования и инженерных систем.	
☐	Вода и канализация позволяют организовать душевые и санитарные зоны.	
☐	Проверены допустимые нагрузки на перекрытия в зонах тяжёлого оборудования.	
☐	Оценены вибрации, ударный шум и необходимость шумоизоляции.	
☐	Проверены эвакуационные пути и применимые требования пожарной безопасности.	
☐	Интернет, связь и технические возможности для CRM, кассы и контроля доступа.	

5. Стоимость адаптации

☐	Получена предварительная смета критических инженерных работ.	
☐	Отдельно оценены вентиляция, электрика, вода/канализация, полы и шумоизоляция.	
☐	Учтены проектирование, согласования, доставка, монтаж и пусконаладка.	
☐	В смете предусмотрен резерв на скрытые дефекты и уточнения проекта.	
☐	Полная стоимость объекта сопоставлена с базовым и осторожным финансовыми сценариями.	

6. Решение GO / NO-GO

☐	Спрос в зоне охвата подтверждён несколькими независимыми сигналами.	
☐	Техническая пригодность объекта подтверждена профильными специалистами.	
☐	Стоимость обязательной адаптации известна с приемлемой точностью.	
☐	После аренды и адаптации остаётся достаточный оборотный резерв.	
☐	Базовый сценарий не требует почти максимальной загрузки для выживания.	
☐	Критические условия аренды и ответственность сторон понятны и зафиксированы.	

Итог: ☐ GO — можно двигаться дальше ☐ УСЛОВНО — нужны дополнительные расчёты/согласования ☐ NO-GO — риски или экономика не соответствуют модели.

Материал не заменяет техническое обследование, проектирование, юридическую проверку договора аренды и проверку обязательных требований для конкретного здания, региона и набора услуг.