Dükkan Kiralamak

İşyeri açmaya karar verdiniz ve hangi işi yapacağınıza dair sektöre karar verdiniz ise, bir sonraki aşamanız **işyeri kiralama** aşamasıdır. İşyeri seçimi, bir işi kurma aşamasında oldukça önemlidir zira yanlış seçim, pek çok açıdan kayıplara neden olabilir. Potansiyeli yüksek işler her zaman iyi kazanç getirir.

Potansiyeli yüksek işler, hem iyi kazanç getirirken hem de başarı sağlar. Yaratıcı, yenilikçi, insanların ihtiyaçlarına çözümler sunan her işi başarı getirir. Bir işi kurarken doğru lokasyonu bulmak, mekânın seçimini doğru yapmak, faaliyetler açısından yararlıdır.

İş Yeri Kiralamak

**Bölge Analizi**

Bir işyerini kiralarken, yapacağınız işe göre bölge analizi yapmanız iyi olacaktır. İş kurmayı planladığınız bölge bu iş için uygun mu? İşinizi kurduğunuza faaliyetlerinizi istediğiniz gibi yürütebilir misiniz? İşiniz, bölge halkının ihtiyaçlarına çözüm üretebilir mi?

Bölgede en çok hangi alanlarda faaliyetler gösteriliyor? Rakipleriniz kimler? Pazardaki payları ne? Bölgedeki güçleri neler? İtibar durumları ne? Sizinkine benzer hizmeti veriyorlar mı? Faaliyette bulunacağınız ürün ya da hizmet ile bölge halkının sizi tercih etmesini nasıl sağlayacaksınız?

Tüm bunları göz önünde bulundurmanız gerekir. Ayrıca yapmanız gereken bir başka iş de, iş kurmayı planladığınız bölgedeki kira fiyatlarıdır. Zengin ve elit bir bölgede işyeri kurma düşüncesinde iseniz, yüksek kira ödemeye hazır olmalısınız. Mülkün metrekare ölçümü artıkça, kira da buna oranla yüksek olacaktır. Sıkı bir pazarlık ve iyi bir anlaşma ile bu yüksek fiyatı, bütçenize uygun bir miktara çekebilmeniz mümkündür.

Kiralayacağınız yer, işin niteliklerine uygun tercih edilmelidir. Diyelim ki; bir otomobil tamir yeri açacaksanız, sanayi bilgesini tercih etmelisiniz. Ya da bir turistik eşya satışı yapacaksanız, turistik bölgeleri tercih etmelisiniz. Bir emlak ofisi ya da reklamcı açacaksanız, ana caddede bir yer kiralamak, sizin açınızdan çok daha avantajlı olacaktır. Yani kısacası, doğru iş için doğru mekân seçimi önem kazanmaktadır.

**Nüfus Analizi**

İşinizi kurmak istediğiniz yerde bölge analizi kadar, nüfus analizi yapmak da önemlidir. İş kuracağınız bölgede kaç kişi yaşıyor? Kaçı kadın, kaçı erkek? Çocuk ve bebek nüfus oranı ne? Nüfus artışı ne derecede, artıyor mu yoksa azalıyor mu?

Yapacağınız iş hangi yaş ve cins grubuna hitap edecek? Tüm bunları dikkatli bir şekilde araştırmanız gerekir. İşinizi kuracağınız yerin nüfusunu araştırın ve sizin hizmet ve ihtiyaçlarınıza uyan, yaş ve cins sayısı yüksekse, işinizi o bölgede kurun.

**Swot Analizi Yapmak**

Bir işe başlayacaksınız ancak güçlü ve zayıf yönlerinizi biliyor musunuz? Kuracağınız işle ilgili dış faktörlerden kaynaklı tehlikeler ya da fırsatlar neler? Piyasa, sektör, dünya ve ülke ekonomisindeki fırsatların ve meydana gelebilecek risklerin analizi önemlidir.

Stratejik planlamada kullanılan Swot Analizi, iş fikrinin zayıf ve güçlü yanlarını, dış kaynaklı tehlike ve fırsatları öngörerek, gerekli değerlendirmenin yapılması imkânını verir. Swot Analizi, fırsatları etkin bir şekilde değerlendirme, tehlikeleri önleyerek hedefler belirleme imkânı sağlar.

Swot’un açıklamasına bakacak olursak:

**S**trength – Kişinin ya da işletmenin güçlü yanları

**W**eakness –  Kişinin ya da işletmenin olumsuz ve zayıf tarafları

**O**pportunity – Fırsatlar – Kişinin dışarıda ve kendi içindeki fırsatları

**T**hreat – Tehditler – İşyerinin önümüzdeki dönemlerde risk, tehdit ve tehlike olarak görülebilen özellikleri

**Kişinin güçlü yanlarına baktığınızda:**

* Hangi alanda iyisiniz?
* Sizin iş fikrinizi, diğer fikirlerden farklı kılan nedir?
* Bu hizmet fikri ya da üretip satacağınız ürün, sadece sizin üretiminiz mi?
* Çalışanlarınız yetenekli ve yaratıcı kişilerden mi oluşacak?

**Kişinin ya da işletmenin zayıf yönleri ise;**

* Kaynaklarınız yeterli mi?
* Ekibinize liderlik yapacak kadar güçlü bir lider misiniz?
* İşletmenin içinde ya da dışında sahip olabileceği fırsatlar neler?
* Rakiplerinizin gözden kaçırdığını siz yakalayabiliyor musunuz?
* Hizmet ya da ürünleriniz için oluşabilecek talepleri öngörebilir misiniz?
* Pazarda yeni bir oyuncu yani sizin için yer var mı?
* Bağlı bulunacağınız pazara yeni güçlü rakipler girebilir mi?
* Ürün ve hizmetiniz uzun süreli mi, yoksa kısa zamanda modası geçer mi?
* Sadece ürün satıcısı iseniz, müşteri sizden değil de üreticiden ürünü satın alabilir mi?

İşte tüm bu özellikleri göz önünde bulundurularak yapılacak bir Swot Analizi, işiniz için yararlı olacaktır. Böylece hem kendinizin hem de işletmenizin zayıf ve güçlü yönlerini anlayabilir ve gereken tedbirlerinizi alabilirsiniz. Tedbirli olmak her zaman iyidir.

İşyeri Kiralarken Dikkat Edilmesi Gerekenler

Kişi başına kaç metrekare işyeri alanına ihtiyacınız var. Kuracağınız iş için bir ofis alanına ihtiyacınız varsa, sağlam bir araştırma yapmanız gerekir. İşyeri ararken, birkaç faktörü göz önünde bulundurmanız gerekir. Başlangıç olarak yeni işinizin yeri ve görünümü önemlidir. Ayrıca sabit maliyetleri mümkün olduğunca düşük tutmak için, en düşük kiralama fiyatlarını bulmak istersiniz.

Bunu bir örnek ile açıklarsak, diyelim ki bir reklam şirketi kurmaya karar verdiniz ve ideal ofis büyüklüğünün ne olacağını da öğrenmeniz gerekiyor. İşyerinizde verimli çalışmak için kaç metrekarelik ofis alanına ihtiyacınız var?

**Kişi başına kaç metrekare ofis alanı gerekli?**

* 1 – 5 kişi için 7 – 35 m2
* 5 – 10 kişi için 35 – 70 m2
* 10 – 20 kişi için 70 – 140 m2
* 20 – 40 kişi için 140 – 280 m2

yer/çalışma alanı gerekecektir. Daha fazla çalışan için daha büyük alanlara ihtiyaç duyulacaktır.

**İdeal İşyeri Nasıl Olmalıdır?**

Bir çalışma alanının boyutları, çalışanların sağlık ve güvenlikleri için tehlike oluşturmadan çalışabileceği şekildedir. Çalışanların hareket etmek için yeterli alana sahip olması gerekir. Çalışma faaliyetlerinin doğası gereği karşılanamaması durumunda, çalışma alanlarının yakınlarında, etkilenen çalışanların serbestçe dolaşabilmesi için, yeterli alana sahip başka odaların olması gerekir.

Bu gereksinimlerin olumlu yanı, çalışanlarınızın gerekli risk almadan işlerini yapmak için yeterli alana sahip olmalarıdır.

**Ek İşyeri Standartları**

* Toplantı alanı için kişi başına en az 2 m2
* Planları tartışmak için 1 m2
* İkinci bir monitör alanı için 2 m2

Burada önemli olan, çalışanlar için güvenli ve sağlıklı ofis ortamları oluşturmaktır. Eğer tek başınıza çalışacaksanız, işinizin niteliğine uygun, kendinize yetecek kadar bir işyeri tercih edebilirsiniz. Ancak yine işinizin gereği bir ya da birden fazla personeli çalıştırmak durumundaysanız, pek çok şeyde dikkatli olmanız gerekir.

Seçim yaparken göz önünde bulundurmanız gereken diğer hususlar ise; sizin için hareket özgürlüğü mü yoksa rahat bir işyeri mi istiyorsunuz? Paylaşılan olanakları mı kullanmak istersiniz yoksa tüm olanaklara ( mutfak, tuvalet, toplantı odası vb.) sahip olmak mı istiyorsunuz?

Ofis alanı seçiminde kendinize şu soruları sorup yanıtladığınızda tercihinizi daha kolay yapabilirsiniz.

Aradığınız alan geniş bir yer mi yoksa küçük bir alan yeterli mi?

* Kendi mutfağınızı, tuvaletlerinizi, sosyal alanlarınızı ve sekretarya kısmını kendinize mi ait istersiniz yoksa diğer kiracılarla paylaşabilir misiniz?
* Kendi tesislerinize ve geniş işyerlerine sahip olmayı seçerseniz, bunun gerçekleşmesi için yeterli bütçeniz var mı?

**İşyeri Kira Sözleşmesi**

* İşyerini kiralama aşamasında, mal sahibi ile aranızda düzenleyeceğiniz sözleşme, kira sözleşmesidir. Mal sahibi ile aranızda, kiralanacak mülk ile ilgili belli başlı anlaşmayı sağlamış olabilirsiniz ancak bunun sözlü olarak kalmaması ve yazılı bir şekilde doldurulup, imzalanması gereklidir.
* Kira sözleşmesini doldururken, bilgilerin doğru bir şekilde yazılması, doldurulacak boşlukların doldurulması önemlidir. Kira sözleşmeleri; genel koşullar, özel koşullar ve kiracıya teslim edilen demirbaş ve eşyalar olmak üzere 3 bölümdür.
* Kira sözleşmesi yapılırken, her iki tarafın da haklarının korunması önemlidir. Atlanan bir husus olduğunda, ileride bir husumet olması durumunda, taraflardan biri haklarını yitirebilir. Sözleşme imzalanırken dikkat edilecek bir husus da, kiralayan kişinin, kiralanan mülkün sahibi ya da yasal temsilcisi olmasına dikkat edilmelidir. Sözleşmede kimlik fotokopilerini bulundurun.
* Kira artış oranları, her sene pek çok mülk sahibi ve kiracı arasında sorun yaratmaktadır. Bu yüzden kira artış oranlarının belirlenmesi gereklidir. Ayrıca her yıl yapılan kira artış oranın da takip edilmesi gerekir. Bir kiracı olarak, elektrik, su ve doğalgaz gibi faturalardan sorumlu olup olmayacağı da sözleşme dâhilinde belirtilmelidir. Depozito alındı ise bunu da belirtmek gerekecektir.

Not: konu hakkında daha detaylı bilgiye ulaşmak için; [**İşyeri Kira Sözleşmesi**](https://www.kobivadisi.com/isyeri-kira-sozlesmesi/) adlı içeriği de inceleyebilirsiniz.

**Sonuç Olarak;**

İşyeri kiralama aşamasında; Bölge analizi, Nüfus analizi, SWOT analizi yapılmalı, zayıf ve güçlü yanlarınızı belirlemeli, işyerinin gerekli unsurları ve kira sözleşmesinde olması gerekenleri belirlemelisiniz.