**İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİ**

İşyeri kira sözleşmelerinde iki taraf da ciddi bir yük altına girmektedir. Zira kiraya veren, kendisini, yıllarca kendiliğinden uzayacak bir [**sözleşme**](https://www.gayrimenkulhukuk.com/blog/konut-kira-sozlesmesi)ile bağlamakta, kiracı ise büyük yatırım maliyetleri altına girebilmektedir. Bu sebeple kira sözleşmesi hazırlanırken, iki tarafın da detaylar üzerinde anlaşması ve belirli hususları kararlaştırmasında fayda vardır. Zira açılan davalardaki uyuşmazlıkların çoğu, hukuki ilişkinin başında düzgün bir sözleşme hazırlanmamasından ötürü çıkmaktadır. Bu ise taraflara zaman ve para kaybı olarak geri dönmekle birlikte manevi olarak da yıpranmalara sebep olabilmektedir.

**İşyeri Kira Sözleşmesinde Nelere Dikkat Edilmelidir?**

* Kiralanan işyerinin **net m2’si**ölçülüp, sözleşmeye işlenmesinde fayda vardır. Ayrıca [**tapu**](https://www.gayrimenkulhukuk.com/blog/tapu-sicili-nedir)**bilgileriyle** kiralanan yerin bilgilerinin **eşleşmesi**, sözleşmeyi imzalayan kişinin tapuda gözüken kişiyle aynı olduğunun/yetkili olduğunun tespit edilmesi önem arz etmektedir.
* Kira bedelinin **net ve brüt** olarak belirlenmesinde fayda olup, (*eğer ödenecekse*) KDV’nin de hesaba katılması yerinde olacaktır.
* Kira **ödeme zamanı** net şekilde belli olmalı ve paranın yatırılacağı **banka hesap bilgileri**sözleşmeye eklenmelidir. Zaten işyeri kiralarında kiranın banka veya PTT üzerinden ödenmesi **zorunludur**.
* Sözleşmeyle kararlaştırılacak [**kira artış oranının**](https://www.gayrimenkulhukuk.com/blog/kira-artis-orani) ÜFE oranında fazla olamayacağı göz önünde bulundurulmalıdır. Ancak işyeri kiraları özelinde 1 Temmuz 2020’ye kadarki dönemde kira artış oranına dair bir serbestiyet olacağı ve sözleşmeyle ÜFE oranından yüksek olarak kararlaştırılabileceği unutulmamalıdır.
* [**Damga vergisi**](https://www.gayrimenkulhukuk.com/blog/kira-sozlesmelerinde-damga-vergisi), **çevre temizlik vergisi**, tapu siciline [**şerh**](https://www.gayrimenkulhukuk.com/blog/kira-sozlesmesinin-tapuya-serhi)**masrafları** gibi gider kalemlerini kimin ödeyeceği hususunda mevzuattan farklı bir yöntem izlenecekse sözleşmede bu hususa da değinilmelidir.
* [**Aidat**](https://www.gayrimenkulhukuk.com/blog/site-aidati-neye-gore-belirlenir)ve **sair giderleri** kimin hangi miktarda ödeyeceği hususu kararlaştırılmalıdır. Ayrıca özellikle **aidat borcunun neleri kapsadığı**, mevzuat kapsamında kimin hangi borçlardan sorumlu olduğuna dair önceden bilgi sahibi olunmasında fayda vardır.
* Eğer kiracı ödemelerini aksatmazsa kira sözleşmesi kendiliğinden uzayacak olup kiracı, sözleşme üzerindeki süre ile bağlı değildir. Bu sebeple 10 yıllık uzama süresi boyunca **kiraya verenlerin kiracıyı serbest şekilde**[**çıkaramayacağı**](https://www.gayrimenkulhukuk.com/blog/kira-alacagi-icra-takibi)göz önünde bulundurulmalıdır.
* Kefalet alınacaksa [**kefilin**](https://www.gayrimenkulhukuk.com/blog/kira-sozlesmesinde-kefil)**el yazısıyla**alınması gerektiği, süre ve miktar ile kararlaştırılması gerektiği ve kefaletin [**damga vergisini**](https://www.gayrimenkulhukuk.com/blog/kira-sozlesmelerinde-damga-vergisi) ciddi oranda artıracağı gibi hususlara dikkat edilmelidir. Bu konuda daha detaylı bilgi almak için “[**Kira Sözleşmelerinde Kefil**](https://www.gayrimenkulhukuk.com/blog/kira-sozlesmesinde-kefil)” başlıklı yazımızı inceleyebilirsiniz.
* Kiracının kiralanan gayrimenkulü [**alt kiraya**](https://www.gayrimenkulhukuk.com/blog/alt-kira-sozlesmesi) verip veremeyeceği, kiraya verenin bunu engelleme hakkının olup olamayacağı gibi hususlar üzerinde uzlaşılmalıdır.
* Eğer arzu ediliyorsa **kira sözleşmesinin devrine** ilişkin (*hava parası vb hususlarda*) tarafların isteklerine göre özel hükümler eklenebilecektir.
* Kiracının **tadilat** yapıp yapamayacağı üzerinde anlaşılmalı, tadilatın kapsamı belirtilmeli, kira ilişkisi (*gerek doğal yollardan gerekse de erken*[***fesih***](https://www.gayrimenkulhukuk.com/blog/kira-sozlesmesinin-feshi)*ile*) sona erdiğinde **tadilatla elde edilen değerin kime kalacağı** belirlenmelidir.
* Eğer kira sözleşmesi [**tapuya şerh**](https://www.gayrimenkulhukuk.com/blog/kira-sozlesmesinin-tapuya-serhi) edilmek isteniyorsa bu hususun da sözleşmeye eklenmesinde fayda olacaktır.
* Taşınmazın nasıl teslim alındığı (*mümkünse fotoğraflarla*) ve nasıl teslim edileceği sözleşmeye eklenmelidir.
* Ayrıca tarafların **özel durumları** varsa (*örneğin hala bir kiracı varsa ve kiracı*[***tahliye***](https://www.gayrimenkulhukuk.com/blog/tahliye-taahhutnamesi)*edecekse*) bunların da sözleşmeye işlenmesi yararlı olacaktır.
* Kira sözleşmesinin imzalandığı gün [**tahliye taahhüdü**](https://www.gayrimenkulhukuk.com/blog/tahliye-taahhutnamesi) **alınamayacaktır**. Bu konuda daha detaylı bilgi için [**Tahliye Taahhütnamesi**](https://www.gayrimenkulhukuk.com/blog/tahliye-taahhutnamesi)başlıklı yazımızı inceleyebilirsiniz.
* Kiracının erken [**feshetmek**](https://www.gayrimenkulhukuk.com/blog/kira-sozlesmesinin-feshi)istemesi durumunda ne kadar süre önce bunu hangi yollarla mal sahibine bildirmesi gerektiğinin kararlaştırılması da özellikle dikkat edilmesi gereken hususlardan birisidir.
* Kira sözleşmesinin hukuka aykırı şekilde erken feshedilmesi halinde kiracının bir [**cezai şart**](https://www.gayrimenkulhukuk.com/blog/kira-sozlesmelerinde-cezai-sart) ödeyeceği kararlaştırılabilecektir. Ancak bu cezai şart, tüm kiraların muaccel hale geleceği şeklinde olamayacaktır. Konuyla ilgili daha detaylı bilgi edinmek için “[**Kira Sözleşmelerinde Cezai Şart**](https://www.gayrimenkulhukuk.com/blog/kira-sozlesmelerinde-cezai-sart)**”**başlıklı yazımızı inceleyebilirsiniz.
* Kira sözleşmesinin **çift nüsha** olması, tahakkuk edecek [**damga vergisini**](https://www.gayrimenkulhukuk.com/blog/kira-sozlesmelerinde-damga-vergisi) **ikiye katlayacaktır**. Bu sebeple özellikle yüksek meblağlı sözleşmelerde bu hususa dikkat etmek tercih edilebilir.
* Kira sözleşmesini noterlik vasıtasıyla yapmak da ileride ortaya çıkabilecek “**sahte sözleşme**” iddialarını def etmek ve **özellikle tahliye aşamasında** **zaman kazandırmak**için kullanılabilecek yollardandır.
* İmzaları **yetkili kişilerin** imzalayıp imzalamadığına ve hatta **imzaların gerçekliğine** dikkat edilmeli, gerekirse **imza sirküleri** / **imza beyannamesi** ile kontrol edilmelidir.
* Kira sözleşmesinin süresi sona ermiş olmasına rağmen saklanmasında fayda olacaktır.

Son olarak özellikle yüksek meblağlı işyeri kira sözleşmelerinde alanında [**uzman bir avukattan**](https://www.gayrimenkulhukuk.com/kira-avukati)**destek almakta** fayda olacaktır. Zira sözleşmede bulunan veya bulunmayan bir hükmün uzun süreçte ne gibi sonuçlar doğurabileceğini en iyi yorumlayacak kişiler [**gayrimenkul hukuku üzerinde uzman olan avukatlar**](https://www.gayrimenkulhukuk.com/gayrimenkul-avukati-2) olacaktır.

**İŞYERİNİ KİRAYA VERİRKEN HUKUKEN DİKKAT EDİLMESİ GEREKENLER**

İşyeri kira sözleşmelerinde, **işyeri sahipleri** kendilerini, **kiracı çıkmadığı sürece** yıllar boyu otomatik olarak **uzayacak bir sözleşme ile bağlamaktadırlar**. Bu sebeple işyerlerini kiraya veren mal sahiplerinin, belirli hususlara göre hareket etmesinde büyük fayda olacaktır. Zira açılan davalardaki uyuşmazlıkların çoğu, hukuki ilişkinin başında doğru şekilde hazırlanmış bir kira sözleşmesinin**eksikliğinden**veya iyi bir emlakçı/gayrimenkul danışmanı ile **doğru şartlarda anlaşamamaktan** ötürü çıkmaktadır. Bu ise taraflara **zaman ve para kaybı** olarak geri dönmekle birlikte **manevi** olarak da **yıpranmalara** sebep olabilmektedir. İşbu yazımızın amacı da işyerini kiraya verenlerin hukuken hata yapmasını engellemek ve işyeri sahiplerine genel hususlarıyla yol gösterici olmaktır.

**Emlakçıyla / Gayrimenkul Danışmanıyla İlişkiler**

İşyerini kiraya vermek isteyen işyeri sahipleri, gerek **müşteri portföyüne ulaşmak** gerekse de kiracı adaylarıyla birebir ilgilenmek gibi hususlarda profesyonel destek almak amacıyla gayrimenkul danışmanı / emlakçılarla birlikte çalışma yolunu tercih ederler. Bu noktada kurumsal şekilde hizmet veren bir emlakçı / gayrimenkul danışmanıyla birlikte çalışmanın faydası oldukça büyük olup ayrıca hukuki ilişkinin de doğru bir zemine oturtulması önem arz etmektedir. Bu kapsamda **[emlakçı](https://www.gayrimenkulhukuk.com/blog/gayrimenkul-danismanlarinin-emlakcilarin-dikkat-etmeleri-gereken-hususlar-nelerdir)**/ gayrimenkul danışmanının aracılık hizmeti yapabilmesi için **yazılı bir sözleşmeyle**görevlendirilmiş olması elzem olup bu sözleşmede **komisyon oranı, masraflara kimin katlanacağı**, **sözleşme süresi**, [**cezai şart**](https://www.gayrimenkulhukuk.com/blog/kira-sozlesmelerinde-cezai-sart), birden fazla emlakçı / gayrimenkul danışmanıyla çalışılıp çalışılamayacağı gibi hususların düzenlenmesi sağlıklı olacaktır.

**Kira Sözleşmesi**

Açıkçası işyeri kiralarken üzerinde en çok ihtimam gösterilmesi gereken noktaların başında kiracı ile yapılan sözleşme gelmektedir. Zira olası bir hukuki uyuşmazlıkta tarafların dayanabilecekleri en kuvvetli delillerden birisi de kira sözleşmesindeki hükümler olacaktır. Bu kapsamda **depozito,**[**kira artış oranı**](https://www.gayrimenkulhukuk.com/blog/kira-artis-orani)**, net ve brüt kira bedelleri, kira ödeme zamanı, sözleşmenin devri, vergiler, kefalet, tadilat, alt kira** gibi hususları da içeren **geniş kapsamlı bir kira sözleşmesi** hazırlamak her iki tarafın da menfaatine olacaktır. Aynı zamanda kiralanacak işyerinin durum tespitinin yapılması, mümkünse **fotoğraflarını çekilmesi, demirbaş listesi oluşturulması** da olası hukuki uyuşmazlıkları azaltmak adına oldukça önemli çözümlerdendir. Özellikle kira bedeli yüksek olan kira sözleşmelerinde gayrimenkul hukuku alanında [**uzman bir avukatla**](https://www.gayrimenkulhukuk.com/gayrimenkul-avukati-2)**ilerlemekte** **fayda vardır**.

**Kiracıya İlişkin Hususlar**

İçinde insan faktörünün olduğu hiçbir şeyin sözleşme ile tümüyle güvence altına alınmasının imkânsız olduğu herkesin malumudur. Özellikle mevzuatın çağımızın ihtiyaçlarını karşılamayan, yargı yollarının da yeterince hızlı olmadığı ülkemizde hukuki ilişkiye girilecek kişinin güvenilirliği daha da büyük bir önem arz etmektedir. Bu doğrultuda iyi bir emlakçı ve sözleşme kadar (*gerek ticari ahlak gerekse de ödeme gücü açısından*) **iyi bir kiracı bulmak da** oldukça **önem arz eden**bir husustur.

Kiracının doğru şekilde seçiminin yanı sıra kiracının **tüzel kişi olup olmadığı**, tüzel kişi kiracı için sözleşmeyi imzalayan kişinin imza yetkilisi olup olmadığı, kiraya verenin haklarını koruyacak **teminat** unsurlarının mevcudiyeti gibi hususlar da önem arz etmektedir. Ayrıca sözleşmede [**kefil**](https://www.gayrimenkulhukuk.com/blog/kira-sozlesmesinde-kefil)varsa **kefaletin usulüne uygun olarak alınıp alınmadığı**, [**tahliye taahhüdünün**](https://www.gayrimenkulhukuk.com/blog/tahliye-taahhutnamesi)**sözleşmenin imzalandığı gün için alınmaması**, **kiracıdan alınan**[**depozitonun**](https://www.gayrimenkulhukuk.com/blog/depozito-nedir)**bir mevduat hesabında tutulması** gibi unsurlara da dikkat edilmesinde fayda vardır.

**KİRALIK İŞYERİ SEÇERKEN HUKUKEN DİKKAT EDİLMESİ GEREKENLER**

İşletmeler yaptıkları her bir kira sözleşmesi ile uzun süreler boyunca **yüksek tutarlı kira bedelleri** **ödeme** yükümlülüğü altına girmektedir. Aynı zamanda **mağaza dekorasyonu, çalışan istihdamı**, **ürün** **stoklama** gibi birçok yatırım maliyeti altına girildiği için işyeri kiralamanın adeta **evlenmek gibi olduğu** da söylenebilir. Ayrıca duruma göre kira ilişkisini bitirmek de **boşanmak gibi** **zor ve masraflı** olabilir.

**Kiralama Yetkisi Var mı?**

İşyeri kiralarken yaşanan sorunlardan birisi de **kiraya verenin yetkiye/tam yetkiye sahip olmamasıdır**. Özellikle birden fazla maliki olan işyerlerini kiraya vermek için **tüm maliklerin birlikte hareket etmesinde** fayda olduğu için tapudan kaç malikin olduğu kontrol edilmelidir. Bu tarz bir işyeri üzerinde eğer **paylı mülkiyet** ([**hisseli tapu**](https://www.gayrimenkulhukuk.com/blog/hisseli-tapu-nedir-nasil-satilir) durumu) varsa **pay ve paydaş çoğunluğu** aranmalı, **elbirliği** **ile** **mülkiyet** varsa bu durumda **tüm maliklerin onayı** alınmalıdır. Benzer şekilde eğer [**tapuda**](https://www.gayrimenkulhukuk.com/blog/tapu-sicili-nedir)gözüken **maliklerden birinin/ malikin vefat etmiş olması halinde** **veraset** **ilamı**aranmalıdır.

*Örneğin vefat etmiş olan Ahmet Yılmaz tapuda malik olarak gözüküyorsa, söz konusu işyeri üzerinde kimlerin hak sahibi olduğunun anlaşılabilmesi için veraset ilamına bakılmalıdır. Ayrıca bu mirasçılar (henüz aralarında mal paylaşımı yapmadıkları için) muhtemelen elbirliği ile malik olacakları için hepsinin birlikte sözleşmeyi imzalaması gerekmektedir.*

Eğer kontratı kiraya veren değil de (*emlakçı, broker vb*) üçüncü bir başka kişi imzalayacaksa, bu durumda **noterde hazırlanmış** ve kiraya verme yetkisini de barındıran **uygun** **bir vekâletname** aranmalıdır. Eğer kontratın bir tarafı (*şirket, dernek, vakıf vb*) tüzel kişi olacaksa, **imza sirküleri kontrol** **edilmelidir**. Kiralayan tarafa ilişkin bu belgelerin sözleşmeye ek yapılarak taraflarca imzalanmasında fayda vardır.

**Kiralanan Yer, Tapu ve İmar**

İleride sorun çıkma ihtimaline binaen sözleşmeye, kiralanan **taşınmazın açık adresi, tapu bilgileri, metrekaresi, cephe, kat ve benzeri ayırıcı özelliklerinin açık şekilde yazılmasında fayda** vardır. Mümkünse kiralanan yere ilişkin **kroki, fotoğraf gibi belirleyici belgeler** de sözleşmeye eklenmelidir.

Ayrıca yalnızca tapu senedi değil, mümkünse **güncel tapu kaydı** da incelenmelidir. Zira 3. kişi lehine bir [**kira şerhi**](https://www.gayrimenkulhukuk.com/blog/kira-sozlesmesinin-tapuya-serhi)**olması**, **taşınmazın ipotekli olması** vb ileride sorun teşkil edebilecek durumları ancak **güncel tapu kaydı** gösterir. Bunlarla birlikte kiralanan yerin **bodrumu, deposu, otoparkı, kömürlüğü, asma katı gibi unsurları da tapuda belirtilmiş olmalı** ve taşınmaz; yer eklentileriyle tapu kayıtlarına uymalıdır.

Eğer kiralanacak işyerinde kat mülkiyeti rejimi varsa, bu durumda **herhangi bir** **dairenin** **işyeri**olarak kullanılmasına **kat malikleri kurulunda onay** verildiğinden emin olunmalıdır. Benzer şekilde kiralanacak işyerinin **mesleğin özel mevzuata uygun olup olmadığının kontrol edilmesinde** **de** fayda vardır.

*Örneğin bir apartman dairesinde poliklinik işletilmesi mevzuata aykırıdır veya bir ildeki belediye, kasap dükkânı açabilmek için en az 180 m2 alan şart koşmuş olabilir.*

Bunlara ilave olarak **kiralanan yere ait imar durumu incelenmeli**, **iskâna** **bakılmalı** ve belediye nezdinde gerekli sorgulamalar yapılmalıdır. Zira bu belgeler **çalışma ruhsatı almak için gerekli olduğu** gibi ayrıca **taşınmazın mevzuata uygun ve güvenli şekilde inşa edildiğinin de göstergelerindendir**.

**Diğer Hususlar**

İşyeri seçerken hukuken dikkat edilmesi gereken noktalar, yukarıdakilerle sınırlı olmayıp aşağıdaki hususlara da dikkat edilmesinde fayda vardır:

* **Ortak gideri oluşturan kalemler tek tek yazılmalı**, ortak gideri oluşturan **bu kalemler dışında kiracıya ortak gider ödeme yükümlülüğü getirilemeyeceği düzenlenmelidir**.
* [**İşletme projesi**](https://www.gayrimenkulhukuk.com/blog/isletme-projesi) incelenmeli, ortak giderlerin (*m2 gibi hususlara göre)* dağılımında haksızlık olmamasına dikkat edilmelidir.
* **Kiralanacak yerde başka bir kiracı varsa**, bu kiracının belirtilen tarihte çıkacağından ve bu konuda bir gecikme olması halinde kiraya veren tarafından [**cezai şart**](https://www.gayrimenkulhukuk.com/blog/kira-sozlesmelerinde-cezai-sart) ödeneceğinden **emin** **olunmalıdır**.
* Talep edilmesi halinde kiraya veren kira sözleşmesinin [**tapu siciline şerh edilmesi**](https://www.gayrimenkulhukuk.com/blog/kira-sozlesmesinin-tapuya-serhi)hususunda rıza göstermelidir.
* Kira bedeli için [**Stopaj**](https://www.gayrimenkulhukuk.com/blog/kira-stopaji)mı yoksa [**KDV**](https://www.gayrimenkulhukuk.com/blog/kirada-kdv-ve-dikkat-edilmesi-gereken-hususlar)mi ödeneceği **hesaba** **katılmalıdır**.
* **Ne kadar**[**depozito**](https://www.gayrimenkulhukuk.com/blog/depozito-nedir), ne kadar hava parası ödeneceğine dikkat edilmeli, hava parası ile depozito karıştırılmamalıdır.
* **Tabela yerleştirme imkânları** araştırılmalıdır.

Detaylı hükümlerin bulunduğu yazılı bir sözleşme yapılmalı, **sözleşme detaylı şekilde incelenmeli**, **tamamı okunmalı** ve **mümkünse uzman bir avukattan destek** alınmalıdır.

**İŞYERİ DEVRALIRKEN HUKUKEN DİKKAT EDİLMESİ GEREKENLER**

İşyeri devralmak; yüksek kira meblağlarına ilave olarak **dekorasyon**, yeni **personel istihdamı**, ürün **stoklama** gibi birçok **yatırım maliyetini** de devamında getirdiği için girişimcilerin oldukça dikkatli adım atması gereken hususlardan birisidir. Zira burada yapılacak bir yanlışlık, sonraki yatırımların ve zamanın boşa gitmesine sebep olabilir.

Bu noktada işyeri devralırken ihmal edilen en önemli noktalardan biri de **hukuki altyapının sağlamlığıdır**. Uygulamada hukuki olarak birçok yanlış adım atılmakta ve bu durum başlangıçta göz ardı edilse de uzun süreçte tarafların başını ciddi ölçüde ağrıtabilmektedir.

**Kira Devri – İşletme Devri Ayrımı**

Kira sözleşmesinin mi devralındığı yoksa işletmenin mi devralındığı hususu öncelikle dikkat edilmesi gereken noktaların başında gelmektedir. Zira eğer **yalnızca kira sözleşmesi**devralınıyorsa bu durumda (*taraflar aralarında aksini kararlaştırmamışsa*) **işletme adı**(*ve/veya marka*) **kullanılamayacak**, **tedarikçi / müşteri**gibi 3. kişilerle olan**sözleşmelerden yararlanılamayacak** hatta işyerindeki **demirbaş dahi devralınamayacaktır**.

Eğer **işletme de devralınıyorsa** bu durumda personeller ile devam eden **iş sözleşmesi**, **3. kişilere olan tüm borçlar**, 3. Kişilerden olan tüm **alacaklar**, **vergi** **borçları**,**marka değeri** ve **işletmenin tüm malvarlığı** ile birlikte devralınacaktır. Bu yazı yalnızca kira sözleşmesinin devrine ilişkin olduğu için bu nazarda incelenmelidir. Ticari işletmenin devri ise ayrı bir yazının konusudur.

**Hava Parası**

Özellikle o bölgede uzun yıllar faaliyet gösterildiği durumlarda, müşteriler nezdinde bir bilinirlik oluştuğu için devralınacak işyerlerinde eski kiracı hava parası talep edebilmektedir. Her ne kadar **eskiden** hapis cezasını gerektiren bir **suç** olsa da günümüzde hava parası talep etmenin önünde herhangi bir **yasal engel bulunmamaktadır**. Yine de tarafların mağdur olmaması için dikkat etmeleri gereken birçok husus mevcut olup konuyla ilgili daha detaylı bilgi için **“**[**Hava Parası Nedir**](https://www.gayrimenkulhukuk.com/blog/hava-parasi-nedir)”başlıklı yazımızı inceleyebilirsiniz.

**İşyeri Kirasını Devralırken Nelere Dikkat Etmek Gerekir?**

Esasında işyeri kiralarının devrinde, mal sahibinin haklı bir sebebi olmadığı sürece işyeri kirasının devrine itiraz etmesi mümkün gözükmemektedir. Yine de gelecekte meydana gelebilecek olası ihtilaflara binaen yeni kiracının mal sahibinden yazılı onay almasında hatta **üç tarafın da yazılı bir devir sözleşmesi yapmasında** fayda bulunmaktadır.

Ayrıca kira sözleşmesinin de incelenmesi gerekmektedir. Bu kapsamda **mal sahibinin devri yasaklayıp yasaklamadığı**, [**kira artış oranları**](https://www.gayrimenkulhukuk.com/blog/kira-artis-orani), kira sözleşmesinin **kaç yıl önce imzalandığı** ve **ne kadar süreliğine uzadığı** (*10 yıllık uzama süresinden sonra kiraya veren kiracıyı sebep göstermeksizin çıkarabilecektir*) gibi hususlara **dikkat** **edilmelidir**. Ayrıca sözleşme sonrasındaki **demirbaşın durumu**, [**aidat**](https://www.gayrimenkulhukuk.com/blog/site-aidati-neye-gore-belirlenir)**ve kira borcunun olup olmadığı** gibi noktalar da göz önünde bulundurulmalıdır.

Bunlara ilave olarak **marka** kullanım hakkı, **personelin durumu**, hangi **demirbaşın**devralınacağı gibi unsurlar da detaylı bir şekilde taraflar arasında **yazılı olarak kararlaştırılmalıdır**. Yine eğer **yüklü miktarda hava parası veriliyorsa** aylık – haftalık cironun miktarına ilişkin bir **taahhüt** alınmasında fayda vardır.

Bunlarla birlikte faaliyet gösterilecek işkolu için  **idari** **makamlardan** bir **ruhsat-izin** gerekip gerekmediği ve bu **ruhsatın geçerlilik süresi** ile **devralınıp alınamayacağı** gibi noktalara da dikkat edilmelidir.

Özellikle kira ve hava parası meblağları yüksekse, tüm bu süreçlerde  [**gayrimenkul ve kira alanlarında uzman bir avukattan**](https://www.gayrimenkulhukuk.com/gayrimenkul-avukati-2)**destek** alınmalıdır. Zira sözleşmelerde bulunan hükümlerin tam olarak ne anlama geldiğini, mevzuat kapsamında sözleşmenin nasıl yorumlanacağını en doğru şekilde bilecek kişiler [**avukatlar**](https://istanbulbarosu.org.tr/)olup süreci **profesyonelce** yürütmek tarafların menfaatine olacaktır.