

KİRACILAR AÇISINDAN BÜYÜK ALIŞ VERİŞ MERKEZLERİNDEKİ KİRALAR

Ekonomideki gelişim ve değişimler alışveriş merkezlerine yapılan yatırımın artmasına sebep oluyor. Günden güne yeni pazarlar yaratmak amacıyla açılan büyük alışveriş merkezlerinin ise en büyük gelir kaynağını, içerisinde bulunan dükkanların kira bedelleri oluşturuyor.

Tüketicilerin alışveriş merkezlerine olan ilgileri, satıcıları bu monoblok yapılarda dükkan kiralamaya yönlendiriyor. Bunun sonucunda da, alışveriş merkezlerinin sahipleri genel işlem şartı şeklinde kira kontratları hazırlamak suretiyle, tabiri caizse; kiracıları kımıldayamayacak hale getiren sözleşmelerle, köşeye sıkıştırıyorlar. Aslında burada olaya iki taraflı bakmak lazım; alışveriş merkezi sahipleri, büyük yatırımlar sonucu ortaya çıkardıkları yapıyı ve kendilerini korumayı amaçlıyorlar. Ama konu başlığımız “Kiracılar Açısından Büyük Alış Veriş Merkezlerindeki Kiralar” olduğu için biz bu ilişkilere kiracılar yanından bakacağız.

Bilhassa son zamanlardaki bu kapalı çarşı pazarlara artan ilgi ve göz kamaşıklığı nedeniyle imza atan; sonradan “yandım anam” diyerek kaçmaya çalışan birçok kiracıya tanık olduğumuz için bu konuda kendimizi ehil görmek suretiyle açıklamalarımıza devam edelim.

Bu noktada direk olarak sormamız gereken şu;

Kiracılar bu tip kira sözleşmelerine imza atmadan önce ne tür esaslara dikkat etmeliler?

Aslına bakılırsa, öncelikle önlerine sürülen kira kontratlarını her türlü ihtimali düşünerek incik cincik etmeliler.

Bir defa bu devasal merkezlerin monoblok yapıda olduklarını unutmamalılar. Yani “nasıl olsa benim dükkanımın olduğu yerin inşası tamamlandı” demek yetmiyor. Yapı içerisinde en küçük detaya göz atmaları gerekiyor. Çünkü bu merkezlerin talep görmesi ve kiracıların para kazanmaları hep müşteri memnuniyetine bağlı. Bunun için kiracılar sırf bu tür alışveriş merkezlerinde mekan işletmek amacıyla gözü kapalı kira sözleşmelerine imza atmamalılar yani.

Örneğin en çok rastladığımız ve kiracıları cidden sıkıntıya soktuğuna tanık olduğumuz sorunların başında, reklam faaliyetlerinin iyi yapılmaması geliyor. Bir alışveriş merkezinin reklam faaliyetlerinin içine boy boy afişlerle “AÇILIYOR...” yada “ÇOK YAKINDA AÇILACAK” şeklinde yazılması yeterli olmuyor. Daha kapsamlı kampanyalar, tanıtıcı faaliyetler, belki sergiler, gösteriler vb. gibi müşteri için, bu sevimsiz yapıları sevimli hale getirecek faaliyetlerin yapılması gerekiyor. Yoksa müşterilerin tek amacının alışveriş olması, bide geldikleri yerin otopark ücreti şeklinde külfete de mal olması, bu devasal yapılara gitmenin devasal maliyetleri olacağı sonucuna vardiıyor. Ve bu durumda müşterilerin alışveriş merkezlerine karşı çekingen durmalarına sebep oluyor.

Kiracılar için dikkat edilmesi gerekenler arasında kira bedelleri de yer almaktadır. Kiracıların yegane amaçları kiraladıkları dükkanın kar elde edebilmeleridir. Oysa kira bedellerinin her bir kiracıya göre farklılık arz etmesi rekabet hukuku açısından sakıncalar doğurmaktadır. Bu durum daha çok tanınmış veya yabancı markaların ününden yararlanmak amacıyla yapılmaktadır. Ancak hal böyle olunca piyasada yeni yeni adını duyurmaya başlayacak firmaların zorlanmasına sebep olmaktadır. Dolayısıyla rekabet hukuku kurallarına aykırılık teşkil eden durumlar ortaya çıkmaktadır.

Kira bedellerinde de çok sık rastlanan diğer bir konu; ciro esaslı kira bedelleri. Çok tuhaf bir şekilde alışveriş merkezi sahipleri düzenledikleri kira kontratlarıyla kiracıların karına göz dikerek ortak olma çabalarındadır. Ama ortaklık sırf kar ortaklığının olmaması gerektiğini düşünen kiracılar “Madem ortak olmak istiyorsun zararımıza da ortak ol” deme özgürlüğünden yoksunlar.

Kısacası kiracıların para kazanması aynı zamanda kira bedellerini de artırmaları anlamına geliyor.

Bazen de kiracılar büyük heveslerle tuttıkları dükkanların teslim sırasında hayallerindeki dükkan olmadıklarını görüyorlar. İnşaat aşamasında projeden kiralanan dükkanların aslında vaat edilenden başka olduklarını fark ediyorlar. Ya kör vitrinlerin olması gerektiğinden daha çok olduğunu ya da köşede olması gereken dükkanın içerde kaldığını görüyorlar. Bunun önüne geçmek için sözleşmeye bozucu nitelikte bir şart koyarak önünü almak gerekiyor.

Tabii teslim anında dükkanların ne şekilde bulunduğuna ilişkin ve dekorasyona ilişkin kiracıya düşenlerin neler olduğunu belirten şartların Sözleşme'ye konması ve teslim anında tarafların yetkili olduklarını kanıtlandığı kişilerce imzalanacak teslim tutanaklarının da hazırlanması gerekiyor. Çünkü teslim anında var olmayan bir şeyin varmış gibi gösterilmesi olası bir olasılık.

Bir de alt kira konusu var tabii. Tüm alışveriş merkezlerinde alt kira yasaklanıyor. Amaç kiralananndan başkasına o yeri kullandırmamak. Haklı da olabilirler ama eğer kiracı olarak düşünceniz işletmeyi başkasına devretmekse bu hükümden dolayı hayalleriniz suya düşüyor. Veya franchising verme niyetleriniz çöpe gidiyor.

Kiracıların alışveriş merkezlerinde "kiracı" sıfatını kazanmaları ne kadar zorsa; yarın öbür gün iş yapamadıkları için boşaltmak istemelerin de bu sıfattan kurtulmaları oldukça zor oluyor esasen. Neden mi? Özel güvenlik görevlilerinin alışveriş merkezi sahiplerine olan bağlılıklarından. Kiracılar, haklı nedenle kira sözleşmeleri fesh etseler dahi tahliye edemiyorlar. Çünkü bir kiracının para kazanamama nedeniyle dükkanı boşaltmak istemesi diğer kiracılara kötü örnek oluyor.

Tüm bu açıklamalar sadece büyük alışveriş merkezlerinde kiracı olmak isteyen kişilerin kulağına bi miktar su kaçırmak gayesiyle yazıldı. Aslında önemli olan yegane şey; gerçekten kiracıların önüne sürülen sözleşmelerin tüm şartlarını özümseyebilmekten geçiyor. Yani burada sayamadığımız birçok ihtimali değerlendirmek suretiyle değerlendirme yapmaktan.

Gerisinde de hayırlı işler demekten başka bir şey kalmıyor.