

ANABİR

ANADOLU GÜÇ BİRLİĞİ YARDIMLAŞMA, DAYANIŞMA VE BİRİKTİRME DERNEĞİ

**ANADOLU
GÜÇ BİRLİĞİ
YARDIMLAŞMA, DAYANIŞMA
VE BİRİKTİRME DERNEĞİ**



BİRLİK SANDIĞI

**Derneğe bağlı olarak
hizmet verecek olan
sandıktır.**

SUNUMUN AMACI

15.05.2024

Bu Sunum; Anadolu Güç Birliği Yardımlaşma, Dayanışma ve Biriktirme Derneği'ne (ANABİR) üye olacak olan kişileri, derneğin ve sandığın faaliyetlerinin nasıl olacağı hakkında bilgilendirmek için hazırlanmıştır.

AMAÇLARIMIZ

- Amaç, üyelerimize ve aile fertlerine maddi gelir sağlayıcı faaliyetler yürütmektir.

BU AMAÇLARA ŞU ŞEKİLLERDE ULAŞILACAKTIR;

→ Gelir getirecek gayrimenkuller alıp, bu gayrimenkulleri satmak ve kiralamak suretiyle derneğin gelir elde etmesini sağlamak.

AMAÇLARIMIZ

**BU AMAÇLARA ŞU ŞEKİLLERDE
ULAŞILACAKTIR;**

→ Bu gelirler, her sene sonunda hesaplanacak ve derneğin üyelerine ödedikleri aidat oranına uygun olarak, ilk başta yakıt, burs, gıda, market, giyecek gibi başlıklarla dağıtım yapılacaktır.

AMAÇLARIMIZ

**BU AMAÇLARA ŞU ŞEKİLLERDE
ULAŞILACAKTIR;**

→ Sonraki yıllarda, derneğin gelirleri ve mali gücü yeterince artınca, derneğe bağlı anonim şirket kurulacak ve her üyeye sahip olduğu aidat kadar anonim şirket hissesi verilecek. Gelirler bu hisseler üzerinden doğrudan mali kar payı olarak dağıtılacak.

AMAÇLARIMIZ

BU AMAÇLARA ŞU ŞEKİLLERDE ULAŞILACAKTIR;

→ Derneğimizde ilk yıllarda sadece gayrimenkul işleri yapılacaktır. Başka hiçbir iş yapılmayacaktır.

→ Daha sonraki yıllarda, genel kurullarda alınan kararlara göre yeni iş alanlarına girilebilecektir.

AMAÇLARIMIZ

DİĞER AMAÇLAR;

- Üyelerimizin tasarruf etmesini sağlamak,
 - Üyelerin zor anlarında, derneğin gücü ölçüsünde üyelere maddi ve manevi yardımcı olabilmek,
 - Üyeler için, piyasadan toptan ve elverişli fiyatlarla tüketim malları satın alıp üyelerin uygun fiyata mal almalarını sağlamak,
-

SANDIĞIN AMAÇLARI

DİĞER AMAÇLAR;

- Derneğin satacağı gayrimenkulleri önce üyelerin alımına açarak, üyelerin konut veya işyeri sahibi olmalarını ve hem işlerinde hem evlerinde kiradan kurtulmalarını sağlamak.
 - Mali açıdan güçlenince, otomobil firmalarıyla toplu alım anlaşmaları yaparak, üyelerimizin ve yakınlarının piyasaya göre daha uygun fiyattan araç almalarını sağlamak.
-

SANDIĞIN AMAÇLARI

DİĞER AMAÇLAR;

- Dernek yapacağı işlerle alakalı olarak, büyüdükçe emlak, inşaat, sigorta sektörü gibi sektörlerle de adım atacak ve buralardaki çalışanlar öncelikle üyeler ve üyelerin yakınlarından liyakat ile istihdam edilecek.
 - Dernek, mali açıdan güçlenince, üyelerine, faizsiz olarak, geri ödemeli kredi verecek.
-

DERNEĞE KİMLER ÜYE OLABİLİR?

ANABİR'e

**T.C. Vatandaşı olan herkes,
Türkiye'de ikamet etsin veya
etmesin resmi olarak üye
olabilir.**

**ANABİR'e üye olanların,
BİRSAN'a da üye olması şarttır.**

DERNEĞE KİMLER ÜYE OLABİLİR?

BİRSAN'a

ANABİR derneğine üye olanlar sandığa da üye olabilir.

NOT; Bu iş uzun soluklu bir iştir. Dernek ve sandık üyelerinin huzurunu bozacak kişilerin ve küçük hesaplar yapacak kişilerin hiç üye olmaması daha iyidir.

KURUMUN İŞLEYİŞİ

- ❑ Dernek ve sandık ayrı kurumlar değildir. Birbirini tamamlayan yapılardır.
 - ❑ Dernek ana tüzel kişiliktir. Derneğe bağlı birkaç sandık kurulabilir. Ama dernek tek yapıdır.
 - ❑ Dernek ve sandığın ikisine birden bu sunumda bundan böyle kısaca **KURUM** denilecektir.
-

KURUMUN İŞLEYİŞİ

- **KURUM**, üyelerinin ödediği aidatlarla gayrimenkul alarak bu gayrimenkullerden gelir elde edecektir.
 - Gayrimenkuller 4 duruma uygun alınacaktır.
 - A- Hızlıca satılıp kar elde etmek üzere,
 - B- Kentsel dönüşüme uygun yatırım,
 - C- Kira getirisinden faydalanmak için,
 - D- Kelepir diye tanımlanan yüksek karlı alımlar.
-

KURUMUN İŞLEYİŞİ

- Tadilat yapılarak satışa uygun hale gelen gayrimenkuller daha çok tercih edilecek.
 - Gayrimenkuller, en az % 20 net karla her zaman satılabilir.
 - Gayrimenkul alırken, bu kazanç elde edilebilecek şekilde alınacaktır.
 - Fiyat olarak şişmiş, doymuş bölgeler ve gayrimenkullere girilmeyecek.
-

KURUMUN İŞLEYİŞİ

- Gayrimenkuller, satışa sunulmadan önce üyelere bilgi verilecek. Eğer üyelerin arasında satın almak isteyen olursa satış fiyatının % 5 aşağısından üyeye satılacak.
 - Kentsel dönüşüme uygun yada kentsel dönüşüme girmeye yakın gayrimenkuller, vakti gelene kadar kiraya verilecek.
 - İyi kira getirisi olan gayrimenkuller, kiraya verilecek ve sürekli gelir kaynağı olacak.
-

AİDATLAR

- ❑ **Dernek aidatı aylık 10 TL'dir. Dernek üyeliği 1 keredir. Yani sadece aylık 10 TL'dir.**
 - ❑ **Sandık aidatı ise aylık 1 pay 100 TL'dir. Sandık üyeliği en fazla aylık 10 paya kadar olunabilir.**
 - ❑ **Yani her sandık payı bir hissedir. Bir üye, aylık en fazla 1.000 TL'lik hisseye üye olabilir**
 - ❑ **Kar payları, üyenin sandıktaki hissesine orantılı olarak dağıtılır.**
-

ÖRNEK HESAP

DIYELİM Kİ;

2020 YILINDA KAR PAYI DAĞITILACAK.

HİSSE BAŞINA 7 TL DAĞITILACAK.

BİR ÜYENİN, SANDIKTA 70 HİSSESİ

YANI $100 \times 70 = 7.000$ TL'Sİ VAR.

BU ÜYE 7 (lira) \times 70 (hisse) = 490 TL YILLIK KAR PAYI ALIR.

**OLASI BİR İSTİFA HALİNDE 7.000 TL'Sİ AYRICA
KENDİSİNE ÖDENİR.**

KAR PAYLARI GERİ İSTENMEZ.

LÜTFEN DİKKAT

**KAR PAYI DAĞITIMLARINDAN
HER ÜYE AYRI AYRI
FAYDALANIR.**

**YANI KARI-KOCA KURUMA
AYRI AYRI ÜYE İSE, KAR
PAYLARI AYRI AYRI
ÖDENİR..**

KURUMUN İŞLEYİŞİ

- Kurumun elde ettiği kazançlar, bir sonraki yıl yapılacak genel kurul onayına sunulur. Genel kurul ibrası gerçekleştikten sonra, kar paylarının ne şekilde dağıtılacağına genel kurul karar verir. Yönetim kurulu karar verilen şekilde, genel kuruldan sonraki 1 ay içerisinde dağıtımını sağlar.
 - Her sene, Nisan ayı içerisinde genel kurul yapılır ve kararlar bu genel kurul tarafından verilir. Yönetim kurulu, bu kararları uygular.
-

KURUMUN İŞLEYİŞİ

- Her üye, dernekten ve sandıktan istediği an serbestçe istifa edebilir. Bir üye istifa ettiğinde, derneğe ödemiş olduğu aidatları geri alamaz. Ancak, sandığa ödemiş olduğu aidatları geri alır.
 - Üye, istifa ederse, istifa ettiği yıl, yönetim kurulu üyeye ödenecek aidat iadesini hesaplar ve ödenmesi için bir sonraki yıl yapılacak olan genel kurulun onayına sunar. Genel kurulun onayının ardından üyenin aidatları kendisine iade edilir.
-

KURUMUN İŞLEYİŞİ

- ❑ Geri ödemelerde bir istisna vardır. O da şudur; kurumumuz, aidatlarla gayrimenkul alacağı için, bu esnada istifa eden olursa sadece kuruluş aşamasında 10 gayrimenkul edindikten sonra istifalar geri ödenir.
 - ❑ Derneğin üyelerden başkasına borçlanması, bankalardan kredi çekmesi, gayrimenkul ipotek ettirmesi ve bunun gibi tüm borçlanmaları yasaktır. Tüzükte kesin olarak borçlanma yasağı getirilmiştir.
-

KURUMUN İŞLEYİŞİ

- Kurumun, tahakkuk etmiş hiçbir kamu borcu bir sonraki seneye bırakılamaz. Vergi ve sgk ödemeleri dahil olmak üzere, her sene sonunda kurum ödemeleri mutlaka yapılır.
 - Aidat artışlarına genel kurullar karar verir. Yani üyelerin kendisi karar vermiş olur.
 - Sandığa sınırlı sayıda üye kabul edilecektir. En fazla 1.000 hisselik üye kabul edilir. 1.000 hisseden sonra üye alımları durdurulur.
-

KURUMUN İŞLEYİŞİ

- 1.000 üye demek aylık 100.000 (yüzbin) TL demektir.
 - Hissedarlar şöyle düşünmelidir. Cebimizde duran 100 (yüz) TL ile aylık herhangi bir yatırım yapamayız. Ancak, bin hissedar bir araya gelince önemli bir mali güç elde edebiliyoruz. Derneğin ismi zaten bu nedenle **GÜÇ BİRLİĞİ** derneğidir.
-

KURUMUN İŞLEYİŞİ

- Üye, noter aracılığı ile mirasçı belirleyip kuruma bildirebilir. Bu durumda, üyenin vefatı halinde, bildirdiği mirasçısı hiçbir kayıp, girdi çıktı yapılmadan, üye olarak kabul edilir ve üyelik aynen devam eder.
 - Üye, üyelik haklarını başkasına devredebilir. (satabilir) Ancak, bunun için derneğin, yeni üyeyi araştırıp, inceleyip, üyeliğe kabul etmesi şarttır. Kurum, kişiyi üyeliğe kabul ederse, eski üye, haklarını yeni üyeye devretmiş olur.
-

KURUMUN İŞLEYİŞİ

- ❑ Aidatlar, zorunlu olmadıkça veya özel bir durum olmadıkça banka üzerinden ödenir. Diğer hallerde dernek makbuzu ile alınabilir.
 - ❑ Bir hesaptan (örneğin eşinin hesabından) iki üyenin aidatı, üyenin bilgileri belirtilerek, ayrı ayrı yatırılabilir.
 - ❑ Üyelerin, kuruma ödedikleri aidatlar için banka kayıtları ve dernek makbuzları ispattır. Bir sorun çıkması halinde eldeki belgeler karşılaştırılır ve düzeltilir.
 - ❑ Aidatlar, genel kurullar tarafından altın fiyatlarına endeksli olarak belirlenir.
-

KURUMUN İŞLEYİŞİ

- ❑ Dernek tüzüğü genel kurulun 4/3 çoğunluğu ile yapılabilir. Normalde 3/2 olan bu oran, derneği ve üyeyi koruyucu olarak artırılmıştır.
 - ❑ Kurumun, genel kurul ilanlarının, diğer dernek ve sandıkların farklı olarak, 20 gün önceden yapılması tüzüğe yazılmıştır. Burada da üyeyi ve derneği koruma yoluna gidilmiştir.
 - ❑ Genel kurul ilanları hem SMS ile üyelere bildirilecek hem de genel kurul yapılıp bitirilene kadar web sitesinde ilanda duracaktır.
-

KURUMUN İŞLEYİŞİ

- **Derneğin yöneticileri, sandığın yöneticileri, çalışanları, işçileri, işletme müdürleri, ileride açılacak özel işletmelerin çalışanları dahil olmak üzere, ücretlere ayrılacak miktar, kurumun konsolide gelirlerinin % 20'sini aşamaz. Ücretler için ödenecek olan SGK ve VERGİ ödemeleri de bu rakama dahildir. Üst sınır %20'dir. Bu hüküm, dernek tüzüğüne de yazılmıştır.**
-

KURUMUN İŞLEYİŞİ

- Kurum, kesinlikle faize dayalı iş ve işlem yürütemez. Ne parasını faize yatırabilir nede faizli kredi çekebilir veya borçlanabilir.
 - Kurum, yatırımlarını peşin para ile yapar. Borçlanarak yatırım yapamaz. Borç ancak beklenmeyen acil durumlarda ve yöneticilerden alınabilir.
-

KURUMUN İŞLEYİŞİ

- Kurum, tüm yeniden değerlemelerini, altın fiyatlarına endeksleyerek yapar.
- Yıllık aidat artışları da altına bağlı yapılır.
- Üyelere geri ödenecek aidatlar da altın fiyatlarına endekslenerek hesaplanır ve üyelerin alacakları enflasyona ezdirilmez.



KURUMUN İŞLEYİŞİ

KURUMUN ANA GELİR KALEMLERİ

- Üye aidatları,
 - Kira gelirleri,
 - Gayrimenkul satışlarından gelecek gelirler,
 - Toplu alışverişlerden elde edilecek gelirler,
 - Kurulacak olan ticari ve yan kuruluşlardan elde edilecek gelirler,
 - Kuruma yapılacak yardım ve bağışlar,
 - Diğer gelirler.
-

GAYRİMENKUL DOSYASI

**KURUM HER GAYRİMENKUL İÇİN BİR
“GAYRİMENKUL DOSYASI” DOLDURUR. BU
DOSYADA;**

- Gayrimenkulün hangi amaçla alındığı,
 - Vergiler ve masraflar dahil alım fiyatı
 - İnceleme yapan eksper bilgileri,
 - Eksper görüşleri ve değerlendirmesi,
 - Alım tarihi,
 - Alım tarihindeki alım fiyatı,
 - Tahmini kira gelirleri,
-

GAYRİMENKUL DOSYASI

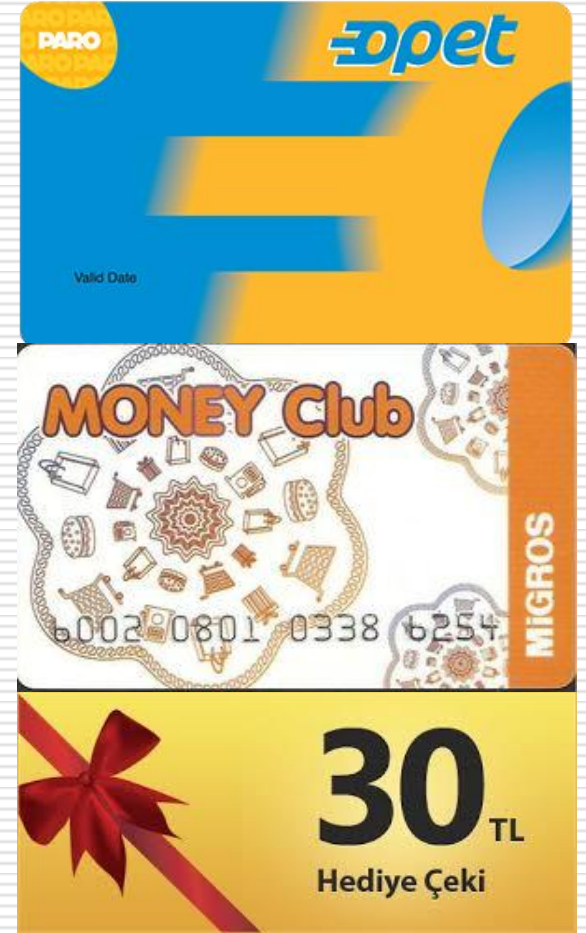
**KURUM HER GAYRİMENKUL İÇİN BİR
“GAYRİMENKUL DOSYASI” DOLDURUR. BU
DOSYADA;**

- Tadilat yapıldı ise tadilat bilgileri ve masrafı,**
- Kiraya verildi ise elde edilen kira gelirleri,**
- Satıldı ise satış bilgileri,**
- Alım ve satımlara veya kiralamaya onay veren yöneticilerin isimleri,..**

gibi gayrimenkul ile ilgili her bilgiyi şeffaf şekilde gösterecek ve denetlemeye ve genel kurullara sunmaya hazır tutacak bir dosya olacaktır.

ANLAŞMALAR

İlk yıllarda, kar payları, üyelere verilecek alışveriş kartlarına kurumun yükleyeceği para puanlar, hediye çekleri gibi harcama araçlarıyla yapılacak olup sonraki yıllarda, kar payları anonim şirket üzerinden para olarak dağıtılacaktır.



TOPLU ARAÇ ALIMI

Kurum, maddi olarak güçlenince, 20 ile 50 arası toplu araç alımları yapabilir. Bu tür alımlar, doğrudan fabrikadan yapıldığı için piyasaya göre çok iyi fiyatlara alınabilmektedir.

Ayrıca, sadece üyeler değil, üye yakınları da bu araçlardan alabilmektedirler.

Hatta, yapısı bize benzeyen bazı kurumlarda üyeler araçları alıp, piyasaya satarak buradan da kazanç elde etmektedirler.



TİCARİ GİRİŞİMLER

Sırasıyla gerekli olacağı öngörülen ekip/işletmeler;

- 1- Emlak ekibi;** Alım, satım, kiralama, ekspertiz.
- 2- İnşaat ekibi;** Tadilat, restorasyon, müteahhitlik
- 3- Mobilya ekibi;** Tadilat, restorasyon, yeni mobilya üretimi, markalaşma,
- 4- Sigorta ekibi;** Kendi mülk ve araçlarımızı, üyelerin mülk ve araçlarını, piyasadaki müşterilerin mülk ve araçlarını sigortalama

Bu ekipler, kurum büyüdükçe 5 yıl içinde kurulacaktır.

FONLAR

- **GENEL YATIRIM FONU (GYF)** İlk kurulacak olan ve en genel fondur. Kurumda yapılacak ekonomik işlemlerin tamamı bu fonda yapılacak olup kurumu ekonomik yönden kalkındırmak için maddi kaynak oluşturacak olan fondur.
 - **ACİL İHTİYAÇ FONU (AİF);** Üyelerin evlerinin ve araçlarının zarar görmesi halinde, verilecek olan acil maddi destekler bu fon aracılığı ile kontrol edilir.
 - **İKRAZ (BORÇ VERME) FONU (İF);** Üyelere, kurum tarafından verilecek olan faizsiz krediler, bu fon aracılığı ile kontrol edilir.
-

TAHMİNİ GELİŞİM PLANI

1 YIL İÇİNDE

- Kurum genel merkezini satın alıp kira ve stopaj vermemek,
 - Gayrimenkul alıp; kiralamak ve satmak suretiyle gelir elde ederek 2021 yılında ilk kar payını dağıtmak,
 - Sandığın bin hissedar sayısını tamamlamak,
 - Temel firma anlaşmalarını tamamlamak,
 - Emlak ve mobilya ekibinin temelini kurmak,
-

TAHMİNİ GELİŞİM PLANI

2 YIL İÇİNDE

- Aynı anda, en az 10 gayrimenkul edimi sağlamak,
 - Kurum gelirlerini artırarak dağıtılacak kar paylarını yükseltmek,
 - Emlak ve mobilya ekibini tamamlamak, sigorta ve inşaat ekibinin temelini kurmak,
 - Acil ihtiyaç fonunu kurmak,
 - Toplu araç alım çalışmalarını başlatmak,
-

TAHMİNİ GELİŞİM PLANI

3 YIL İÇİNDE

- Toplu araç alım satımlarına başlamak ,
 - Anonim şirket kurma çalışmalarını başlatmak,
 - Sigorta ve inşaat ekiplerini tamamlamak, müteahhitlik belgesi temin etmek,
 - İkras fonunu kurmak ve üyelere faizsiz kredi vermeye başlamak,
-

TAHMİNİ GELİŞİM PLANI

4 YIL İÇİNDE

- Anonim Őirketi kurmak ve kurumsallaŐma çalışmalarını başlatmak,
 - Üyelerin hisselerini anonim Şirket üzerine geçirmeye başlamak,
 - Sadece alım, satım, kiralama iŐlerine bağlı kalmadan, topraktan inşaat projesi yapım iŐlerine başlamak,
-

TAHMİNİ GELİŞİM PLANI

5 YIL İÇİNDE

- Anonim şirketin kuruluşunu tamamlamak.
 - Üyelerin bütün hisselerini anonim şirket üzerine geçirmiş olmak,
 - Kar paylarını, anonim şirket üzerinden, yüksek ve sadece mali olarak dağıtmak
 - Sonraki 5 yıllık planı yapmak ve genel kurulda karara bağlamak,
-

AİDATLAR

AİDATLARI TEKRAR EDELİM;

SANDIK AİDATIMIZ YANI **BİRSAN** AİDATIMIZ 100 TL VE KATLARI OLARAK BELİRLENMİŞTİR. İSTEYEN ÜYE AYLIK 10 HİSSEYE KADAR YANI 1.000 TL'YE KADAR SANDIK AİDATI ÖDEYEBİLİR.

DERNEK AİDATIMIZ YANI **ANABİR** AİDATI İSE SANDIĞIN ONDA BİRİ DÜZEYİNDE TUTULMUŞ VE 10 TL OLARAK BELİRLENMİŞTİR. DERNEK AİDATI AYLIK SADECE 10 TL'DİR VE TEK ÖDEME YAPILIR. SANDIK AİDATINA BAĞLI DEĞİLDİR.

AİDATLAR

BİRSAN AİDATLARINA BAĞLI OLARAK KAR PAYI DAĞITILIR. ÜYENİN ALDIĞI KAR PAYLARI BİR DAHA GERİ İSTENMEZ.

BİRSAN AİDATLARI, ÜYENİN KURUMDAN HERHANGİ BİR SEBEPLE İSTİFA ETMESİ HALİNDE, ÜYEYE GERİ ÖDENİR.

ANABİR AİDATLARI DERNEĞE ÖDENMESİ GEREKEN RESMİ VE ZORUNLU AİDATTIR. HERHANGİ BİR KAR PAYINA KONU EDİLEMEZ. YATIRIM İÇİN ÖDENEN PARA DEĞİLDİR. İSTİFA EDİLDİĞİNDE ÜYEYE GERİ ÖDENMEZ.

KISACA

AYLIK 100 TL (veya katları) VEREREK;

- ALINACAK OLAN GAYRİMENKULLERE ORTAK OLMUŞ OLACAKSINIZ.
 - OLUŞTURULACAK OLAN EKİPLERDE SİZ VEYA YAKINLARINIZ ÇALIŞABİLECEK.
 - HER SENE, ELDE EDİLECEK GELİRLERDEN KAR PAYI ALACAKSINIZ,
 - YAPILACAK FİRMA ANLAŞMALARINDAN KENDİNİZ KAZANACAK YADA BAŞKASINA ÜRÜN SATARAK EK PARA KAZANABİLECEKSİNİZ.
 - ÜSTELİK ÜYELİKTEN AYRILMANIZ GEREKİRSE SANDIĞA ÖDEDİĞİNİZ TÜM PARANIZI GERİ ALABİLECEKSİNİZ.
-

AVANTAJLARI VE GÜVENCELERİ

- Sandıktaki hisselerinize ve haklarınıza icra/haciz gelmez.
 - Aidatlar banka üzerinden ödeneceği için, yıllar sonra bile kayıtlarda karışıklık olmaz,
 - Kurumu idari olarak içişleri bakanlığı, mali olarak maliye bakanlığı denetlemektedir.
 - Dernek hesapları resmi olacağı için, gelirler giderler şeffaf şekilde belli olacaktır.
-

AVANTAJLARI VE GÜVENCELERİ

- Kurum, gayrimenkul yatırımları ile hayatını devam ettirecektir. Gayrimenkulü kimse sırtına vurup kaçırılmaz. Dünyanın en sağlam yatırımlarıdır.
 - Gayrimenkuller sürekli değer kazanır.
 - Bir derneğin gayrimenkul alabilmesi ve satabilmesi için, bağlı olduğu il dernekler müdürlüğüne önceden başvurup izin alması şarttır. Dernekler müdürlüğünün izin kağıdı olmadan tapuda işlem yapılamaz.
-

AVANTAJLARI VE GÜVENCELERİ

- Bütün bu sert kurallara, **ANABİR VE BİRSAN** olarak ek sert kurallar getirdik.
 - Örneğin; tüzük değişikliği için 3/2 yeterken, biz 4/3 şartını getirdik.
 - Genel kurullar 15 gün önceden ilan edilebilirken, biz tüzük değişikliği halinde 20 gün şartı koyduk.
 - Bir gayrimenkulün en az % 20 kar ile satılmasını tüzüğe koyduk.
 - Alınacak en önemli kararları genel kurulun yani üyelerin alması için tüzüğe madde konulmuştur.
-

KURULUŐUMUZ

ANABİR 

ANADOLU GÜÇ BİRLİĞİ YARDIMLAŞMA, DAYANIŞMA VE BİRİKTİRME DERNEĞİ

 **EBİRSAN**
BİRLİK SANDIĞI

**ÜYELERİMİZE HAYIRLI
OLSUN**
