



מפת הדרכים לפינוי בינוי: 9 השלבים + 5 הערבויות שחובה לקבל



סמנו באיזה שלב אתם נמצאים — ובדקו שאתם לא מדלגים על אף תחנה בדרך לדירה החדשה.

9 שלבי הפרויקט — סמנו איפה אתם

- 1 ☐ **התארגנות דיירים ובחירת נציגות** — באסיפה מסודרת, עם פרוטוקול וייפוי כוח. לא שלושה שכנים שמינו את עצמם.
- 2 ☐ **בחירת עורך דין דיירים** — לפני כל חתימה, כולל "נון שופ" וכתבי בלעדיות. ההסכם איתו נחתם מולכם — והיזם משלם.
- 3 ☐ **מכרז יזמים** — משווים תמורה, איתנות פיננסית וניסיון מוכח. לא את מי שהגיע ראשון לחדר המדרגות.
- 4 ☐ **חוות דעת שמאית לפי תקן 21** — הבדיקה האובייקטיבית שהעסקה כלכלית ושהתמורה שלכם הוגנת.
- 5 ☐ **משא ומתן וחתימה על ההסכם** — תמורות, מפרט, לוחות זמנים, סנקציות ומנגנוני יציאה. כל סעיף שווה כסף.
- 6 ☐ **החתמת שני שלישים (כ-67%) מבעלי הדירות** — הרוב הדרוש לפי החוק לקידום העסקה.
- 7 ☐ **הליכי תכנון ואישור** — הפקדה, התנגדויות ואישור בוועדות. השלב הארוך ביותר; דרשו אבני דרך בהסכם.
- 8 ☐ **היתר בנייה, ערבויות — ורק אז פינוי** — לא מוסרים מפתח לפני שכל הערבויות (למטה ↓) בידיים.
- 9 ☐ **בנייה, מסירה ורישום** — שכירות על חשבון היזם, טופס 4, בדק בית, תיקון ליקויים ורישום בטאבו.

5 הערבויות שחובה לקבל לפני הפינוי

☐ ערבות חוק מכר

בגובה שווי הדירה החדשה — הביטחון שתקבלו דירה גם אם היזם קורס.

☐ ערבות שכירות

מכסה את שכר הדירה שלכם לכל תקופת הבנייה, כולל התארכות.

☐ ערבות בדק

מבטיחה תיקון ליקויים בדירה החדשה אחרי המסירה.

☐ ערבות מיסים

מכסה חביות מס שעלולות ליפול עליכם אם היזם לא ישלם.

☐ ערבות רישום

מבטיחה שהזכויות שלכם יירשמו בטאבו בסוף הדרך.

☐ טיפ של יוני

קשישים בני 70+ זכאים לחלופות מיוחדות לפי החוק — דיור מוגן, שתי דירות קטנות או תמורה כספית.

כלל הזהב: לא מתפנים לפני שהערבויות בידיים. דייר שמתפנה בלי ערבויות נשאר בלי דירה ובלי ביטחונות אם משהו משתבש — ואת שכר הטרחה של עורך הדין שלכם ממילא משלם היזם.