خطة الدفع بعد التسليم في دبي: كيف تعمل، وما الذي يجب فحصه في العقد قبل التوقيع

كتبه أسامة حاج يحيى، مؤسس U810 Properties | آخر تحديث: 18.11.2026

بهالخطة بتستلموا الشقة قبل ما تخلّصوا دفع ثمنها، وبتكمّلوا تدفعوا للمطوّر على أقساط، عادةً على مدى كم سنة. يعني المطوّر هو اللي بيموّل الباقي بدل البنك. هالشي مريح، بس الشروط بتختلف كثير من مطوّر للثاني. عشان هيك أهم شي تفحصوا شو مكتوب بالعقد: متى بتاخذوا سند الملكية، شو بيصير إذا تأخرتوا بالدفع، وإذا مسموح تبيعوا قبل ما تخلّصوا الدفع.

باختصار

- بهالخطة بتستلموا الشقة قبل ما تخلّصوا الدفع، وبتكمّلوا تدفعوا للمطوّر على أقساط.
- بحسب بعض المصادر، الدفعات اللي بعد المفتاح بتروح مباشرة للمطوّر مش لحساب الضمان. عشان هيك اسألوا المطوّر كتابياً لوين بتدفعوا، وافحصوه وافحصوا العقد قبل التوقيع.
- من يوم استلام المفتاح بتدفعوا كمان رسوم الخدمات والكهرباء والماء.

في هذا الدليل

01 شو يعني الدفع بعد التسليم (Post-handover)
02 مثال من مشروع برافق المشترين فيه
03 ليش هالخطة مغرية، وشو ثمن الراحة
04 شو لازم تفحصوا بالعقد قبل التوقيع
05 وإذا احتجتوا رهن عقاري؟

01 شو يعني الدفع بعد التسليم (Post-handover)

بكثير من المشاريع على الخارطة بتدفعوا جزء من السعر وقت البناء، وكل الباقي يوم استلام المفتاح (راجعوا دليل الشراء على الخارطة). بخطة الدفع بعد الاستلام، جزء من الباقي بيتأجّل للفترة اللي بعد ما تستلموا الشقة، وبيندفع مباشرة للمطوّر على أقساط ثابتة. بهالفترة عادةً فيكم تسكنوا بالشقة أو تأجّروها، إلا إذا العقد بيمنع هالشي.

02 مثال من مشروع برافق المشترين فيه

بمشروع The Views بجزيرة المرجان في رأس الخيمة، بحسب المطوّر، بتدفعوا نص السعر لحد استلام المفتاح، والنص الثاني على 12 قسط، قسط كل ثلاث شهور، على مدى ثلاث سنين.

المرحلة	الدفعة
عند الحجز	10%
خلال 45 يوم من الحجز	10%
بعد سنة من الحجز	10%
بعد سنتين من الحجز	10%
عند استلام المفتاح، بالربع الرابع من 2029 بحسب المطوّر	10%
بعد استلام المفتاح	12 قسط، كل قسط حوالي 4.17%، قسط كل ثلاث شهور

لشقة سعرها 1.3 مليون درهم، بتدفعوا 650,000 درهم لحد المفتاح، وبعدين حوالي 54,200 درهم كل ثلاث شهور. مشروع The Views برأس الخيمة مش في دبي، وعشان هيك بتنطبق عليه أنظمة جهات ثانية (راجعوا الدليل عن الفرق بين دبي وأبوظبي ورأس الخيمة). كل التفاصيل موجودة بصفحة المشروع.

03 ليش هالخطة مغرية، وشو ثمن الراحة

- **مصاري أقل لحد المفتاح:** ما في داعي تجهّزوا كل الباقي ليوم استلام المفتاح، وما بتحتاجوا رهن عقاري لتدفعوا الباقي.
- **فيكم تأجّروا وأنتو عم تدفعوا:** الإيجار ممكن يغطي جزء من الأقساط. احسبوا هالشي من قبل حسب صافي الإيجار، مش حسب الإيجار الكامل (راجعوا حاسبة العائد الصافي).
- **السعر:** عادةً ما في فايدة على الأقساط، بس الخطة الطويلة بعد المفتاح أحياناً بتيجي مع سعر أعلى. عشان هيك قارنوا السعر الكامل مع مشاريع مشابهة، مش بس قيمة القسط.

04 شو لازم تفحصوا بالعقد قبل التوقيع

1. **متى بتاخذوا سند الملكية:** عادةً بتستلموا المفتاح قبل سند الملكية. لما يكون المطوّر هو اللي بيموّل الباقي، السند عادةً بينتقل بس بعد ما تخلّصوا الدفع، ولحد ذلك الوقت الشقة مش مسجّلة باسمكم. اطلبوا كتابياً متى بالضبط رح ينتقل السند لاسمكم.
2. **شو بيصير إذا تأخرتوا بالدفع:** افحصوا بالعقد الغرامات، وقديش عندكم وقت لتسدّدوا المبلغ المتأخر، ومتى بيحق للمطوّر يلغي الصفقة. اللي بيحسم هو العقد.
3. **البيع قبل آخر دفعة:** شروط البيع قبل ما تخلّصوا الدفع بتتحدد بالعقد، وبتختلف من مطوّر للثاني. افحصوها إذا ممكن تحبوا تبيعوا قبل ما تخلّصوا الدفع (راجعوا الدليل عن بيع عقار قيد الإنشاء).
4. **لوين بتروح المصاري:** لحد المفتاح بتدفعوا لحساب الضمان تبع المشروع، واللي بتراقبه الجهة المختصة بالإمارة اللي فيها المشروع. أما الدفعات اللي بعد المفتاح، فبحسب بعض المصادر بتروح مباشرة للمطوّر حسب العقد، وحماية حساب الضمان ما بتشملها. ما لقيت مصدر رسمي على هالشي، فاسألوا المطوّر كتابياً لوين بالضبط بتدفعوا الدفعات اللي بعد المفتاح، وإذا عليها حساب ضمان. وبكل الأحوال افحصوا المطوّر منيح قبل التوقيع (راجعوا دليل التحقق من المطوّر)، واحتفظوا بكل إيصال تحويل.

5. **دفع الباقي بكير:** اسألوا إذا فيكم تدفعوا الباقي قبل وقته، مثلاً عن طريق رهن عقاري، وإذا في على هالشي خصم أو رسوم.
6. **المصاريف الشهرية والسنوية بتبلّش يوم استلام المفتاح:** من ذلك اليوم بتدفعوا رسوم الخدمات والكهرباء والماء، حتى لو لسّا ما خلّصتوا دفع ثمن الشقة (راجعوا دليل التكاليف).

إذا وقّفتوا الدفع بعد استلام المفتاح، بيسري على هالحالة بدبي القانون رقم 19 لسنة 2017: لازم المطوّر أولاً يعطي إشعار مدته 30 يوماً عن طريق دائرة الأراضي والأملاك، والمبلغ اللي بيحق له يحتفظ فيه بيتوقف على تقدّم البناء (راجعوا دليل الشراء على الخارطة). بنص المادة اللي قرأته ما في حصر لمرحلة البناء بس، ومع هيك اسألوا محامي قبل ما توقّفوا الدفع. The Views بيقع برأس الخيمة، وهناك بتسري قواعد ثانية.

05 وإذا احتجتوا رهن عقاري؟

إذا المشروع اللي اخترتوه ما فيه هيك خطة، الرهن العقاري وقت استلام المفتاح هو الطريقة العادية لدفع الباقي (راجعوا الدليل عن الرهن العقاري للدفعة عند الاستلام).

أسئلة شائعة

شو هي خطة الدفع بعد التسليم؟

خطة بتستلموا فيها الشقة قبل ما تخلّصوا دفع ثمنها، وبتكمّلوا تدفعوا للمطوّر مباشرة على أقساط، عادةً على مدى كم سنة.

بنستلم سند الملكية قبل ما نخلّص الدفع؟

عادةً لا. لما يكون المطوّر هو اللي بيموّل الباقي، السند بينتقل لاسمكم بس بعد آخر دفعة. إذا البنك دفع للمطوّر الباقي وقت استلام المفتاح، السند ممكن ينتقل أبكر، والبنك بيسجّل رهن عقاري على الشقة. افحصوا هالشي بالعقد.

فينا نأجّر الشقة وإحنا لسّا عم ندفع؟

عادةً آه، لأن الشقة صارت بإيدكم. تأكدوا إنه العقد ما بيمنع هالشي.

في فايدة على الأقساط؟

عادةً لا، بس الشقة اللي إلها خطة طويلة بعد المفتاح ممكن يكون سعرها أعلى. عشان هيك قارنوا السعر الكامل.

المصادر

- التعريف، والدفع المباشر للمطوّر، وعادةً بدون فائدة، والسعر الأعلى في الخطط الطويلة: Katalystor، Truhauz.
- سند الملكية بينتقل بعد آخر دفعة لما المطوّر بيموّل، وأبكر لما البنك بيدفع الباقي: Truhauz، Katalystor.
- بحسب مصدر واحد، حماية حساب الضمان بتنتهي عند التسليم، والدفعات اللي بعده ترتيب خاص مع المطوّر: Katalystor. ومصدر ثاني بينصح تسألوا المطوّر لوين بتدفعوا الدفعات اللي بعد المفتاح: Truhauz. ما انلقى مصدر رسمي.
- قيود البيع قبل آخر دفعة، وشروط التأخير والإلغاء بتتحدد بالعقد: Dubai Legal Portal، Truhauz، Pearlshire، Katalystor, القرار رقم 6 لسنة 2010، المادة 15.
- خطة الدفع لمشروع The Views: بحسب المطوّر، كما هي معروضة بصفحة المشروع بالموقع.

عم تفكروا بمشروع فيه دفع بعد التسليم؟

احكولي قديش ميزانيتكم، وإذا رح تشتروا نقداً أو بتمويل، ومتى ناويين تشتروا.

إرسال رسالة واتساب ←

المعلومات عامة. المصادر مواقع وسطاء ومطوّرين، مش دائرة الأراضي والأملاك، وعشان هيك الشروط الملزمة هي اللي مكتوبة بعقدكم.