איך בודקים יזם בדובאי לפני שקונים דירה על הנייר

נכתב על ידי אוסאמה חאג' יחיא, מייסד U810 Properties | עודכן לאחרונה: 18.11.2026

בשבועות האחרונים פונים אליי ישראלים שקנו דירה על הנייר בדובאי, ומספרים שמועד קבלת המפתח עבר והדירה עדיין לא מוכנה. זה לא מקרה נדיר: לפי Fitch, מתוך כ-174 אלף דירות שתוכננו להימסר בדובאי בשנים 2022 עד 2024, נמסרו בפועל כ-97 אלף, כלומר בערך 56%. לכן הבחירה ביזם חשובה לא פחות מהבחירה בדירה. כאן ריכזתי את הבדיקות שאני עושה עם כל מי שאני מלווה, לפני שהוא חותם.

בקצרה

- בודקים שהיזם נמצא ברשימת היזמים המאושרים של רשות המקרקעין, ומה קרה בפרויקטים הקודמים שלו.
- בודקים את הפרויקט באפליקציה הרשמית Dubai REST: סטטוס, אחוז התקדמות, תמונות מהשטח וחשבון הנאמנות.
- אין בדובאי דירוג רשמי ליזמים. מה שקובע הוא ההיסטוריה של היזם, החשבון שאליו משלמים, ומה שכתוב בחוזה.

במדריך הזה

01 חמש בדיקות לפני שחותמים
02 איך עושים את זה בפועל
03 אין דירוג רשמי ליזמים
04 מה החוק נותן לכם
05 כבר קניתם, וקבלת המפתח מתעכבת? הזכויות שלכם
06 איך מתחילים
07 הליווי

01 חמש בדיקות לפני שחותמים

מה בודקים	איפה	מה מחפשים
היזם מאושר	רשימת היזמים המאושרים, באתר ובאפליקציה של רשות המקרקעין	שהיזם מופיע ברשימה

מה בודקים	איפה	מה מחפשים
ההיסטוריה של היזם	שירות "סטטוס פרויקט" באתר של רשות המקרקעין	בפרויקטים הקודמים: מועד הסיום שנרשם, מול המועד שבו נמסרו בפועל
הפרויקט עצמו	Dubai REST, בשירות "סטטוס פרויקט"	שהפרויקט רשום, אחוז ההתקדמות, תמונות מהשטח ופרטי היזם
חשבון הנאמנות	Dubai REST	שהבנק ומספר החשבון בהוראות התשלום זהים למה שמופיע באפליקציה
החוזה	החוזה עצמו, לפני החתימה	מועד קבלת המפתח, מה קורה בעיכוב, וסעיף פיצוי

02 איך עושים את זה בפועל

1. **הרשימה:** באתר של רשות המקרקעין יש רשימה של יזמים מאושרים. אם היזם לא מופיע בה, עוצרים.
2. **ההיסטוריה:** מחפשים בשירות "סטטוס פרויקט" את הפרויקטים הקודמים של אותו יזם. לכל פרויקט רשומים מועד ההתחלה ומועד הסיום המתוכנן. משווים את מועד הסיום המתוכנן למועד שבו הפרויקט נמסר בפועל.
3. **הפרויקט:** באפליקציה Dubai REST נכנסים לשירותים, בוחרים "סטטוס פרויקט" ומחפשים לפי שם הפרויקט. שם מופיעים הסטטוס, פרטי היזם, פרטי חשבון הנאמנות, אחוז ההשלמה ותמונות מאתר הבנייה. אפשר גם לבקש ביקור באתר הבנייה. רוצים לראות את זה מסך אחרי מסך? ראו את המדריך ל-Dubai REST.
4. **התשלום:** משלמים רק לחשבון הנאמנות שמופיע באפליקציה, ושומרים קבלה שמראה את החשבון הזה. בקשה להעביר לחשבון אחר היא סיבה לעצור ולשאול (ראו את "איך בודקים פרויקט").
5. **החוזה:** בודקים שהיחידה נרשמת על שמכם במרשם הזמני (Oqood), ומה החוזה אומר על עיכוב ועל פיצוי.

03 אין דירוג רשמי ליזמים

ברשות המקרקעין יש רשימה של יזמים מאושרים, וזה הכול: יזם מאושר או לא. הדירוג בכוכבים שהרשות השיקה בינואר 2025 הוא דירוג של **בניינים**, והוא משמש את מדד שכר הדירה. הוא לא מדרג יזמים. אם מציגים לכם "דירוג" של יזם, זה לא דירוג רשמי.

04 מה החוק נותן לכם

- **חשבון נאמנות:** לפי החוק בדובאי, לכל פרויקט יש חשבון נאמנות נפרד, והכסף בו משמש רק לפרויקט הזה. היזם מקבל ממנו כסף לפי הסכם הנאמנות, ובהתאם להתקדמות הבנייה, שנבדקת על ידי מהנדס הבנק הנאמן ועל ידי יועץ הפרויקט.
- **אם הרשות מבטלת את הפרויקט:** ההחזר ניתן מחשבון הנאמנות של הפרויקט, ואם אין בו מספיק, היזם צריך להשלים. עם זאת, החוק לא מבטיח שכל הסכום יחזור בפועל (ראו את המדריך על קנייה על הנייר).
- **אם קבלת המפתח מתעכבת:** אין בחוק החזר אוטומטי. מה שקובע הוא מה שכתוב בחוזה על עיכוב ועל פיצוי. אפשר לבקש מבית המשפט לבטל את החוזה כשהיזם סוטה מהותית מהמפרט (ראו את המדריך על

קנייה על הנייר).

05 כבר קניתם, וקבלת המפתח מתעכבת? הזכויות שלכם

אין פיצוי אוטומטי, אבל יש לכם זכויות. החוק בדובאי לא קובע סכום פיצוי על עיכוב בקבלת המפתח. הזכויות שלכם נקבעות לפי החוזה, ואם אתם והיזם לא מגיעים להסכמה, בית המשפט מחליט.

מה בודקים בחוזה:

- **מועד קבלת המפתח ותקופת החסד.** ברוב החוזים יש תקופה נוספת אחרי מועד קבלת המפתח, בדרך כלל 6 עד 12 חודשים, שבה העיכוב עדיין לא נחשב הפרה של החוזה.
- **סעיף פיצוי על עיכוב:** בודקים אם יש בחוזה סעיף כזה.
- **כוח עליון:** זה סעיף שמאפשר ליזם לדחות את מועד קבלת המפתח בגלל אירועים שאינם בשליטתו.
- **בוררות:** אם החוזה קובע שסכסוך עובר לבוררות, התביעה מתנהלת שם ולא בבית המשפט.

מה אפשר לדרוש:

- אפשר לבטל את החוזה, לקבל בחזרה את מה ששילמתם, ולתבוע פיצוי על הנזק.
- לחלופין, אפשר להשאיר את העסקה בתוקף ולתבוע פיצוי על העיכוב.

בתיקים שפורסמו בשנים האחרונות, בתי המשפט בדובאי הורו להחזיר לקונים את הכסף, בתוספת ריבית של 5% לשנה. בית המשפט ממנה בדרך כלל מומחה שבודק את מצב הפרויקט, ונשען במידה רבה על חוות הדעת שלו. אלה דוגמאות, לא הבטחה: כל תיק נבחן לפי החוזה ולפי העובדות שלו.

לא מפסיקים לשלם על דעת עצמכם. אם קונה מפסיק לשלם, היזם יכול לפתוח הליך דרך רשות המקרקעין: הוא שולח הודעה, הקונה מקבל 30 יום לתקן את המצב, ואחר כך היזם יכול לבטל את החוזה בלי בית משפט. לפי שלב ההתקדמות של הבנייה, היזם יכול להשאיר אצלו עד 40% או עד 25% מהמחיר (ראו את המדריך על קנייה על הנייר). בתיק אחד שפורסם, קונה שהפסיק לשלם בגלל עיכוב איבד את הדירה. בית המשפט הוריד את הסכום שהיזם השאיר אצלו מ-40% ל-10%, אבל הדירה לא חזרה אליו. לכן אם שוקלים להפסיק לשלם, עושים את זה רק עם עורך דין.

06 איך מתחילים

1. **אוספים מסמכים:** החוזה, קבלות על כל תשלום לחשבון הנאמנות, אישור הרישום במרשם הזמני (Oqood), צילומי מסך של אחוז ההתקדמות ב-Dubai REST, וכל מכתב או מייל מהיזם על מועדים.
2. **שולחים ליזם הודעה בכתב:** מציינים שמועד קבלת המפתח עבר, ומבקשים מועד מעודכן עם תאריך יעד לתשובה.
3. **מגישים תלונה לרשות המקרקעין** דרך האתר או דרך האפליקציה Dubai REST. הרשות יכולה לנסות לפשר בין הצדדים.
4. **אם אין פתרון:** תביעות עד 500 אלף דירהם מתחילות בדרך כלל במרכז ליישוב סכסוכים של בתי המשפט בדובאי, ותביעות על סכומים גבוהים יותר מוגשות לבית המשפט לענייני מקרקעין. אם הפרויקט נעצר או

בוטל, ייתכן שהדיון יעבור לבית דין מיוחד לפרויקטים כאלה.

5. **עורך דין:** כדאי לעבוד עם עורך דין מקומי שמוסמך באמירויות. אני לא עורך דין, ובמדריך הזה יש מידע כללי בלבד.

רוצים למכור לפני קבלת המפתח במקום לחכות? ראו את המדריך על מכירת נכס בבנייה.

07 הליווי

אחרי שיחת הייעוץ הראשונה אני נותן הצעת מחיר. היא תלויה בתהליך המכירה ובשירותים המבוקשים.

שאלות נפוצות

יזם גדול זה ערובה לקבלת המפתח בזמן?

לא בהכרח. עיכובים בקבלת המפתח נפוצים בכל השוק בדובאי, ולכן בודקים את ההיסטוריה של כל יזם, גם של יזם מוכר.

איפה רואים כמה מהפרויקט כבר נבנה?

באפליקציה Dubai REST, בשירות "סטטוס פרויקט". האחוז מופיע על תמונת הבניין, ויש גם תמונות מהשטח.

מגיע לי פיצוי אם קבלת המפתח מתעכבת?

לא באופן אוטומטי, כי החוק לא קובע פיצוי כזה. לכן בודקים קודם מה החוזה אומר על עיכוב ועל תקופת החסד. בעיכוב משמעותי אפשר לתבוע את ביטול החוזה והחזר של הכסף, או פיצוי, ואת זה עושים עם עורך דין מקומי.

מה קורה לכסף שלי אם הפרויקט מבוטל?

הכסף נמצא בחשבון הנאמנות של הפרויקט, ולפי החוק, כשהרשות מבטלת פרויקט, ההחזר ניתן מהחשבון הזה. החוק לא מבטיח שכל הסכום נמצא בו.

מקורות

- כ-97 אלף מתוך כ-174 אלף דירות נמסרו ב-2022 עד 2024 (Fitch): Khaleej Times, 09.06.2025, Economy Middle East.
- Dubai REST ושירות "סטטוס פרויקט": DLD, Dubai REST, DLD, Project Status guide (PDF), Gulf News, 02.06.2024.
- שירות "סטטוס פרויקט" באתר ורשימת היזמים המאושרים: DLD, Project status, DLD, Approved developers.
- דירוג הבניינים בכוכבים (ינואר 2025): The National, 02.01.2025, Gulf News.
- חשבון נאמנות (חוק 8 משנת 2007) והחזר בביטול: Dubai Legal Portal, Law 8 of 2007, The National, 30.08.2025, Khaleej Times, 17.12.2024, Hadef & Partners (החוק לא מבטיח את מלוא הסכום), Dubai Legal Portal, החלטה 6 משנת 2010, סעיפים 25 ו-26. שחרור כסף לפי הסכם הנאמנות והתקדמות הבנייה: DLD, Frequently Asked Questions.
- רישום במרשם הזמני (Oqood): DLD, Initial sale registration, Gulf News.
- אין פיצוי אוטומטי, הפיצוי לפי החוזה או לפי בית המשפט: Khaleej Times, 08.12.2024, BSA, 03.06.2024, Dubai Legal Portal, Law 19 of 2017.
- תקופת חסד של 6 עד 12 חודשים, ומומחה מטעם בית המשפט: BSA, Afridi & Angell, Mondaq, 07.06.2026.
- האפשרויות (ביטול והחזר עם פיצוי, או פיצוי בלי ביטול): Khaleej Times, Mondaq, 14.07.2026.

- ריבית של 5% בבתי המשפט בדובאי (מ-2021) ובתיק שפורסם ב-24.02.2026: Mondaq, Gulf News, 24.02.2026.
- הליך הביטול כשקונה מפסיק לשלם, והתיק שבו האחוז ירד ל-10%: Dubai Legal Portal, Law 19 of 2017, BSA, Gulf News, 24.02.2026.
- תלונה לרשות המקרקעין, המרכז ליישוב סכסוכים ובית הדין המיוחד: Mondaq, Resolution 4 of 2025, Clyde & Co, 07.03.2025, Al Tamimi, Decree 33 of 2020.
- הניסיון מהשטח: פניות של לידים, אוקטובר 2026, בלי פרטים מזהים.

כבר קניתם, וקבלת המפתח מתעכבת?

ספרו לי על הפרויקט, ונבדוק יחד מה החוזה שלכם אומר.

שליחת הודעה בוואטסאפ ←

המידע כללי ונכון לתאריך העדכון. הוא לא ייעוץ משפטי, ולא מחליף בדיקה של החוזה שלכם עם עורך דין מקומי.