חלק 7 מתוך המדריך: יום המסירה בדואבאי: מה בודקים לפני שמקבלים מפתח, ועל מה היזם אחראי אחרי המסירה

6. על מה היזם אחראי אחרי קבלת המפתח

נכתב על ידי אוסאמה חאג' יחיא, מייסד U810 Properties | עודכן לאחרונה: 19.11.2026

החוק בדואבאי: סעיף 40 בחוק 6 משנת 2019, על נכסים בבעלות משותפת, קובע שתי תקופות אחריות:

מה	כמה זמן	ממתי
ליקויים במערכות: חשמל, מכניקה, אינסטלציה וביוב	שנה	מיום קבלת המפתח של הדירה לבעלים
ליקויים בשלד הבניין	עשר שנים	מיום תעודת ההשלמה של הפרויקט

- **אם לא באים לקבל את הדירה:** לפי אותו סעיף, אם הבעלים לא לוקח את הדירה, השנה מתחילה מיום תעודת ההשלמה ולא מיום קבלת המפתח. זו עוד סיבה לא לדחות את מועד קבלת המפתח.
- **אי אפשר לוותר על זה בחוזה:** לפי הסעיף, הסכם שסותר אותו בטל.
- **5% נשארים בצד:** לפי רשות המקרקעין, 5% מהסכומים בחשבון הנאמנות נשמרים שנה אחרי השלמת הבנייה, כערבות לתיקון ליקויים.
- **אחריות של הקבלן והמהנדס:** גם החוק האזרחי באמירויות מטיל על הקבלן ועל המהנדס או האדריכל המפקח אחריות של עשר שנים לקריסה ולליקויים שמסכנים את יציבות הבניין. מ-1 ביוני 2026 זה נמצא בחוק העסקאות האזרחיות החדש. אם יש ליקוי כזה, בודקים עם עורך דין מקומי איזה חוק חל ואיך פועלים.

מה עושים כשמתגלה ליקוי אחרי קבלת המפתח: מצלמים, שולחים ליזם הודעה בכתב עם תאריך, ושומרים את התשובה. אם היזם לא מתקן, פונים לעורך דין מקומי. אני לא עורך דין, ובמדריך הזה יש מידע כללי בלבד.

המדריך המלא באתר: u810properties.com/guide-handover

מתקרבים לקבלת המפתח?

ספרו לי מתי קבלת המפתח ומה היזם שלח, ונכין יחד את היום הזה.

שליחת הודעה בוואטסאפ ←

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