יום המסירה בדובאי: מה בודקים לפני שמקבלים מפתח, ועל מה היזם אחראי אחרי המסירה

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

ביום קבלת המפתח בדובאי הכי חשוב לשמור על הסדר הנכון: קודם בודקים את הדירה ומקבלים רשימת ליקויים, אחר כך משלמים את התשלום האחרון ומחברים חשמל ומים, ורק בסוף חותמים על טופס קבלת הדירה ומקבלים מפתח. גם אחרי קבלת המפתח אתם לא לבד: לפי החוק בדובאי, היזם אחראי לליקויים במערכות הדירה במשך שנה מקבלת המפתח, ולליקויים בשלד הבניין במשך עשר שנים. במדריך הזה ריכזתי את כל השלבים, מההודעה של היזם ועד תעודת הבעלות.

בקצרה

- לא חותמים על טופס קבלת הדירה לפני בדיקת ליקויים (Snagging), ולפני שיש מהיזם רשימה כתובה של מה שהוא מתקן.
- לפני המפתח משלמים בדרך כלל את התשלום האחרון, דמי שירות מראש ופיקדון לחשמל ולמים. אם צריך משכנתא לתשלום האחרון, מתחילים חודשים לפני.
- לפי סעיף 40 בחוק 6 משנת 2019, היזם אחראי שנה לליקויים במערכות (חשמל, אינסטלציה, ביוב) ועשר שנים לליקויים בשלד. סעיף בחוזה שמקצר את זה בטל.

במדריך הזה

01 השלבים, לפי הסדר
02 . ההודעה של היזם והתשלום האחרון
03 . בדיקת ליקויים (Snagging)
04 . דמי שירות, חשמל, מים וקירור
05 . מפתחות כשאתם בחו"ל
06 . מ-Oqood לתעודת בעלות
07 . על מה היזם אחראי אחרי קבלת המפתח
08 מה בודקים בליווי

01 השלבים, לפי הסדר

שלב	מה קורה	מה בודקים
1. הודעה מהיזם	היזם מודיע שהבניין גמור ושהדירה מוכנה לקבלת המפתח, ושולח דוח חשבון	כמה נשאר לשלם, ומה עוד היזם דורש

שלב	מה קורה	מה בודקים
2. בדיקת ליקויים	עוברים על הדירה, לבד או עם חברת בדק בית	כל ליקוי נרשם ומצולם
3. תיקונים	היזם מתקן את מה שנרשם	שהתיקונים נעשו לפני החתימה
4. תשלומים	התשלום האחרון, דמי שירות, פיקדון לחשמל ולמים	שהסכומים תואמים לחוזה ולדוח החשבון
5. חשמל, מים וקירור	פותחים חשבון ב-DEWA, ולפעמים גם אצל חברת קירור מרכזי	שהחשבונות על שמכם
6. חתימה ומפתחות	חותמים על טופס קבלת הדירה ומקבלים מפתחות וכרטיסי כניסה	שאין ליקוי פתוח בלי התחייבות כתובה
7. תעודת בעלות	הרישום עובר מ-Oqood לתעודת בעלות (Title Deed)	שהתעודה הונפקה על שמכם

02 1. ההודעה של היזם והתשלום האחרון

כשהבנייה מסתיימת, היזם מקבל תעודת השלמה מהרשויות ושולח לכם הודעה שהדירה מוכנה, יחד עם דוח חשבון (SOA). בדוח רואים כמה כבר שילמתם וכמה נשאר לשלם בקבלת המפתח. משווים אותו לחוזה ולקבלות שלכם.

בהרבה תוכניות תשלומים, החלק הגדול משולם בקבלת המפתח. מי שצריך משכנתא לתשלום הזה מתחיל לבדוק מול הבנק חודשיים עד שלושה לפני קבלת המפתח (ראו את המדריך על משכנתא לתשלום במסירה). ואם אין מימון ואין זמן, אפשרות אחרת היא למכור את הנכס לפני קבלת המפתח.

> שוקלים משכנתא לתשלום האחרון? במחשבון המשכנתא מכניסים את מחיר הנכס ואת ההכנסה, ורואים עד כמה הבנק יכול לממן.

03 2. בדיקת ליקויים (Snagging)

זה השלב הכי חשוב ביום קבלת המפתח. עוברים על כל הדירה לפני שחותמים על טופס קבלת הדירה: קירות, ריצוף, דלתות וחלונות, חשמל, אינסטלציה ומיזוג. כל ליקוי נרשם ומצולם, והרשימה נשלחת ליזם. היזם מתקן, ורק אחרי זה ממשיכים.

כדאי להכניס חברת בדק בית מקצועית. במדריך 6 טעויות של משקיעים סיפרתי על משקיע שליוויתי שכמעט שילם וחיבר חשמל לפני שמישהו בדק את הדירה. עצרנו, הכנסנו חברת בדק בית, והיזם תיקן את הליקויים על חשבונו.

מה שומרים: את רשימת הליקויים, את התמונות עם תאריך, ואת התשובה הכתובה של היזם. אם ליקוי לא תוקן עד יום החתימה, מבקשים התחייבות כתובה עם מועד לתיקון.

03 . דמי שירות, חשמל, מים וקירור

- **דמי שירות:** הרבה יזמים דורשים לשלם דמי שירות מראש ביום קבלת המפתח, לפי השטח. את התעריף שאושר לבניין בודקים במדד דמי השירות של רשות המקרקעין (ראו את המדריך ל-Dubai REST), ובודקים לאיזו תקופה החשבון.
- **חשמל ומים (DEWA):** פותחים חשבון על שמכם ומשלמים פיקדון: 2,000 דירהם לדירה ו-4,000 לווילה (ראו את המדריך על העלויות).
- **קירור מרכזי:** בבניינים שיש בהם קירור מרכזי, צריך לפעמים להירשם בנפרד אצל חברת הקירור.

> את הפיקדון לחשמל ולמים ואת האגרות שמשלמים בקבלת המפתח ריכזתי בטבלת האגרות.

04 . מפתחות כשאתם בחו"ל

לא חייבים לטוס בשביל קבלת המפתח. אפשר לתת ייפוי כוח למישהו בדובאי, שיעשה את קבלת המפתח בשמכם. ייפוי כוח שנחתם מחוץ לאמירויות עובר בדרך כלל כמה שלבים: אישור נוטריון במדינה שבה חותמים, אימות במשרד החוץ של אותה מדינה, ואימות בשגרירות האמירויות, שמטפלת גם באימות מול משרד החוץ של האמירויות. ההליך משתנה בין מדינות, ולכן שואלים את השגרירות באותה מדינה ואת היזם בכתב מה בדיוק הם דורשים. לפני שחותמים, שואלים את היזם בכתב איזה מסמך הוא מקבל, ומוודאים שייפוי הכוח מתיר במפורש לבדוק את הדירה, לחתום על טופס קבלת הדירה ולקבל מפתחות. את הנוסח עושים עם עורך דין.

05 . מ-Oqood לתעודת בעלות

כל עוד הנכס בבנייה, הרכישה רשומה ב-Oqood, המרשם הזמני. לפי רשות המקרקעין, כשהיזם מקבל תעודת השלמה הוא צריך לרשום את הפרויקט הגמור, ויחידות ששולמו במלואן עוברות מהמרשם הזמני למרשם הקבוע, עם תעודת בעלות על שמכם. את הבקשה מגישים דרך המערכת של היזמים ברשות המקרקעין, והתעודה והמפה נשלחות במייל. כשאגרת הרישום של 4% כבר שולמה בחתימה, הרישום עולה בערך 520 דירהם: 250 לתעודה, 250 למפה ועוד שתי אגרות קטנות של 10 דירהם כל אחת.

אחרי שהתעודה מגיעה, בודקים אותה באפליקציה Dubai REST, בשירות Title Deed Verification (ראו את המדריך ל-Dubai REST).

06 . על מה היזם אחראי אחרי קבלת המפתח

החוק בדובאי: 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.

08 מה בודקים בליווי

לפני קבלת המפתח אני עובר עם המשקיע על ההודעה של היזם ועל דוח החשבון. אנחנו מתאמים בדק בית מקצועי, ואני מוודא שהליקויים תוקנו לפני שמשלמים וחותמים. אחרי קבלת המפתח אנחנו בודקים יחד שתעודת הבעלות הונפקה. אחרי שיחת הייעוץ הראשונה אפשר לתת הצעת מחיר. היא תלויה בתהליך המכירה ובשירותים המבוקשים.

שאלות נפוצות

מה עושים קודם ביום קבלת המפתח, בודקים או משלמים?

קודם בודקים את הדירה ומקבלים מהיזם רשימת תיקונים. רק אחר כך משלמים, מחברים חשמל ומים וחותמים.

כמה זמן היזם אחראי לליקויים אחרי קבלת המפתח?

לפי סעיף 40 בחוק 6 משנת 2019: שנה לליקויים במערכות, מיום קבלת המפתח, ועשר שנים לליקויים בשלד, מיום תעודת ההשלמה של הפרויקט.

אפשר לקבל את הדירה בלי לטוס לדובאי?

כן, עם ייפוי כוח שאומת לפי הדרישות באמירויות. שואלים את היזם מראש איזה מסמך הוא מקבל.

מתי מקבלים תעודת בעלות?

אחרי שהפרויקט גמור והדירה שולמה במלואה. אז הרישום עובר מ-Oqood לתעודת בעלות, והיא נשלחת במייל.

צריך לשלם דמי שירות כבר בקבלת המפתח?

הרבה יזמים דורשים לשלם מראש. בודקים את התעריף במדד דמי השירות של רשות המקרקעין, ולאיזו תקופה החשבון.

מה קורה אם אני לא בא לקבל את הדירה בזמן?

לפי החוק, שנת האחריות על המערכות מתחילה אז מיום תעודת ההשלמה, ואתם מפסידים חלק מהשנה הזו.

מקורות

- סעיף 40 (שנה למערכות מיום קבלת המפתח, עשר שנים לשלד מיום תעודת ההשלמה, בעלים שלא לוקח את הדירה, הסכם סותר בטל): חוק 6 משנת 2019, הפורטל המשפטי של דובאי; Mondaq, Rousan & Associates, 22.02.2023; Khaleej Times (עשר השנים); Kayrouz & Associates (אי אפשר לוותר בחוזה) (נבדק 13.10.2026).
- 5% בחשבון הנאמנות לשנה: DLD, שאלות נפוצות, וגם המקורות של העמוד "מה נכון ומה לא" באתר (נבדק 13.10.2026).
- חוק העסקאות האזרחיות החדש (צו-חוק 25 משנת 2025, בתוקף מ-1 ביוני 2026, מחליף את חוק 1985), ואחריות של עשר שנים לקבלן ולמהנדס: Kayrouz & Associates; Mondaq, Awatif Mohammad Shoqi, 15.06.2026 (נבדק 13.10.2026).
- רישום פרויקט גמור והעברת יחידות ששולמו מ-Oqood לתעודת בעלות: DLD, שאלות נפוצות; Holo, 01.08.2025 (נבדק 13.10.2026).
- אגרות: תעודה 250, מפה 250, ועוד שתי אגרות של 10 דירהם (ידע וחדשנות), המערכת של היזמים, תעודה ומפה במייל: DLD, Request to complete the initial procedures data (נבדק 18.11.2026).
- הודעת השלמה, דוח חשבון, בדיקת ליקויים לפני החתימה, תיקון ואז קבלת המפתח: Holo, 01.08.2025; Property Finder, 15.06.2026 (נבדק 13.10.2026).
- דמי שירות מראש בקבלת המפתח: Property Finder, 15.06.2026; Holo, 01.08.2025 (נבדק 13.10.2026).
- קירור מרכזי ברישום נפרד: Property Finder, 15.06.2026; Holo (נבדק 13.10.2026).
- פיקדון DEWA: המקורות של מדריך העלויות באתר (DEWA ו-Bayut), וגם Property Finder, 15.06.2026 (נבדק 13.10.2026).
- קבלת המפתח דרך ייפוי כוח: Property Finder, 15.06.2026; Betterhomes, 11.08.2026 (נבדק 13.10.2026).
- שלבי האימות של מסמך מחו"ל (משרד החוץ של המדינה, שגרירות האמירויות ומשרד החוץ של האמירויות): UAE MOFA, שגרירות האמירויות בלונדון; Betterhomes, 11.08.2026 (נוטריון); דף קבלת המפתח של יזם גדול בדובאי (PDF) (נבדק 18.11.2026).
- משכנתא לתשלום בקבלת המפתח, חודשיים עד שלושה לפני: המקורות של המדריך על משכנתא באתר (נבדק 13.10.2026).
- הסיפור על המשקיע ועל DEWA: הניסיון שלי, כמו במדריך "6 טעויות של משקיעים" באתר.

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.