חלק 1 מתוך המדריך: דמי ניהול ותשואה נטו בדובאי: כמה נשאר מהשכירות אחרי ההוצאות

מה זה דמי שירות, ומי קובע אותם

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

דמי השירות הם תשלום שנתי שכל בעל דירה בבניין משותף משלם על אחזקת השטחים המשותפים. הם מממנים שמירה, ניקיון, תחזוקה של מעליות, בריכה וחדר כושר, קירור וחשמל של השטחים המשותפים, ביטוח של הבניין וקרן לתיקונים גדולים. כל בעל דירה משלם את החלק היחסי לפי שטח הדירה שלו, ולכן התעריף מוצג בדרך כלל בדירהם לרגל רבועה.

החוק: דמי השירות מוסדרים בחוק 6 משנת 2019 על נכסים בבעלות משותפת בדובאי. לפי החוק:

- **הבעלים משלמים,** אלא אם חוזה השכירות קובע אחרת. גם אם השוכר לא שילם, הבעלים נשארים אחראים.
- **RERA מאשרת את התקציב.** חברת הניהול של הבניין לא יכולה לגבות דמי שירות לפני ש-RERA, הרשות המפקחת על נדל"ן בדובאי, אישרה את התקציב. הכסף משולם לחשבון שהרשות אישרה, ומשמש רק להוצאות של הבניין.
- **מי מנהל את הבניין:** בפרויקט גדול, היזם או חברה שהוא ממנה באישור RERA. בבניין רגיל, RERA בוחרת את חברת הניהול. בבניין שמשמש כמלון, חברת ניהול של מלונות.
- **ועד בעלים:** החוק החליף את "אגודת הבעלים" (Owners Association) הישנה בוועד בעלים, שבודק את חברת הניהול, עובר על התקציב השנתי ומעביר תלונות ל-RERA. בשיחות, ובחלק מהמערכות, עדיין משתמשים בשם הישן.

Mollak: זו המערכת של רשות המקרקעין לניהול דמי השירות בבניינים משותפים. דרכה חברת הניהול מגישה את התקציב לאישור ומעלה חשבונות, והבעלים מקבלים חשבונות ומשלמים, גם דרך Dubai REST.

המדריך המלא באתר: u810properties.com/guide-netyield

רוצים לדעת כמה באמת נשאר?

שלחו לי את הנכס שאתם בודקים, ונחשב יחד תשואה נטו לפי המספרים שלו.

שליחת הודעה בוואטסאפ ←

המידע כללי ונכון לתאריך העדכון. הוא לא ייעוץ השקעות ולא ייעוץ מס. המספרים בדוגמה הם הנחות לצורך החישוב, ולא נתוני שוק, תחזית או הבטחה לתשואה.