חלק 3 מתוך המדריך: דמי ניהול ותשואה נטו בדובאי: כמה נשאר מהשכירות אחרי ההוצאות

חוב של דמי שירות חוסם מכירה והשכרה

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

בלי לסגור את החוב, אי אפשר למכור, ולפי דיווחים גם קשה להשכיר. לפי החוק, אסור למכור דירה כשיש עליה חוב של דמי שירות, ולחברת הניהול יש שעבוד על הדירה בגלל החוב. לפי דיווחים ב-Gulf News וב-The National משנת 2020, בעל דירה עם חוב כזה גם לא יקבל אישור לרשום או לחדש חוזה שכירות. ברישום המכירה ברשות המקרקעין צריך אישור אלקטרוני מהיזם שאין לו התנגדות (NOC), דרך Dubai REST, ויזם לא נותן את האישור הזה כשיש חוב של דמי שירות. אם החוב לא נסגר, חברת הניהול יכולה לתבוע אותו במרכז ליישוב סכסוכי שכירות, ובסוף התהליך הדירה יכולה להימכר כדי לכסות את החוב.

מה זה אומר לכם:

- **כשאתם קונים דירה יד שנייה:** מבקשים מהמוכר דוח עדכני של דמי השירות, ובודקים שכל החוב נסגר לפני ה-NOC, ולא רק החוב של השנה הנוכחית.
- **כשאתם משכירים:** אם השוכר התחייב לשלם ולא שילם, החוב עדיין רשום עליכם.

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.