חלק 2 מתוך המדריך: קניית דירה בדובאי על הנייר: איך עובדת תוכנית התשלומים ומה בודקים לפני שחותמים

צעד אחרי צעד: איך קונים דירה על הנייר בדובאי

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

1. **בוחרים פרויקט:** מבקשים מהיזם את מספר הפרויקט ברשות המקרקעין, את המחירון ואת תוכנית התשלומים.
2. **בודקים את הפרויקט:** באפליקציה Dubai REST בודקים מי היזם, מה אחוז ההתקדמות של הבנייה, ולאיזה חשבון נאמנות משלמים (ראו את המדריך "איך בודקים יזם").
3. **מכינים את הכסף:** מתחילים להכין את העברת הכסף מישראל לפני שמתחייבים למועדי תשלום (ראו את "העברת כסף לדובאי").
4. **משריינים את היחידה:** משלמים דמי שריון בסכום שהיזם קובע. ב-Sorrento, למשל, 5% מהמחיר.
5. **חותמים על חוזה המכירה:** משלמים את התשלום הבא לפי התוכנית (ב-Sorrento עוד 10% תוך חודש), ואת אגרת הרישום של 4% לרשות המקרקעין, אלא אם יש מבצע שפוטר ממנה.
6. **רישום בעוקוד:** לפי רשות המקרקעין, החוזה צריך להירשם במרשם הזמני (Oqood) תוך 90 יום מהחתימה. מבקשים מהיזם את תעודת העוקוד, ובודקים את הרישום ב-Dubai REST.
7. **משלמים לפי התוכנית:** כל תשלום עובר לחשבון הנאמנות של הפרויקט. בכל העברה כותבים את מספר היחידה בשורת התיאור, ושומרים את אישור ההעברה.
8. **קבלת המפתח:** קודם עוברים על הדירה ורושמים כל ליקוי, אחר כך משלמים את היתרה, חותמים על טופס קבלת הדירה ומקבלים מפתח. אחרי זה הרישום עובר מעוקוד לתעודת בעלות (Title Deed) על שמכם (ראו את המדריך "יום המסירה"). אם צריך משכנתא לתשלום האחרון, מתחילים לטפל בה חודשיים עד שלושה לפני קבלת המפתח (ראו את המדריך על משכנתא).

המדריך המלא באתר: u810properties.com/guide-off-plan

יש לכם שאלה על תוכנית תשלומים?

שלחו לי את הפרויקט שאתם בודקים, ונעבור יחד על התוכנית שלו.

שליחת הודעה בוואטסאפ ←

המידע כללי ומתייחס לרכישה בדובאי. הוא לא מחליף ייעוץ משפטי, ייעוץ מס או בדיקה של החוזה שלכם. תוכניות התשלומים בטבלה הן לפי היזמים, ועשויות להשתנות.