קונים דירה בדובאי עם בן זוג או שותף: בעלות, ויזה ומה קורה בהמשך

נכתב על ידי אוסאמה חאג' יחיא, מייסד U810 Properties | עודכן לאחרונה: 13.10.2026

אפשר לקנות דירה בדובאי יחד עם בן או בת זוג, עם חבר או עם שותף עסקי, וכל אחד מכם נרשם כבעלים של חלק מהנכס. אבל כשקונים ביחד, הוויזה נבדקת לפי החלק של כל אחד ולא לפי המחיר של כל הדירה, ומכירה של חלק אחד כפופה לזכות קדימה של השותפים. לכן כדאי להחליט מראש איך מחלקים את הבעלות ומה עושים אם אחד מכם ירצה לצאת. כאן ריכזתי מה בודקים לפני שחותמים.

בקצרה

- כל אחד מהקונים מחזיק חלק בנכס, והחלק הזה הוא מה שהרשויות בודקות כשמבקשים ויזה.
- ויזה לשנתיים: החלק של כל בעלים צריך להיות שווה 400,000 דירהם לפחות. ויזת זהב: החלק של כל בעלים צריך להיות שווה 2 מיליון דירהם לפחות.
- שותף שרוצה למכור את החלק שלו לאדם מבחוץ צריך קודם להציע אותו לשותפים, לפי החוק בדובאי. הסכם שותפות כתוב, שמנסחים עם עורך דין, חוסך ויכוחים בהמשך.

במדריך הזה

01 איך נרשמת בעלות משותפת
02 ויזה לכל אחד מהבעלים: מה נדרש
03 כשאחד השותפים רוצה למכור
04 קונים דרך חברה או על שמכם
05 הסכם שותפות: כדאי לנסח אותו עם עורך דין
06 מה בודקים בליווי

01 איך נרשמת בעלות משותפת

כשכמה אנשים קונים נכס יחד, כל אחד מהם הוא בעלים של חלק מהנכס, והחלקים רשומים בתעודת הבעלות (Title Deed). החלוקה לא חייבת להיות שווה: אפשר 50/50, ואפשר גם חלוקה אחרת, לפי מה שהקונים מחליטים בזמן הרישום.

שני דברים שחשוב לדעת על בעלות משותפת:

- **אי אפשר לחלק את הדירה עצמה.** לפי החוק בדובאי על נכסים בבעלות משותפת, דירה ששייכת לשניים או יותר לא מחולקת ביניהם, אלא אם תקנון המתחם מתיר את זה ורשות המקרקעין (DLD) מאשרת. כלומר, כל אחד מחזיק אחוז מהדירה, ולא חדר מסוים.
- **החלק שלכם קובע את הוויזה.** הרשויות בודקות את השווי של החלק של כל בעלים בנפרד, כמו שמוסבר בסעיף הבא.

02 ויזה לכל אחד מהבעלים: מה נדרש

	ויזה לשנתיים	ויזת זהב
בעלים יחיד	אין שווי מינימלי	נכס בשווי 2 מיליון דירהם לפחות
בעלות משותפת	החלק של כל בעלים צריך להיות שווה 400,000 דירהם לפחות	החלק של כל בעלים צריך להיות שווה 2 מיליון דירהם לפחות
סוג הנכס	נכס גמור, עם תעודת בעלות	נכס עם תעודת בעלות, ובתנאים מסוימים גם נכס על הנייר

דוגמה: זוג קונה דירה ב-3 מיליון דירהם, חצי-חצי. החלק של כל אחד שווה 1.5 מיליון דירהם.

- **ויזה לשנתיים:** החלק של כל אחד גבוה מ-400,000 דירהם, ולכן כל אחד מהם יכול לבקש ויזה לשנתיים בעצמו, אם הדירה גמורה.
- **ויזת זהב:** החלק של כל אחד נמוך מ-2 מיליון דירהם, ולכן לפי הכלל הזה אף אחד מהם לא עומד בתנאי בעצמו. בדירה ב-4 מיליון דירהם, חצי-חצי, החלק של כל אחד מגיע ל-2 מיליון דירהם.

בני זוג: מהניסיון שלי בשטח, בני זוג לא יכולים לחבר את החלקים שלהם כדי להגיע ל-2 מיליון דירהם לוויזת זהב. הכלל הרשמי הוא שהחלק של כל בעלים נבדק בנפרד, ולכן זוג שקונה חצי-חצי צריך דירה בשווי 4 מיליון דירהם לפחות כדי שכל אחד מהם יגיע לסכום בעצמו. אפשרות אחרת היא שהחלק של אחד מבני הזוג לבדו יהיה שווה 2 מיליון דירהם לפחות. גם אם רק אחד מבני הזוג מקבל ויזה, הוא יכול לצרף אליה את בן או בת הזוג ואת הילדים. בכל מקרה, לפני שקונים ולפני שקובעים את החלוקה בתעודת הבעלות, בודקים את זה מול רשות המקרקעין (DLD) או מול GDRFA.

ההשוואה המלאה בין שתי הוויזות נמצאת במדריך על ויזה לשנתיים או ויזת זהב, והתנאים המלאים של ויזת הזהב במדריך על ויזת הזהב.

03 כשאחד השותפים רוצה למכור

לפי החוק בדובאי על נכסים בבעלות משותפת (חוק 6 משנת 2019), לשותפים יש **זכות קדימה**: מי שרוצה למכור את החלק שלו לאדם שאינו אחד הבעלים, צריך קודם לתת לשותפים אפשרות לקנות אותו באותם תנאים.

איך זה עובד לפי החוק:

1. השותף שמוכר שולח לשאר השותפים הודעה בכתב, דרך נוטריון, עם השם והכתובת של הקונה ועם תנאי העסקה.
2. לשותפים יש 30 יום מהיום שקיבלו את ההודעה להודיע, דרך נוטריון, שהם קונים באותם תנאים.
3. מי שהודיע שהוא קונה צריך להשלים את העסקה ברשות המקרקעין תוך 10 ימי עבודה מסוף התקופה.
4. אם אף שותף לא הודיע בזמן, המוכר יכול למכור לקונה מבחוץ, באותם תנאים שהופיעו בהודעה.
5. אם בסוף הקונה מבחוץ קיבל תנאים טובים יותר מאלה שהופיעו בהודעה, השותפים יכולים לתבוע מהמוכר פיצוי במרכז ליישוב סכסוכי שכירות בדובאי (RDSC), שהוא הגוף שהחוק קובע לכך.

מתי זכות הקדימה לא חלה: כשהשותף מוכר או מעביר את החלק שלו לבן או בת זוג, להורים, לילדים, לקרובים עד דרגה רביעית או לקרובים מצד בן הזוג עד דרגה שנייה.

בזוגיות שמסתיימת: מה קורה לדירה בגירושין זה נושא לעורך דין בדובאי ולעורך דין בישראל, ומי שצריך, אני מחבר לעורך דין.

04 קונים דרך חברה או על שמכם

אפשר לרשום נכס בדובאי גם על שם חברה, ולא רק על שם אנשים פרטיים. ההחלטה הזו משפיעה על כמה דברים בבת אחת: מי רשום בתעודת הבעלות, איזו ויזה אפשר לקבל דרך הנכס, מה קורה בירושה, ואיך מדווחים ומשלמים מס בישראל. אין כאן תשובה אחת שמתאימה לכולם, ולכן את המסלול בוחרים עם עורך דין ועם רואה חשבון, לפני שחותמים על החוזה. על הדיווח בישראל ראו את "האם צריך לדווח בישראל על נכס בדובאי".

05 הסכם שותפות: כדאי לנסח אותו עם עורך דין

תעודת הבעלות אומרת מי מחזיק כמה. היא לא אומרת מה עושים כשיש מחלוקת. לכן כדאי לשבת עם עורך דין ולנסח הסכם בכתב בין השותפים, עוד לפני הקנייה. אלה הנושאים שכדאי להעלות בפגישה:

- **החלוקה:** כמה כל אחד משקיע, ואיך זה נרשם בתעודת הבעלות.
- **ההוצאות:** מי משלם את דמי השירות (Service Charges), התיקונים והאגרות, ומה קורה אם אחד מפסיק לשלם.
- **ההשכרה:** מי מנהל אותה ואיך מחלקים את ההכנסה.
- **היציאה:** איך מחשבים את השווי כשאחד רוצה לצאת, כמה זמן יש לשני להחליט, ומה עושים אם אף אחד לא רוצה לקנות.
- **משכנתא:** אם יש משכנתא משותפת, מה קורה כשאחד רוצה לצאת לפני שהיא נגמרה.
- **מוות:** החלק של כל שותף עובר בירושה לפי הכללים שחלים עליו. כדאי לבדוק עם עורך דין אם צריך צוואה, ואיפה רושמים אותה.

אני לא עורך דין, והסעיף הזה הוא רשימה של נושאים לשיחה עם עורך דין, לא נוסח של הסכם. מי שצריך, אני מחבר לעורך דין.

06 מה בודקים בליווי

ליוויתי זוגות ושותפים שקנו דירה יחד. לפני שקובעים את החלוקה בתעודת הבעלות, אני עובר עם המשקיעים על המטרה שלהם: איזו ויזה כל אחד צריך, ואיזה שווי צריך כל חלק כדי להגיע אליה. אם התשובה תלויה בפרשנות של הרשויות, אנחנו בודקים אותה מראש מול רשות המקרקעין. את ההסכם ביניהם מנסחים עם עורך דין, ואני מחבר לעורך דין.

שאלות נפוצות

אפשר לקנות דירה בדובאי עם חבר?

כן. כל אחד נרשם כבעלים של חלק מהדירה, והחלקים רשומים בתעודת הבעלות. הדירה עצמה לא מתחלקת ביניכם.

קנינו דירה ב-1 מיליון דירהם, חצי-חצי. נקבל ויזה?

החלק של כל אחד שווה 500,000 דירהם, יותר מ-400,000, ולכן כל אחד יכול לבקש ויזה לשנתיים, בתנאי שהדירה גמורה ויש תעודת בעלות. לוויזת זהב החלק של כל אחד צריך להיות 2 מיליון דירהם לפחות.

אפשר לחבר את החלקים של בני זוג כדי להגיע לוויזת זהב?

מהניסיון שלי בשטח, לא. החלק של כל אחד נבדק בנפרד, וצריך להיות שווה 2 מיליון דירהם לפחות. לפני שקונים, בודקים את זה מול רשות המקרקעין (DLD) או מול GDRFA.

השותף שלי רוצה למכור. הוא יכול למכור למישהו אחר?

כן, אבל קודם הוא צריך להציע לכם את החלק שלו, באותם תנאים, בהודעה דרך נוטריון. יש לכם 30 יום להחליט. זה לא חל כשהוא מוכר לבן משפחה קרוב.

צריך הסכם בין השותפים?

החוק לא מחייב הסכם כזה, אבל מאוד כדאי לעשות אותו. תעודת הבעלות לא אומרת מה עושים כשאחד מפסיק לשלם או רוצה לצאת. את ההסכם מנסחים עם עורך דין.

מקורות

- ויזה לשנתיים, 400,000 דירהם לכל בעלים בבעלות משותפת: דף השירות של DLD, Investor Residence Application (Taskeen); וגם Erickson Immigration Group ו-Gulf Today (יוני 2026), כמו במדריך ההשוואה בין הוויזות (נבדק 13.10.2026).
- ויזת זהב, החלק של כל בעלים צריך להיות 2 מיליון דירהם לפחות: GDRFA Dubai, דף השירות של תושבות הזהב; LY Lawyers, מדריך לוויזת משקיע נדל"ן (25.02.2026) (נבדק 13.10.2026).
- החלקים רשומים בתעודת הבעלות, ואי אפשר לחלק את הדירה: חוק 6 משנת 2019 בפורטל המשפטי של דובאי, סעיפים 13 ו-14; Khaleej Times, 04.05.2025 (נבדק 13.10.2026).
- זכות קדימה, ההליך, 30 יום, 10 ימי עבודה, פיצוי: חוק 6 משנת 2019, סעיפים 14 ו-15 (הקישור למעלה); Khaleej Times, 04.05.2025 (הקישור למעלה). זכות קדימה של שותף קיימת גם בחוק האזרחי הפדרלי החדש: ELP Legal, 27.04.2026 (נבדק 13.10.2026).
- החריג לבני משפחה: חוק 6 משנת 2019, סעיף 14(ב); Khaleej Times, 04.05.2025 (נבדק 13.10.2026).

- המלצה על הסכם שותפות בכתב: Khaleej Times, 04.05.2025 (נבדק 13.10.2026).
- בני זוג לא יכולים לחבר חלקים כדי להגיע ל-2 מיליון דירהם: הניסיון שלי בשטח. הכלל שהחלק של כל בעלים נבדק בנפרד: GDRFA ו-LY Lawyers (הקישורים למעלה).

קונים יחד?

ספרו לי עם מי אתם קונים, ונבדוק יחד איך לרשום את הבעלות ואיזו ויזה כל אחד מכם יכול לקבל.

שליחת הודעה בוואטסאפ ←

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