חלק 4 מתוך המדריך: תשלום אחרי קבלת המפתח בדובאי: איך זה עובד, ומה בודקים בחוזה לפני שחותמים

מה בודקים בחוזה לפני שחותמים

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

1. **מתי מקבלים תעודת בעלות:** את המפתח מקבלים בדרך כלל לפני תעודת הבעלות. כשהיזם הוא שמממן את היתרה, התעודה עוברת בדרך כלל רק אחרי שמסיימים לשלם, ועד אז הדירה עדיין לא רשומה על שמכם. בקשו בכתב מתי בדיוק התעודה תעבור על שמכם.
2. **מה קורה אם מאחרים בתשלום:** בדקו בחוזה את הקנסות, כמה זמן יש לכם להסדיר את האיחור, ומתי היזם רשאי לבטל את העסקה. מה שקובע הוא החוזה.
3. **מכירה לפני סוף התשלומים:** התנאים למכירה לפני סוף התשלומים נקבעים בחוזה, ומשתנים בין יזמים. בדקו אותם אם ייתכן שתרצו למכור לפני שתסיימו לשלם (ראו את המדריך על מכירת נכס בבנייה).
4. **לאן משלמים:** עד המפתח משלמים לחשבון הנאמנות של הפרויקט, שמפוקח על ידי הרשות של האמירות שבה הוא נמצא. לפי חלק מהמקורות, התשלומים שאחרי המפתח עוברים ישירות ליזם, לפי החוזה, וההגנה של חשבון הנאמנות כבר לא חלה עליהם. לא מצאתי על זה מקור רשמי, ולכן שואלים את היזם בכתב לאן בדיוק משלמים את התשלומים שאחרי המפתח, והאם יש עליהם חשבון נאמנות. בכל מקרה כדאי לבדוק את היזם היטב לפני החתימה (ראו את המדריך לבדיקת יזם), ולשמור כל אישור העברה.
5. **תשלום מוקדם של היתרה:** שאלו אם אפשר לשלם את היתרה מוקדם, למשל בעזרת משכנתא, והאם יש על זה הנחה או עמלה.
6. **ההוצאות השוטפות מתחילות ביום קבלת המפתח:** מיום קבלת המפתח משלמים דמי שירות, חשמל ומים, גם אם עוד לא סיימתם לשלם על הדירה (ראו את מדריך העלויות).

אם מפסיקים לשלם אחרי קבלת המפתח, בדובאי חל על כך חוק 19 משנת 2017: היזם צריך קודם לתת הודעה של 30 יום דרך רשות המקרקעין, והסכום שהוא רשאי לשמור תלוי בהתקדמות הבנייה (ראו את המדריך על קנייה על הנייר). בנוסח הסעיף שקראתי אין הגבלה לשלב הבנייה בלבד, ובכל זאת שואלים עורך דין לפני שמפסיקים לשלם. The Views נמצא בראס אל חיימה, ושם חלים כללים אחרים.

המדריך המלא באתר: u810properties.com/guide-post-handover

שוקלים פרויקט עם תשלום אחרי קבלת המפתח?

ספרו לי מה התקציב שלכם, אם אתם קונים במזומן או עם משכנתא, ומתי אתם מתכננים לקנות.

שליחת הודעה בוואטסאפ ←

המידע כללי. המקורות הם אתרים של מתווכים ויזמים, ולא של רשות המקרקעין, ולכן התנאים המחייבים הם אלה שכתובים בחוזה שלכם.