תשלום אחרי קבלת המפתח בדובאי: איך זה עובד, ומה בודקים בחוזה לפני שחותמים

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

בתוכנית כזאת מקבלים את הדירה לפני שמסיימים לשלם עליה, וממשיכים לשלם ליזם בתשלומים, בדרך כלל במשך כמה שנים. היזם מממן את היתרה במקום הבנק. זה נוח, אבל התנאים משתנים מאוד בין יזמים. לכן הכי חשוב לבדוק מה כתוב בחוזה: מתי מקבלים תעודת בעלות, מה קורה אם מאחרים בתשלום, והאם מותר למכור לפני שמסיימים לשלם.

בקצרה

- בתוכנית כזאת מקבלים את הדירה לפני שמסיימים לשלם, וממשיכים לשלם ליזם בתשלומים.
- לפי חלק מהמקורות, התשלומים שאחרי המפתח עוברים ישירות ליזם ולא לחשבון הנאמנות. לכן שואלים את היזם בכתב לאן משלמים, ובודקים אותו ואת החוזה לפני שחותמים.
- מיום קבלת המפתח משלמים גם דמי שירות, חשמל ומים.

במדריך הזה

01 מה זה תשלום אחרי קבלת המפתח
02 דוגמה מפרויקט שאני מלווה
03 למה זה מושך, ומה המחיר של הנוחות
04 מה בודקים בחוזה לפני שחותמים
05 ומה אם צריך משכנתא?

01 מה זה תשלום אחרי קבלת המפתח

בהרבה פרויקטים על הנייר משלמים חלק מהמחיר בזמן הבנייה, ואת כל היתרה ביום קבלת המפתח (ראו את המדריך על קנייה על הנייר). בתוכנית של תשלום אחרי קבלת המפתח, חלק מהיתרה נדחה לתקופה שאחרי שמקבלים את הדירה, ומשולם ישירות ליזם בתשלומים קבועים. בזמן הזה בדרך כלל כבר אפשר לגור בדירה או להשכיר אותה, אם החוזה לא מגביל את זה.

02 דוגמה מפרויקט שאני מלווה

ב-The Views באי אל מרג'אן, לפי היזם, חצי מהמחיר משלמים עד קבלת המפתח, ואת החצי השני ב-12 תשלומים, אחד כל שלושה חודשים, במשך שלוש שנים.

שלב	כמה משלמים
בהזמנה	10%
תוך 45 יום מההזמנה	10%
שנה אחרי ההזמנה	10%
שנתיים אחרי ההזמנה	10%
בקבלת המפתח, ברבעון הרביעי של 2029 לפי היזם	10%
אחרי קבלת המפתח	12 תשלומים של כ-4.17%, אחד כל שלושה חודשים

בדירה של 1.3 מיליון דירהם משלמים עד המפתח 650,000 דירהם, ואחר כך כ-54,200 דירהם כל שלושה חודשים. The Views נמצא בראס אל חיימה ולא בדובאי, ולכן חלים עליו כללים של רשויות אחרות (ראו את המדריך על ההבדלים בין דובאי, אבו דאבי וראס אל חיימה). הפרטים המלאים נמצאים בדף הפרויקט.

03 למה זה מושך, ומה המחיר של הנוחות

- **פחות כסף עד המפתח:** לא צריך להכין את כל היתרה ליום קבלת המפתח, ולא צריך משכנתא כדי לשלם אותה.
- **אפשר להשכיר בזמן התשלומים:** שכר הדירה יכול לכסות חלק מהתשלומים. כדאי לחשב את זה מראש לפי שכר הדירה נטו, ולא לפי שכר הדירה המלא (ראו את מחשבון התשואה נטו).
- **המחיר:** בדרך כלל אין ריבית על התשלומים, אבל תוכנית ארוכה אחרי המפתח באה לפעמים עם מחיר גבוה יותר. לכן משווים את המחיר המלא לפרויקטים דומים, ולא רק את גובה התשלום.

04 מה בודקים בחוזה לפני שחותמים

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.

05 ומה אם צריך משכנתא?

אם בפרויקט שבחרתם אין תוכנית כזאת, משכנתא בקבלת המפתח היא הדרך הרגילה לשלם את היתרה (ראו את המדריך על משכנתא לתשלום בקבלת המפתח).

שאלות נפוצות

מה זו תוכנית תשלום אחרי קבלת המפתח?

תוכנית שבה מקבלים את הדירה לפני שמסיימים לשלם עליה, וממשיכים לשלם ישירות ליזם בתשלומים, בדרך כלל במשך כמה שנים.

האם מקבלים תעודת בעלות לפני שמסיימים לשלם?

בדרך כלל לא. כשהיזם מממן את היתרה, התעודה עוברת על שמכם רק אחרי התשלום האחרון. אם בנק משלם ליזם את היתרה בקבלת המפתח, התעודה יכולה לעבור מוקדם יותר, והבנק רושם משכנתא על הדירה. בודקים את זה בחוזה.

אפשר להשכיר את הדירה בזמן התשלומים?

בדרך כלל כן, כי הדירה כבר בידיים שלכם. כדאי לוודא שבחוזה אין על זה הגבלה.

יש ריבית על התשלומים?

בדרך כלל לא, אבל דירה עם תוכנית ארוכה אחרי המפתח יכולה לעלות יותר. לכן משווים את המחיר המלא.

מקורות

- הגדרה, תשלום ישירות ליזם, בדרך כלל בלי ריבית, ומחיר גבוה יותר בתוכניות ארוכות: Truhauz, Katalystor.
- תעודת הבעלות עוברת אחרי שמסיימים לשלם כשהיזם מממן, ומוקדם יותר כשבנק משלם את היתרה: Katalystor, Truhauz.
- לפי מקור אחד, ההגנה של חשבון הנאמנות נגמרת במפתח, והתשלומים שאחריו הם הסדר פרטי מול היזם: Katalystor. מקור אחר ממליץ לשאול את היזם לאן משלמים את התשלומים שאחרי המפתח: Truhauz. לא נמצא מקור רשמי.
- מגבלות על מכירה לפני סוף התשלומים, ותנאי האיחור והביטול נקבעים בחוזה: Katalystor, Pearlshire, Truhauz, Dubai Legal Portal, החלטה 6 משנת 2010, סעיף 15.

- תוכנית התשלומים של The Views: לפי היזם, כפי שהיא מופיעה בדף הפרויקט באתר.

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.