חלק 1 מתוך המדריך: קונים דירה יד שנייה בדובאי: התהליך, העלויות ומה בודקים לפני שחותמים

התהליך, שלב אחרי שלב

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

ברשות המקרקעין של דובאי יש שלושה חוזים אחידים לעסקאות מכר דרך מתווך:

חוזה	בין מי	מה הוא עושה
Form A	המוכר והמתווך	מסמיך את המתווך לשווק את הדירה
Form B	הקונה והמתווך	מגדיר מה הקונה מחפש ומה התפקיד של המתווך שלו
Form F	הקונה והמוכר	חוזה המכר עצמו. קוראים לו גם MOU

1. **מסכמים מחיר וחותמים על Form F.** בחוזה כתובים הצדדים, הדירה, המחיר ומועד ההעברה. החוזה האחיד קצר, ולכן תנאים נוספים (מה כלול בדירה, מי משלם כל אגרה, מה קורה אם צד אחד חוזר בו) כותבים בנספח.
2. **פיקדון.** לפי הנוהג בשוק, הקונה נותן פיקדון של 10% מהמחיר, בדרך כלל בצ'ק לפקודת המוכר. הצ'ק מוחזק אצל המתווך של המוכר, וחוזר לקונה ביום ההעברה. בודקים בחוזה מה קורה לפיקדון אם אחד הצדדים חוזר בו.
3. **אישור מהיזם (NOC).** המוכר מבקש מהיזם אישור שאין למוכר חובות, כולל דמי שירות, ושאין התנגדות למכירה. לפי רשות המקרקעין, באזורי בעלות מלאה (Freehold) זה מסמך חובה להעברה, ומבקשים אותו דרך האפליקציה Dubai REST.
4. **אם יש על הדירה משכנתא:** המוכר מבקש מהבנק שלו מכתב עם יתרת החוב. ביום ההעברה הקונה מביא צ'ק בנקאי לפקודת הבנק של המוכר על החוב, צ'ק למוכר על היתרה, וצ'ק לרשות המקרקעין על האגרה. אחרי ההעברה הבנק משחרר את המשכנתא.
5. **ההעברה במשרד נאמנות של רשות המקרקעין.** הקונה מביא צ'קים בנקאיים (Manager's Cheques). במשרד בודקים את המסמכים, הצ'קים נמסרים למוכר, והבעלות נרשמת על שם הקונה באותה פגישה. כך אף צד לא נשאר בלי הכסף או בלי הדירה (ראו את המדריך על העברת כסף לדובאי, בסעיף על קנייה מאדם פרטי).

המדריך המלא באתר: u810properties.com/guide-resale

בודקים דירה מוכנה מיד שנייה?

שלחו לי את פרטי הדירה שאתם בודקים, ונעבור יחד על המסמכים לפני שתעבירו פיקדון.

שליחת הודעה בוואטסאפ ←

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