חלק 3 מתוך המדריך: קונים דירה יד שנייה בדובאי: התהליך, העלויות ומה בודקים לפני שחותמים

מה בודקים לפני שחותמים

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

1. תעודת הבעלות (Title Deed). ברשות המקרקעין יש שירות לבדיקת תעודת בעלות, באתר ובאפליקציה Dubai REST. מכניסים את הפרטים מהתעודה ובודקים שהיא תקפה. משווים את שם הבעלים ואת פרטי הדירה לחוזה. אם משהו לא תואם, עוצרים ושואלים.

2. חוב של דמי שירות. לפי רשות המקרקעין, חוב מצטבר של דמי שירות עלול להוביל למכירת היחידה כדי לכסות אותו. היזם לא ייתן את האישור (NOC) עד שהחוב ישולם, אבל עדיף לדעת על חוב לפני החתימה ולא אחריה. בקשו מהמוכר את המצב העדכני, ובדקו מראש את התעריף השנתי במדד דמי השירות של רשות המקרקעין, כדי לדעת כמה תשלמו אחר כך.

3. שוכר בדירה. זה הדבר שהכי קל לפספס בקנייה מיד שנייה:

- **החוזה ממשיך גם אחרי המכירה.** לפי חוק השכירות בדובאי, מעבר בעלות לא פוגע בזכות של השוכר להמשיך לגור בדירה לפי החוזה שחתם עם הבעלים הקודם, אם לחוזה יש תאריך סיום מוגדר. כלומר, אתם קונים את הדירה עם השוכר ועם התנאים שלו.
- **מה בודקים:** חוזה שכירות בדובאי נרשם במערכת Ejari של רשות המקרקעין. בקשו מהמוכר את החוזה הרשום, ובדקו מתי הוא מסתיים וכמה השוכר משלם.
- **רוצים דירה ריקה?** החוק מאפשר לבעלים לבקש פינוי בסוף החוזה אם הוא רוצה למכור את הדירה, אבל רק אם הודיע לשוכר על כך לפחות 12 חודשים לפני מועד הפינוי, דרך נוטריון או בדואר רשום.
- **הודעה שהמוכר כבר נתן:** אין בחוק הוראה מפורשת שאומרת אם הודעת פינוי של המוכר עוברת לקונה, ומשרדי עורכי דין בדובאי חלוקים בזה. לכן אם הדירה הריקה חשובה לכם, בודקים את זה עם עורך דין מקומי לפני החתימה, ולא מסתמכים על הבטחה בעל פה.

4. מצב הדירה. דירה מוכנה אפשר לראות לפני שקונים, וזה יתרון. כדאי לבדוק את הדירה לפני החתימה, או לפחות לפני יום ההעברה: מיזוג, אינסטלציה, חשמל, איטום בחדרי הרטבה ובמרפסת. מה שמוצאים מכניסים לנספח של החוזה, עם מי מתקן ועד מתי, או מביאים למשא ומתן על המחיר. בליווי מתאמים בדק בית מקצועי, לפי המקרה.

5. משכנתא של המוכר. אם בתעודת הבעלות או בבדיקה עולה שיש משכנתא, מבקשים מראש את מכתב יתרת החוב מהבנק של המוכר, כדי לדעת על איזה סכום יהיה הצ'ק לבנק ביום ההעברה.

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.