קונים דירה יד שנייה בדובאי: התהליך, העלויות ומה בודקים לפני שחותמים

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

קנייה של דירה מוכנה מיד שנייה בדובאי עוברת בארבעה שלבים: חוזה מכר רשמי בין הקונה למוכר (Form F), פיקדון, אישור מהיזם שאין חובות על הדירה (NOC), והעברת הבעלות במשרד נאמנות של רשות המקרקעין (DLD), שבו הכסף והבעלות עוברים באותה פגישה. ההבדל הגדול מקנייה על הנייר הוא שאתם קונים דירה קיימת, עם היסטוריה: ייתכן שיש עליה משכנתא של המוכר, חוב של דמי שירות או שוכר עם חוזה בתוקף. לכן רוב העבודה היא הבדיקות לפני החתימה, ואותן ריכזתי כאן.

בקצרה

- התהליך: חוזה מכר רשמי (Form F), פיקדון שבדרך כלל מוחזק אצל המתווך, אישור מהיזם שאין חובות (NOC), והעברת בעלות במשרד נאמנות של רשות המקרקעין.
- העלויות: 4% אגרת רישום לרשות המקרקעין, אגרה למשרד הנאמנות, ובקנייה דרך מתווך גם עמלת מתווך. למוכר יש עלויות משלו, כמו האישור מהיזם ושחרור המשכנתא.
- הבדיקות: מוודאים שתעודת הבעלות (Title Deed) אמיתית ועל שם המוכר ושאין חוב של דמי שירות, ובודקים את מצב השכירות, אם יש שוכר, ואת מצב הדירה עצמה.

במדריך הזה

01 התהליך, שלב אחרי שלב
02 העלויות בקנייה מיד שנייה
03 מה בודקים לפני שחותמים
04 מה ההבדל מקנייה על הנייר
05 מה בודקים בליווי

01 התהליך, שלב אחרי שלב

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

חוזה	בין מי	מה הוא עושה
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).

02 העלויות בקנייה מיד שנייה

עלות	כמה	מי משלם בדרך כלל
אגרת רישום לרשות המקרקעין	4% מהמחיר	לפי הרשות, 2% חלים על הקונה ו-2% על המוכר. בפועל, החלוקה נקבעת בהסכם, וברוב העסקאות הקונה משלם את כל ה-4%
משרד הנאמנות	4,000 דירהם ועוד מע"מ במחיר של 500,000 דירהם ומעלה, ו-2,000 דירהם ועוד מע"מ מתחת לזה	לפי ההסכם
עמלת מתווך	בדרך כלל 2% ועוד מע"מ	הקונה, כשקונים דרך מתווך
אישור מהיזם (NOC)	משתנה לפי היזם, בדרך כלל 500 עד 5,000 דירהם	בדרך כלל המוכר
שחרור המשכנתא של המוכר	1,290 דירהם, ועוד 315 דירהם לרשם, לפי רשות המקרקעין	בדרך כלל המוכר

עלות	כמה	מי משלם בדרך כלל
אגרות רישום ותעודת בעלות	כמה מאות דירהם	הקונה

את הדוגמה המלאה עם המספרים, לדירה מוכנה של 1,500,000 דירהם, אפשר לראות במדריך העלויות. קונים עם משכנתא? מוסיפים רישום משכנתא של 0.25% מסכום ההלוואה (ראו את המדריך על משכנתא).

בשקלים: מיליון דירהם הם כ-888 אלף ₪, לפי השער היציג של 18.11.2026 (3.261 ₪ לדולר). את השער של היום אפשר לראות באתר בנק ישראל.

> במחשבון עלויות הקנייה מכניסים את מחיר הדירה ורואים את כל מה שמשלמים מעבר למחיר, כולל עמלת המתווך ועמלת משרד הנאמנות. אם צריך משכנתא, במחשבון המשכנתא רואים עד כמה הבנק יכול לממן.

03 מה בודקים לפני שחותמים

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.

04 מה ההבדל מקנייה על הנייר

	יד שנייה, דירה מוכנה	על הנייר, מהיזם
החוזה	Form F בין הקונה למוכר	חוזה מכר של היזם (SPA)
התשלום	כל הסכום ביום ההעברה, מהכסף שלכם או עם משכנתא	בשלבים, לפי תוכנית התשלומים
איפה הכסף מוגן	העברת הכסף והבעלות מתבצעת באותה פגישה במשרד הנאמנות	חשבון נאמנות של הפרויקט
הרישום	תעודת בעלות (Title Deed) על שמכם ביום ההעברה	רישום זמני (Oqood), ותעודת בעלות רק אחרי קבלת המפתח
מה רואים לפני שקונים	את הדירה עצמה, את הבניין ואת דמי השירות בפועל	הדמיות ותוכניות
מה בודקים במיוחד	משכנתא של המוכר, חוב של דמי שירות, שוכר	היזם, הפרויקט והחוזה

למידע על קנייה על הנייר, ראו את המדריך על קנייה על הנייר ותוכנית התשלומים.

05 מה בודקים בליווי

ליוויתי גם קנייה של דירה מוכנה מיד שנייה, ולא רק קנייה על הנייר. בעסקת יד שנייה אני עובר עם המשקיע על תעודת הבעלות, על האישור מהיזם ועל מצב דמי השירות, בודק אם יש שוכר ומה כתוב בחוזה שלו, מתאם בדק בית מקצועי כשצריך, ומוודא שהנספח ל-Form F מכסה את מה שחשוב לו לפני שהוא נותן פיקדון. אחרי שיחת הייעוץ הראשונה אני נותן הצעת מחיר. היא תלויה בתהליך המכירה ובשירותים המבוקשים.

שאלות נפוצות

מה זה Form F?

זה חוזה המכר האחיד של רשות המקרקעין בעסקת יד שנייה, בין הקונה למוכר. קוראים לו גם MOU. כתובים בו הצדדים, הדירה, המחיר ומועד ההעברה, ותנאים נוספים מוסיפים בנספח.

למי משלמים את הפיקדון?

לפי הנוהג בשוק, נותנים פיקדון של 10% בצ'ק לפקודת המוכר, והצ'ק מוחזק אצל המתווך של המוכר עד ההעברה. ביום ההעברה הצ'ק חוזר אליכם.

מה זה NOC, ולמה הוא חשוב לקונה?

זה אישור מהיזם שלמוכר אין חובות, כולל דמי שירות, ושאין התנגדות למכירה. בלי האישור הזה רשות המקרקעין לא מעבירה את הבעלות באזורי בעלות מלאה. את האגרה עליו משלם בדרך כלל המוכר.

אפשר לקנות דירה שיש עליה משכנתא?

כן. ביום ההעברה מביאים צ'ק בנקאי לפקודת הבנק של המוכר על יתרת החוב, צ'ק למוכר על השאר, וצ'ק לרשות המקרקעין על האגרה. הבנק משחרר את המשכנתא, והבעלות עוברת אליכם.

קניתי דירה עם שוכר. אפשר לפנות אותו?

לא באמצע החוזה. מעבר בעלות לא מבטל את החוזה, והשוכר ממשיך לגור בדירה עד סוף החוזה. פינוי בסוף החוזה אפשרי רק מהסיבות שבחוק, עם הודעה של 12 חודשים מראש דרך נוטריון או בדואר רשום. את המקרה שלכם בודקים עם עורך דין מקומי.

מה יותר זול, יד שנייה או על הנייר?

אין תשובה אחת. ביד שנייה משלמים בדרך כלל גם עמלת מתווך ואגרה למשרד הנאמנות, ובקנייה ישירה מהיזם בדרך כלל אין אותן. מצד שני, ביד שנייה רואים את הדירה ואת דמי השירות בפועל, ומקבלים תעודת בעלות מיד. משווים לפי העלות המלאה (ראו את מדריך העלויות).

מקורות

- שלושת החוזים האחידים A, B ו-F ומה כל אחד עושה: רשות המקרקעין, Real Estate Brokerage Practice Guide, מהדורה שנייה, נובמבר 2024; Gulf News, "what is form F", עודכן 05.11.2018 (נבדק 13.10.2026).
- Form F קצר ותנאים נוספים בנספח: Gulf News, The process of buying property in Dubai, עודכן Gulf News, 05.11.2018; 01.11.2018 (נבדק 13.10.2026).
- פיקדון של 10%, צ'ק לפקודת המוכר אצל המתווך של המוכר, חוזר ביום ההעברה: Real Estate Club, Gulf News, 01.11.2018; Dubai, 03.04.2026 (נבדק 13.10.2026).
- אישור מהיזם (NOC) כמסמך חובה, דרך Dubai REST: רשות המקרקעין, Property sale registration; Gulf News, 01.11.2018 (נבדק 13.10.2026).
- ה-NOC מאשר שדמי השירות שולמו: Gulf News, 01.11.2018; Property Finder, 01.11.2025 (נבדק 13.10.2026).
- אגרת ה-NOC בין 500 ל-5,000 דירהם, בדרך כלל על המוכר: Gulf News, 01.11.2018; Betterhomes, 25.03.2026 (נבדק 13.10.2026).
- מכירת דירה עם משכנתא, מכתב יתרת חוב, שלושה צ'קים, שחרור המשכנתא, 1,290 ו-315 דירהם: רשות המקרקעין, Registering the sale of a mortgaged property; Gulf News, 01.11.2018 (1,290 דירהם, על המוכר); Betterhomes, 25.03.2026 (1,290 דירהם) (נבדק 13.10.2026).
- העברה במשרד נאמנות, צ'קים בנקאיים, 4% מתחלקים 2% ו-2% לפי ההסכם, 4,000 או 2,000 דירהם ועוד מע"מ: רשות המקרקעין, Property sale registration; Gulf News, 01.11.2018. תואם למדריך העלויות ולמדריך העברת הכסף באתר (נבדק 13.10.2026).
- עמלת מתווך 2% ועוד מע"מ: Real Estate Club Dubai, 03.04.2026; Betterhomes, 25.03.2026. תואם למדריך העלויות (נבדק 13.10.2026).
- בדיקת תעודת בעלות באתר ובאפליקציה: רשות המקרקעין, Title deed verification; Bayut, How to verify title deeds through the Dubai REST app; Property Finder, 16.01.2026 (נבדק 13.10.2026).
- חוב של דמי שירות עלול להוביל למכירת היחידה: רשות המקרקעין, 06.01.2020 (אותו מקור כמו במדריך העלויות); Gulf News, 01.11.2018 (ה-NOC ניתן רק אחרי תשלום דמי השירות) (נבדק 13.10.2026).

- מעבר בעלות לא פוגע בשוכר, כשלחוזה יש תאריך סיום (סעיף 28 לחוק 26 משנת 2007): Khaleej Times, 20.09.2026; Global Law Experts / Awatif Mohammad Shoqi Advocates (נבדק 13.10.2026).
- פינוי בסוף החוזה לצורך מכירה, הודעה של 12 חודשים דרך נוטריון או בדואר רשום (סעיף 25(2) כפי שתוקן בחוק 33 משנת 2008): הפורטל המשפטי של דובאי, נוסח החוק; Khaleej Times, 20.09.2026 (נבדק 13.10.2026).
- אין הוראה מפורשת בחוק על הודעת פינוי של בעלים קודם, ויש מחלוקת: BSA Law ב-Mondaq, 06.10.2023 (לדעתם הקונה נהנה מההודעה); FAM Properties, 23.10.2023 (לדעתם צריך הודעה חדשה) (נבדק 13.10.2026).
- רישום חוזה שכירות ב-Ejari: רשות המקרקעין, חוזה השכירות האחיד של Ejari; Property Finder, Tenancy contract in Dubai (נבדק 13.10.2026).
- Form F בעסקת יד שנייה מול חוזה של היזם בקנייה על הנייר: Real Estate Club Dubai, 03.04.2026; Binghatti, 24.07.2026 (נבדק 13.10.2026).
- חשבון נאמנות, Oqood ותעודת בעלות בקנייה על הנייר: לפי המקורות של המדריך על קנייה על הנייר באתר (נבדק 13.10.2026).
- ליווי של קנייה מיד שנייה, ותיאום בדק בית מקצועי לפי המקרה: הניסיון שלי.

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.