



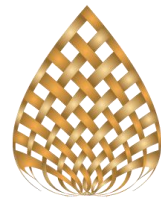
REAL ESTATE REGULATORY ADMINISTRATION

GUIDLINES/WYTYCZNE

RERA-RAK



Arab Gulf Polish
Business Club



AL MARJAN
Development

REAL ESTATE REGULATORY ADMINISTRATION

Guidelines

Based on the Amiri Decree No. 22 of 2008 & No. 10 of 2014

GUIDELINES

Guidelines for Amiri Decree No. 22 of 2008 & No. 10 of 2014 regarding RERARAK

INTRODUCTION

These guidelines are issued to implement Amiri Decree No. 22 of 2008 and No. 10 of 2014 Concerning Guarantee Accounts of Real Estate Development in the Emirate of Ras Al Khaimah , United Arab Emirates , supervised by Municipality of Ras Al Khaimah .

REAL ESTATE REGULATORY ADMINISTRATION

Pursuant to the Amiri Decrees a Real Estate Regulatory Administration has been established for the purpose of carrying out the provisions of these Implementing Guidelines in accordance with Amiri Decree No. 22 of 2008 and No. 10 of 2014 .

DEFINITIONS:

RERA-RAK Real Estate Regulatory Authority in Ras Al Khaimah

Guarantee Account

Also Known as a Trust or Escrow Account is a bank account designated for real estate project in which will be deposited the amounts paid by buyers of units off the plan or the project financing parties .

Developer

A natural or legal person licensed to carry on the activity of buying or selling properties for developing and that includes the Master Developer and Sub-Developer.

Wytyczne

Na podstawie dekretu Amiri nr 22 z 2008 roku i nr 10 z 2014 roku

WYTYCZNE:

Wytyczne dekretu Amiri nr 22 z 2008 roku i nr 10 z 2014 roku dotyczące RERARAK

WSTĘP

Wytyczne te wydano w celu wykonania dekretu Amiri nr 22 z 2008 r. i nr 10 z 2014 r. dotyczącego kont gwarancyjnych odnośnie Rozwoju Rynku Nieruchomości w emiracie Ras Al Khaimah, w Zjednoczonych Emiratach Arabskich, nadzorowanych przez organy władzy emiratem Ras Al Khaimah.

ADMINISTRACJA REGULACJI RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z Dekretami Amiri, Administracja Regulacji Rynku Nieruchomości została ustanowiona w celu realizacji postanowień niniejszych Wytycznych Wykonawczych zgodnie z dekretem Amiri nr 22 z 2008 r. i nr 10 z 2014 r.

DEFINICJE:

RERA-RAK Organ Regulacji Rynku Nieruchomości w Ras Al Khaimah

Konto gwarancyjne

Znane również jako Rachunek Powierniczy lub Rachunek Depozytowy to konto bankowe dedykowane na projekt deweloperski, w którym zostaną zdeponowane kwoty zapłacone przez nabywców jednostek mieszkalnych w przedsprzedaży lub strony finansujące projekt.

Deweloper

Osoba fizyczna lub prawna posiadająca licencję na prowadzenie działalność polegającej na kupowaniu lub sprzedaży nieruchomości , w tym Główny Wykonawca i Podwykonawca.

<p><u>End-user</u> A third party buyer who may be a natural or legal person who buys one or more Unit/s from a Developer .</p> <p><u>Account Trustee</u> Also Known as a Trust Agent , is a bank or financial institution certified by the RERA-RAK for the management of the Guarantee Account.</p> <p><u>Financial statement</u> Also called the Project Revenue Statement that shows project details including cash flows and outflows .</p> <p><u>Conceptual designs</u> Consists of basic architectural plans and elevations , sections , parking and utility provisions and other details as appropriate .</p> <p><u>Assigned Engineer</u> A technical inspector appointed by Account Trustee and /or RERA-RAK to certify the percentage (%) of completion of the project .</p> <p><u>Implementing guidelines (For Amiri Decree No. 22 of 2008 and No. 10 of 2014)</u> Refer to this regulation and includes such amendments, modifications, revisions or clarifications as may be issued by RAK municipality and/or the RERA-RAK from time to time.</p>	<p><u>Użytkownik końcowy</u> Osoba trzecia, która może być osobą fizyczną lub prawną, która kupi jedną lub więcej Jednostek Mieszkalnych od Dewelopera.</p> <p><u>Powiernik Konta</u> Znany również jako Agent Zaufania, to bank lub instytucja finansowa certyfikowana przez RERA-RAK do zarządzania Kontem Gwarancyjnym.</p> <p><u>Oświadczenie finansowe</u> Zwane również jako Oświadczenie o Przychodach Projektu, pokazujące szczegóły projektu, łącznie z przychodami i wydatkami pieniężnymi.</p> <p><u>Projekty koncepcyjne</u> Składają się z podstawowych planów architektonicznych i przepisów dotyczących elewacji, przekrojów, parkingu i instalacji oraz innych szczegółów, zależnie od potrzeb.</p> <p><u>Wyznaczony Inżynier</u> Inspektor techniczny wyznaczony przez Powiernika Rachunku i / lub RERA-RAK w celu poświadczenia procentu (%), w jakim wykonano projekt.</p> <p><u>Wytyczne Wykonawcze (dla Dekretu Amiri nr 22 z 2008 i nr 10 z 2014)</u> Odnoszą się do tych przepisów i obejmują wszystkie poprawki, modyfikacje, zmiany lub wyjaśnienia, które mogą zostać wydane przez organ władzy RAK i / lub RERA-RAK od czasu do czasu.</p>
<p><u>BASIC CONCEPT</u> -Money received from End-User and financing parties received by the registered developer or its representatives, for sell-off plan for registered projects, will be considered as Trust Money under Amiri Decree No. 22 of 2008 and No. 10 of 2014 and its implementing guidelines. -Such monies received must be deposited in a Guarantee Account and shall be used exclusively for the particular real estate project for which the Guarantee Account was opened. -There must be a separate Guarantee Account for each project or plot. - Monies shall released from the Guarantee</p>	<p><u>PODSTAWOWA KONCEPCJA</u> -pieniądze otrzymane przez zarejestrowanego dewelopera, bądź jego reprezentantów od Użytkownika Końcowego oraz od jednostek finansujących, na plan przedsprzedaży zarejestrowanych projektów, będą uznawane za Pieniądze Powiernicze zgodnie z dekretem Amiri nr 22 z 2008 i nr 10 z 2014 r. oraz wytycznymi wykonawczymi. -otrzymane środki muszą zostać zdeponowane na Koncie Gwarancyjnym i powinny być używane wyłącznie w ramach konkretnego projektu deweloperskiego, dla którego konto to zostało otwarte -dla każdego projektu lub działki musi istnieć oddzielne Konto Gwarancyjne - Środki są wypłacane z Konta Gwarancyjnego</p>

Account in accordance with these Implementing guidelines.

- A Developer shall not advertise in local or foreign media, or participate in local or foreign exhibitions to promote the sale of units or properties off the plan unless it has obtained a written permit from the RERA-RAK.
- It is the Account Trustee's responsibility to comply with central bank procedures concerning Anti-money – laundering (AML).

OPENING AND ACTIVATION OF GUARANTEE ACCOUNT

1. All developers conducting the business of buying developing and selling real estate properties in the Emirate of Ras Al Khaimah under the supervisions of Municipality of Ras Al Khaimah must be duly licensed and register with the RERA-RAK . No such Developer may carry out or continue to carry out real estate development activities in Ras Al Khaimah unless it so registered upon payment of a Developer registration Fee and submissions of the following documents
:

- Duly filled up Application form ;
- Trade license issued by relevant authority licensing authority or the regulatory Agency of Economic Development ;
- Membership Certificate from the Ras Al Khaimah Chamber of Commerce ; (if applicable)
- Passport Copy of Partners with valid visa ;
- Copy of Audited Financial Statements for the immediately preceding physical year.
- Upon submission of the above –mentioned, RERA-RAK will evaluate the Developer seeking for registration and its cash flow shall be approved first by RERA-RAK prior to the registration.

1. In addition to the registration requirement under (a) above, a Developer

zgodnie z Wytycznymi Wykonawczymi.

- Deweloper nie może reklamować się w lokalnych lub zagranicznych mediach lub brać udziału w lokalnych lub zagranicznych wystawach promujących przed sprzedaż jednostek lub nieruchomości , chyba że uzyskał pisemne zezwolenie od RERA-RAK.
- odpowiedzialnością Powiernika Konta jest przestrzeganie procedur banku centralnego dotyczących przeciwdziałania praniu brudnych pieniędzy. (AML)

OTWARCIE I AKTYWACJA KONTA GWARANCYJNEGO

1. Wszyscy deweloperzy prowadzący działalność związaną z zakupem i sprzedażą nieruchomości w Emiracie Ras Al Khaimah pod nadzorem organów władzy Ras Al-Khaimah muszą być odpowiednio licencjonowane i zarejestrowane w RERA-RAK. Żaden taki Deweloper nie może prowadzić lub kontynuować prowadzenia działalności deweloperskiej w Ras Al Khaimah, chyba że zostanie to zarejestrowane po uiszczeniu deweloperskiej opłaty rejestracyjnej i przedłożeniu następujących dokumentów przez Dewelopera:

- należyście wypełnionego formularza
- licencji handlowej wydanej przez właściwy organ wydający zezwolenia lub regulacyjną Agencję Rozwoju Gospodarczego;
- Certyfikatu członkostwa w Izbie Handlowej Ras Al Khaimah ; (jeśli dotyczy)
- Kopii paszportu partnerów z ważną wizą;
- Kopii zrewidowanych sprawozdań finansowych za poprzedni rok podatkowy
- Po przedłożeniu powyższych dokumentów, RERA-RAK oceni Dewelopera ubiegającego się o rejestrację, a jego przepływy środków pieniężnych zostaną najpierw zatwierdzone przez RERA-RAK, przed rejestracją.

1. Oprócz wymogu rejestracji z punktu (a) powyżej, Deweloper, który sprzedaje lub zamierza sprzedać jednostki w przedsprzedaży,

<p>who sells or will sell units off the plan must register the project and apply to the RERA-RAK to open a Guarantee Account with the Account Trustee duly certified by REAR-RAK under the name of the project and indicating its plot number The application should be accompanied by the following documents for approval by the RERA-RAK:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trade license as issued by RAK FTZ or the department of Economic Development ; - Membership Certificate for the Ras Al Khaimah Chamber of Commerce and Industry ; (if applicable) - Title Deed and/or Affection Plan of the plot duly authorized by the master Developer - Copy of the valid contract for the purchase of the plot executed by the Developer. - Conceptual Designs and layouts approved by RERA-RAK. - A Financial Statement authorized by a Certified Accountant showing the revenues and expenses (inflows and outflows) of the project, with a reasonable contingency plan that will be undertaken by the Developer in case excepted revenues (inflows) don not materialize. The financial Statement shall be subject to revision in accordance with periodic reviews to be made y RERA-RAK as necessary in the interest of the project. -An undertaking by the Sub-Developer to commence the project construction after obtaining the Master Developer in case a Sub-Developer does not exist. - A sample of sale contract between the developer and a buyer. - In case of renewal of registration, proof of Developer's registration with the RERA-RAK. 	<p>musi zarejestrować projekt i złożyć wniosek do RERA-RAK, aby otworzyć Konto Gwarancyjne z Powiernikiem Konta należycie poświadczone przez REAR-RAK, zarejestrowane pod nazwą projektu i wskazujące numer działki. Do wniosku należy dołączyć następujące dokumenty do zatwierdzenia przez RERA-RAK:</p> <ul style="list-style-type: none"> - licencję handlową wydaną przez RAK FTZ albo przez Wydział Rozwoju Gospodarczego - Certyfikat członkostwa w Izbie Handlowej Ras Al Khaimah, (jeśli dotyczy) -Tytuł Własności i/lub Plan Zagospodarowania działki należycie zatwierdzony przez głównego Dewelopera -kopię ważnego kontraktu kupna działki przez Dewelopera - projekty koncepcyjne i plany zaakceptowane przez RERA-RAK -oświadczenie finansowe zatwierdzone przez Certyfikowanego Księgowego pokazujące przychody i wydatki (wpływy i wypływy) projektu, z rozsądnym planem awaryjnym, który zostanie podjęty przez Deweloper w przypadku, gdy nie dochodzą do niego przychody (wpływy). Oświadczenie finansowe podlega kontroli zgodnie z okresowymi audytami, które wykonuje RERA-RAK, jeśli zajdzie taka konieczność, podyktowana dobrem projektu. - zobowiązanie Podwykonawcy do rozpoczęcia projektu budowy, po otrzymaniu głównego wykonawcy w przypadku gdy nie istnieje podwykonawca - wzór umowy sprzedaży pomiędzy deweloperem a kupującym - w przypadku przedłużenia rejestracji , dowód na rejestrację dewelopera w RERA-RAK
<p>A developer who has sold , sells , or will sell units off the plan must register the project and apply to the RERA-RAK to open</p>	<p>Deweloper, który sprzedał, sprzedaje lub będzie sprzedawał jednostki w przedsprzedaży, musi zarejestrować projekt i złożyć wniosek do RERA-</p>

Guarantee Account for the Project.
All existing Guarantee Accounts whether or not obtained prior to the affectivity of the Amiri Decree or these implementing guidelines shall be adjusted to comply with provisions of the Decree as well as these implementing guidelines . the Developer shall take the necessary actions for such conformity and compliance .
On approval of the same and upon payment of the project registration fee, the RERA-RAK will give written approval for the Developer to open a Guarantee Account for project. The Guarantee Account shall be opened only with an Account Trustee registered with the RERA-RAK. The Developer shall undergo this process for every project per plot.

3- The Account Trustee shall inform the RERA-RAK in writing of activation of the Guarantee Account not later than one (1) banking day from such activation

4- subject to periodic review of the Financial Statement, a Developer's registration with the RERA-RAK shall be valid for a period of one (1) year and may renewed subject to the payment of the prescribed Renewal Fee.

5- The registration of a project with the RERA-RAK shall be valid for period of (1) year and shall be renewed every year thereafter until one (1) year after the units in relevant project are registered in the names of the End-Users.

TRUST ACCOUNT OPERATION

1. Receiving Funds

1.1 Create a special register in the RERA-RAK to tick the Sale contracts pursuant to Article 7 of the Amiri Decree No. 22 of 2008 in a fees set by the administration, (so that each unit sale in the RERA-RAK to be registered and the initial contract document to be issued document contracted and ratified by the RERA-RAK in a fee to be determined by RERA-RAK , that the bank be

RAK o otwarcie Konta Gwarancyjnego dla projektu.
Wszystkie istniejące Konta Gwarancyjne, niezależnie czy otrzymane przed, czy po wejściu w życie dekretu Amiri lub niniejszych wytycznych wykonawczych muszą zostać dostosowane do postanowień Dekretu, a także do wytycznych wykonawczych.
Deweloper podejmie niezbędne działania w celu zapewnienia spójności i zgodności.
Po zatwierdzeniu i po uiszczeniu opłaty rejestracyjnej za projekt RERA-RAK udziela pisemnej zgody na otwarcie przez dewelopera Konta Gwarancyjnego dla projektu. Konto Gwarancyjne otwierane jest tylko z pomocą Powiernika Konta zarejestrowanego w RERA-RAK.
Deweloper powinien przejść ten proces dla każdego projektu, na każdej działce.

3- Powiernik Konta poinformuje na piśmie RERA-RAK o aktywacji Konta Gwarancyjnego nie później niż jeden (1) dzień roboczy od dnia aktywacji

4- w związku z okresową kontrola Sprawozdania finansowego, rejestracja dewelopera w RERA-RAK obowiązuje przez okres jednego (1) roku i może zostać odnowiona z zastrzeżeniem uiszczenia przewidzianej opłaty za odnowienie.

5- Rejestracja projektu w RERA-RAK będzie ważna przez okres jednego (1) roku i powinna być odnawiana co roku, aż do jednego (1) roku po tym, jak jednostki mieszkaniowe w odpowiednim projekcie zostaną zarejestrowane na nazwiska Użytkowników Końcowych.

OPERACJE NA KONCIE POWIERNICZYM

1. Otrzymywanie funduszy

1.1 Utworzenie specjalnego rejestru w RERA-RAK, aby zaznaczać umowy sprzedaży zgodnie z art. 7 dekretu Amiri nr 22 z 2008 r. w wysokości opłat ustalonych przez administrację (tak, aby każda sprzedaż jednostki w RERA-RAK była zarejestrowana a pierwotny dokument kontraktowy był wystawiony, dokument zawarty i ratyfikowany przez RERA-RAK w wysokości opłaty ustalonej przez RERA-RAK, że bank jest powiadamiany przy

<p>notified by each Sale after the approved by the REAR-RAK)</p> <p>1.2 Deposit Reference Number – The Escrow Account Agent shall give a deposit reference number for all and each installment before it deposited in the Escrow Account, Deposit Reference No. - shall be the Project Registration No. with the RERA-RAK, including the unit identification Numbers as mentioned in the Sales and Purchase Agreement between the Developer and the End-User.</p> <p>3.1 Receiving Money from End-User</p> <p>1.3.1 The beneficiary of money received from End-Users (e.g. cheque, transfer, etc) must be the Guarantee Account and the project name . In no case shall the Developer be beneficiary.</p> <p>1.3.2 The following payment methods can be accepted by the Account Trustee, in connection with receiving and depositing Customers' (buyers of units off the plan or the project financing parties) installments into Guarantee Account:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Cash or Cheque - Electronic transfer - Credit card payment - Any other payment methods accepted by Trust Agent <p>1.3.3 A Developer may not collect more than 30% of a Unit's purchase price from an End User until and unless project construction has commenced as determined by the RERA-RAK.</p> <p>1.4 The Trust Agent shall retain five percent (5%) of every deposit received at all times until the Guarantee Account Agreement is terminated in accordance with terms of the implementing guidelines</p> <p>1.4.1 Developers who made off plan sales before</p>	<p>każdej sprzedaży po zatwierdzeniu przez REAR-RAK)</p> <p>1.2 Numer Referencyjny Depozytu - Agent Konta Depozytowego wydaje numer referencyjny depozytu dla wszystkich i każdej raty przed jej zdeponowaniem na Rachunku Depozytowym, numer referencyjny depozytu - będzie numerem rejestracyjnym projektu z RERA-RAK, łącznie z numerem identyfikacyjnym jednostki mieszkaniowej, co zostało wspomniane w Umowie Kupna Sprzedaży pomiędzy Deweloperem a Użytkownikiem Końcowym.</p> <p>1.3 Otrzymywanie środków od Użytkownika Końcowego</p> <p>1.3.1 Beneficjentem środków otrzymanych od Użytkowników Końcowych (np. czeków, przelewów, itp.) musi być Konto Gwarancyjne i Nazwą Projektu. W żadnym wypadku Deweloper nie może być beneficjentem.</p> <p>1.3.2 Następujące metody płatności mogą zostać zaakceptowane przez Powiernika Konta, odnośnie otrzymywania i deponowania na Konto Gwarancyjne rat Klientów (nabywców jednostek w przedsprzedaży lub podmiotów finansujących projekt):</p> <ul style="list-style-type: none"> - gotówka lub czek - przelew elektroniczny - płatność kartą kredytową - każda inna metoda płatności zaakceptowana przez Agenta Powierniczego <p>1.3.3 Deweloper nie może odebrać więcej niż 30% wartości zakupu Jednostki Mieszkalnej od Użytkownika Końcowego do momentu rozpoczęcia projektu budowy w terminie określonym przez RERA-RAK.</p> <p>1.4 Agent powierniczy zachowuje pięć procent (5%) każdego depozytu otrzymanego przez cały okres, dopóki Umowa Rachunku Gwarancyjnego nie zostanie rozwiązana zgodnie z warunkami wytycznych wykonawczych</p> <p>1.4.1 Deweloperzy, którzy dokonali</p>
---	--

<p>03 July 2008 without previously opening a Guarantee Account must comply with the registration requirements provided in 4.a and 4.b above. Such Developer shall submit to RERA -RAK its latest and realistic Project Cost and Revenue Statement authenticated by a Certified Account for review and approval, RERA -RAK may require the Developer to open a Guarantee Account and issue such other instructions or directives in the interest of the relevant project.</p> <p>1.4.2. 50% of the retained money can be released to Developer at the date of receiving the completion certificate of the project, provided the Developer submits and unconditional and irrevocable Bank Guarantee for amount to be released, valid for one year from receiving the completion certificate. The Bank Guarantee shall be issued in favor of the Guarantee Account</p> <p>1.4.4 The other 50% of the retained money will be released to Developer after one year from the date that the units in the relevant project are registered in the name of the buyers, and after utilities have been connected to the unit</p> <p>1.5 Receiving Money from Financing Parties</p> <p>1.5.1 If the project was financed, the amount of financing shall be recorded under the name of Developer / Financial Institution and disclosed as collection.</p> <p>1.5.2 If the End-User applies for any mortgage, the mortgage shall be recorded under the name of the Purchaser / Financial Institution and disclosed as collection, retaining 5% of the loan amount</p> <p>1.5.3 Funds must be deposited into the Guarantee Account dedicated exclusively to the project</p> <p>1.6 All reservation amounts (booking money) collected from End-Users shall be deposited in the Guarantee Account</p>	<p>przedsprzedaży przed 3 lipca 2008 r. bez uprzedniego otwarcia Konta Gwarancyjnego muszą stosować się do wymagań rejestracyjnych określonych w punktach 4a i 4b powyżej. Taki Deweloper składa w RERA-RAK jego najnowszy i realistyczny projekt kosztowy oraz oświadczenie o kosztach i przychodach uwierzytelnione za pomocą Certyfikowanego Konta do sprawdzenia i zatwierdzenia, RERA -RAK może wymagać od dewelopera otwarcia Konta Gwarancyjnego i wydać inne instrukcje lub dyrektywy leżące w interesie danego projektu.</p> <p>1.4.2 50% zatrzymanych pieniędzy może zostać wydane Deweloperowi w terminie otrzymania certyfikatu ukończenia projektu, pod warunkiem złożenia przez Dewelopera bezwarunkowej i nieodwoływalnej gwarancji bankowej na kwotę do zwolnienia, ważnej przez okres jednego roku od otrzymania certyfikatu ukończenia. Gwarancja bankowa zostanie wydana na rzecz Konta Gwarancyjnego.</p> <p>1.4.4 Pozostałe 50% zatrzymanych środków zostanie wydanych Deweloperowi po roku od daty zarejestrowania jednostek mieszkalnych w danym projekcie na nazwisko kupujących, i po podłączeniu mediów do jednostki</p> <p>1.5 Otrzymywanie Środków od Podmiotów Finansujących</p> <p>1.5.1 Jeżeli projekt był finansowany, kwota finansowania jest rejestrowana pod nazwą Deweloper / Instytucja Finansująca i ukazana jako inkaso.</p> <p>1.5.2 Jeżeli Użytkownik Końcowy wystąpi o jakąkolwiek pożyczkę hipoteczną, pożyczka ta powinna zostać zarejestrowana pod nazwą Kupującego/ Instytucji Finansowej i ukazana jako inkaso, zachowując 5% kwoty pożyczki</p> <p>1.5.3 Środki muszą zostać wpłacone na Konto Gwarancyjne dedykowane wyłącznie do projektu</p> <p>1.6 Wszystkie kwoty rezerwacji (pieniądze rezerwacyjne) pobierane od Użytkowników Końcowych mają być zdeponowane na Koncie Gwarancyjnym</p>
---	--

<p>1.6.1 Refunds may made by the Account Trustee in accordance with the contract between the Developer and the End-User upon approved by the RERA-RAK provided that there is sufficient balance available in the Guarantee Account and the RERA-RAK has given its written approval and the unit has been resold . If there is a dispute between the Developer and Buyer, the Bank shall refuse the disbursement of the refund amount until the matter is decided by a relevant court or other competent authority, or the Developer, the Buyer, and the RERA-RAK come to an agreement . It is the responsibility of the developer to ensure /arrange for the payment of the refund</p>	<p>1.6.1 Zwroty mogą być dokonywane przez Powiernika Rachunku zgodnie z umową między Deweloperem a Użytkownikiem końcowym po zatwierdzeniu przez RERA-RAK pod warunkiem, że dostępne jest wystarczające saldo na Koncie Gwarancyjnym i że RERA-RAK wydał pisemną zgodę, a jednostka mieszkaniowa została odsprzedana. W przypadku sporu między Deweloperem a Kupującym, Bank odmawia wypłaty określonej kwoty, dopóki sprawa nie zostanie rozstrzygnięta przez właściwy sąd lub inny właściwy organ, lub Deweloper, Kupujący i RERA-RAK dojdą do porozumienia . Obowiązkiem dewelopera jest zapewnienie / zorganizowanie wypłaty refundacji.</p>
<p>1.6.2 In cases of refund as provided above, the Account Trustee must ensure that the amounts to be refunded have been paid into the Trust Account</p>	<p>1.6.2 W przypadku zwrotu pieniędzy, o którym mowa powyżej, Powiernik Rachunku musi upewnić się, że kwoty podlegające zwrotowi zostały wpłacone na Rachunek Powierniczy</p>
<p>1.7 In case of cancellation/Termination of the plot sale and purchase agreement signed between the Master Developer, or if the project is suspended or not viable as determined by the Master Developer :</p>	<p>1.7 W przypadku anulowania / rozwiązania umowy kupna sprzedaży działki podpisanej przez głównego dewelopera lub w przypadku zawieszenia projektu lub jego nierentowności zgodnie z ustaleniami głównego Dewelopera :</p>
<p>1.7.1 RERA-RAK shall notify the Account Trustee in writing</p>	<p>1.7.1 RERA-RAK powiadomi Powiernika Rachunku na piśmie</p>
<p>1.7.2 RERA-RAK shall issue the appropriate instructions concerning the project and the disposition of the Trust Account.</p>	<p>1.7.2 RERA-RAK wyda odpowiednie instrukcje dotyczące projektu oraz dyspozycję Konta Powierniczego.</p>
<p>2. Release of Funds</p>	<p>2. Zwolnienie środków</p>
<p>Based on the Financial Statement, the following payments may be released from the Trust Account upon signature by RERA-RAK on the following order</p>	<p>Na podstawie oświadczenia finansowego mogą zostać wypłacone następujące płatności z Rachunku Powierniczego po podpisaniu przez RERA-RAK, w następującej kolejności</p>
<p>2.1 Cost of the Land</p>	<p>2.1 Koszt ziemi</p>
<p>2.1.1 Original Price paid in accordance with Plot Sale and Purchase Agreement (Plot SPA) or Title Deed.</p>	<p>2.1.1 Cena oryginalna zapłacona zgodnie z Umową Kupna Sprzedaży (Plot SPA) lub Tytułem Własności.</p>
<p>-The Trust Agent shall make land payments from the Trust Account once it has confirmed the installation due date and installment amount as per the project</p>	<p>Agent Zaufania powinien wykonać płatności związane z ziemią z Konta Powierniczego kiedy termin wykonania instalacji i kwoty raty są potwierdzone zgodnie z projektem przepływu</p>

<p>cash flow approved by RERA-RAK</p> <p>-Payments for land installment must be made in the name/account of the Seller indentified in the plot SPA. Within the same day, the Trust Agent shall inform the Seller in writing each time such installment payment has been made from the Trust Account</p> <p>2.1.2 Registration and Transfer Fees-The Account Trustee can pay from the Trust Account the land registration /transfer and processing fees made out in manger's check payable directly to the relevant government authority.</p> <p>3.1.3 Construction Cost</p> <p>A.The account Trustee must have the following documents prior to approval of construction related payments to construction related payments to contractor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Affection plan Building permits (indication of commencement date) -Contract agreement with consultant for site supervision -Contract agreement with subcontractor (e.g. enabling works, interior designer) <p>-original copy of the Guarantees relevant to the Trust Account</p> <ul style="list-style-type: none"> -Insurance policy assigned to Trust Account -Trade license for contractor, subcontractors , consultants and project manager -work program certified by consultant and developer <p>with accompanying payments schedule</p> <p>B</p> <p>For each incoming Progress Payment Certificate (PPC), RERA-RAK's Assigned Engineer shall conduct a site visit/s to evaluate the work done based On the Bill of Quantities. The signature of RERA -RAK's Assigned Engineer is required for every Progress Payment</p>	<p>środków zatwierdzonym przez RERA-RAK</p> <p>-Płatności na raty gruntowe muszą zostać zrobione w imieniu / na koncie Sprzedawcy, które to ujęte są w SPA działki. W tym samym dniu, Agent Powierniczy powinien poinformować Sprzedawcę na piśmie za każdym razem, gdy płatność raty została dokonana z Rachunku Powierniczego</p> <p>2.1.2 Opłaty rejestracyjne i transferowe-Agent Powierniczy może opłacić z Konta Powierniczego opłaty rejestracyjne / przelew i opłaty manipulacyjne wystawione w czeku managerskim płatne bezpośrednio do właściwego organu rządowego</p> <p>Koszt budowy</p> <p>A. Powiernik Konta musi mieć następujące dokumenty przed zatwierdzeniem płatności, związane z budową dla wykonawcy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plan zagospodarowania Pozwolenia na budowę (wskazanie daty rozpoczęcia) -umowa kontraktowa z konsultantem na nadzór <p>- Umowa z podwykonawcą (np. prace przygotowawcze, projekt wnętrza)</p> <ul style="list-style-type: none"> -oryginalna kopia Gwarancji odnoszących się do Rachunku powierniczego - Polityka ubezpieczeniowa przypisana do Rachunku Powierniczego -Licencja dla wykonawcy, podwykonawców, konsultantów i kierownika projektu -program roboczy certyfikowany przez konsultanta i dewelopera z towarzyszącym mu harmonogramem płatności <p>B.</p> <p>Dla każdego przychodzącego Certyfikatu Płatności Progresywnych (PPC), Przydzielony przez RERA-RAK Inżynier przeprowadza wizytę/y na miejscu w celu oceny wykonanej pracy Na Liście Ilości. Podpis Przydzielonego przez RERA-RAK inżyniera jest</p>
---	--

<p>Certificate.</p> <p>The provisions of clause 6.2.3 (c) and (d) shall likewise apply. RERA-RAK may request the Account Trustee to undertake the task of the Assigned Engineer.</p> <p>C-Advanced payment to contractors -Advance payment can be made subject to the Trust Agent receiving an unconditional and irrevocable advance payment bank guarantee duly authenticated and assigned to the Trust Account. As part of this assignment the guarantee should mention that any claims under the guarantee will be paid directly into the project Guarantee Account. The Developer shall ensure that the bank guarantee remains valid for as long as the advance payment made remains valid for as determined by the Trust Agent's Assigned Engineer or the RERA-RAK's engineer</p> <p>2.2project management expenses up to 3% of paid construction cost</p> <p>Project management costs include - Professional fees for consultants, architects and designer -Project management fees - Project office rent, project office utility charge -Project management expenses shall be paid by the Trust Agent based on actual construction costs incurred by Developer once contractor's progress payments are approved by the Account Trustee -Trust Agent's Assigned Engineer's signature shall be required for</p> <p>-Completion Certificate (% of completion) of the project Certifying project management expenses - other order of payment</p> <p>As between the Developer and the Trust Agent, the determination of the Trust</p>	<p>wymagany dla każdego Certyfikatu Płatności Progresywnej</p> <p>Przepisy pkt 6.2.3 c) i d) również mają zastosowanie. RERA-RAK może zwrócić się do Powiernika Konta, aby podjął się zadania Wyznaczonego Inżyniera.</p> <p>C-Przedpłaty dla kontrahentów -Przedpłata może zostać przedmiotem zainteresowania Agenta Powierniczego przyjmującego bezwarunkową i nieodwołalną gwarancję banku na zaliczkę, należycie uwierzytelnioną i przypisaną do Konta Powierniczego. Jako część tego zadania gwarancja powinna zawierać zapis, że wszelkie roszczenia z tytułu gwarancji zostaną wypłacone bezpośrednio na Konto Gwarancyjne projektu. Deweloper zapewnia, że Gwarancja Bankowa zachowuje ważność tak długo, jak wpłacona zaliczka zachowuje ważność, zgodnie z ustaleniami wyznaczonego przez Agenta Powierniczego Inżyniera lub Inżynier RERA-RAK</p> <p>2.2 Koszty zarządzania projektem do 3% zapłaconych kosztów budowy</p> <p>Koszty zarządzania projektem obejmują - Profesjonalne opłaty dla konsultantów, architektów i projektantów -opłaty za zarządzanie projektem - Czynsz biura projektowego, opłata za media w biurze projektowym - Koszty zarządzania projektem powinny być pokryte przez Agenta Powierniczego na podstawie rzeczywistych kosztów budowy poniesionych przez Dewelopera, kiedy płatności progresywne wykonawcy zostaną zatwierdzone przez Agenta Powierniczego -podpis Inżyniera Wyznaczonego przez Agenta Powierniczego jest wymagany</p> <p>-Certyfikat ukończenia (% ukończenia) projektu Certyfikowanie wydatków związanych z zarządzaniem projektem - inna kolejność płatności</p> <p>Tak jak pomiędzy Deweloperem a Agentem</p>
--	---

<p>Agent's Assigned Engineer is final</p> <p>The RERA -RAK may appoint an Assigned Engineer to verify the percentage of completion of the project as well as to double check the evaluation / report of the Assigned Engineer of the Trust Agent. As between the Trust Agent and the RERA -RAK , the determination of the RERA-RAK's Assigned Engineer is final. Expenses for the RERA -RAK's Assigned Engineer shall be paid by the Trust Agent; the amount should be taken from Trust Account</p> <p>2.3 Promotion, Marketing, and Sales Expenses up to 5% deposited amounts</p> <p>Marketing expenses may include, but not be limited to the followina a - Commission to agents and marketing specialist. B - Cost of advertising, exhibitions and marketin C - Brokers commission D - Sales expenses</p> <p>For making related payments against particular unit(s), Trust Agent must have in its possession</p> <p>a - Copy of Reservation Form(s) / Sales and Purchase Agreement signed by the Unit Buyer and Developer b - Purchaser's passport copy. c-Supporting documents for the expenses</p> <p>2.4 loan settlement (if any)</p> <p>Developer can finance its project from any financial institution and subject to the following conditions</p>	<p>Powierniczym, określenie Inżyniera Wyznaczonego przez Agenta Powierniczego jest ostateczne</p> <p>RERA -RAK może wskazać Wyznaczonego Inżyniera do weryfikacji procentu ukończenia projektu, a także podwójnego sprawdzenia oceny / raportu Wyznaczonego Inżyniera przez Agenta Powierniczego. Tak jak pomiędzy Agentem Powierniczym a RERA-RAK, określenie Wyznaczonego Inżyniera przez RAK-Rak jest ostateczne.</p> <p>-Wydatki na Wyznaczonego Inżynier przez RAK-RAK zostaną opłacone przez Agenta Powierniczego; kwota powinna zostać pobrana z Konta Powierniczego</p> <p>2.3 Koszty promocji, marketingu i sprzedaży do 5% zdeponowanej kwoty</p> <p>Wydatki marketingowe mogą obejmować, ale nie ograniczają się do następujących kosztów a – Prowizja dla agentów i specjalisty ds. marketingu. B - Koszt reklamy, wystaw i marketingu C - Prowizja brokerów D - Koszty sprzedaży</p> <p>W celu dokonywania powiązanych płatności z konkretną(y)mi jednostką(ami), Agent Powierniczy musi mieć w swoim posiadaniu</p> <p>a - Kopię formularza rezerwacji / umowy kupna sprzedaży podpisaną przez Kupującego i Dewelopera b - kopię paszportu Nabywcy. c-Dokumenty uzupełniające dotyczące wydatków</p> <p>2.4 Rozliczenie pożyczki (jeśli taka istnieje)</p> <p>Deweloper może sfinansować swój projekt z dowolnej instytucji finansowej i zastosować się do następujących warunków</p>
---	---

<p>a-The amount of financing shall be recorded under the name of the Developer / Financial institution and disclosed as collection</p> <p>B -Pledging must be registered as a second pledge over the plot. Loan installments can be disclosed in the cost categories of the Financial Statement of the project</p> <p>A Developer may not mortgage a development to obtain a loan from financing establishments or companies without the prior approval of the RERA -RAK and Master Developer and before obtaining the respective Title Deed.</p> <p>2.5 Trust Agent can release profit to Developer provided all the following conditions are met:</p> <ul style="list-style-type: none"> -After completing 80% of the project construction as certified by RERA-RAK - After completing 100 of land payment -Plot units are not subject to pledging -Performance bond 10% of project value -RERA-RAK issues written approval <p>2.6 Trust Agent fees may be deducted from the Guarantee Account</p> <p>2.7 In case of insufficient funds, payments shall be made proportionately upon the approval of RERA-RAK. However, the amount of land installments due to the Seller shall at all times and in all cases be given preference in payments.</p> <p>GUARANTEE ACCOUNT REPORTS</p>	<p>a - Kwota finansowania powinna być zarejestrowana pod nazwą Dewelopera /Instytucji Finansowej i ujawniona jako inkaso</p> <p>B -Zastawienie musi zostać zarejestrowane jako drugi zastaw na działce. Raty kredytowe można ujawnić w kategoriach kosztów w sprawozdaniu finansowym projektu</p> <p>Deweloper nie może obciążać hipoteki budowy, aby uzyskać pożyczkę od przedsiębiorstwa finansowego lub firm bez uprzedniej zgody RERA-RAK i Głównego Dewelopera oraz przed uzyskaniem odpowiedniego Tytułu Własności.</p> <p>2.5 Agent Powierniczy może wypłacić Deweloperowi zysk, jeśli spełnione są wszystkie następujące warunki:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Ukończenie 80% projektu budowy, poświadczonej przez RERA-RAK - Wpłacenie 100% wartości gruntu -Jednostki działkowe nie podlegają zastawom -Gwarancje wykonania kontraktu stanowią 10% wartości projektu -RERA-RAK wyda pisemną zgodę <p>2.6 Opłaty Agenta Powierniczego można odliczyć od Konta Gwarancyjnego</p> <p>2.7 W przypadku niewystarczających środków, płatności będą dokonywane proporcjonalnie w wysokości zatwierdzonej przez RERA-RAK. Jednakże wysokość rat gruntowych należnych Sprzedającemu musi zawsze i we wszystkich przypadkach mieć pierwszeństwo w płatnościach.</p> <p>RAPORTY DOTYCZĄCE KONTA GWARANCYJNEGO</p>
---	---

<p>The following reports should be submitted by Account Trustees to RERA-RAK as specified or upon RERA-RAK's request:</p> <p>1-Statement of Guarantee Account status –quarterly 2-Trail Balance of Guarantee Account –quarterly 3-Reconciliation report –quarterly 4-Collection report for the period (quarterly report) to show all amount received from each End-User, with the following details : -project details (name, number, location) -project dates (opening date, period, report date -collection date (unit reference no, buyer name, nationality, collected amount, etc) 5. payments report for the period -payment for land and for construction -payment due for marketing expenses equal to 5% of deposit amount -payment due for project management fees equal to 5% of certified construction done -other approved payment</p>	<p>Następujące raporty powinny być przekazywane przez Powierników do RERA-RAK jako wyszczególnione lub wydawane na żądanie RERA-RAK:</p> <p>1. Oświadczenie o stanie konta gwarancyjnego -kwartalnie 2. Saldo konta gwarancyjnego – kwartalnie 3-Raport zgodności - kwartalnie 4-Raport o zgromadzonych środkach za okres (raport kwartalny), aby pokazać całą kwotę otrzymaną od każdego Użytkownika Końcowego, z następującymi szczegółami: - szczegóły projektu (imię, nazwisko, lokalizacja) - daty projektu (data otwarcia, okres, data raportu) -data pobrania środków (numer referencyjny jednostki, nazwa kupującego, narodowość, zebrana kwota itp.) 5. raport o płatnościach za dany okres -opłata za grunt i budowę -opłata za wydatki marketingowe w wysokości 5% kwoty wpłaty -płatność należna za opłaty za zarządzanie projektem w wysokości 5% wykonanej certyfikowanej konstrukcji -inne zatwierdzone płatności</p>
<p><u>GUARNATEE ACCOUNT AUDITING</u></p> <p>1-External Auditing a qualified auditor under this act means who -Registered as an auditor in the UAE or -Member of AAA (Accountants and Auditors in Association in UAE) or Approved by RERA-RAK</p> <p>2-Audit Process The Account Trustee must submit the Trust Account report to RERA-RAK every three months or as requested External auditors must issue a professional audit report in accordance with</p>	<p><u>AUDYT KONTA GWARANCYJNEGO</u></p> <p>1. Audyty zewnętrzny wykwalifikowany audytor wg tego dokumentu to osoba, która: -jest zarejestrowana jako audytor w Zjednoczonych Emiratach Arabskich lub - jest członkiem AAA (Księgowi i Biegli Rewidenci w ZEA) lub -jest zatwierdzona przez RERA-RAK</p> <p>2-Proces audytu Powiernik rachunku musi przysyłać raport o rachunku powierniczym do RERA-RAK co trzy miesiące lub na żądanie Audytorzy zewnętrzni muszą wydać profesjonalny raport z audytu zgodnie z Wewnętrznymi Standardami Audytu (ISA) i</p>

Internal Standards on Auditing (ISA) and International Financial Reporting Standards (IFRS) if requested by RERA -RAK

-The Account Trustee and the Developer must keep all documents, records, relating to the trust account, available for inspection and auditing by the auditors and RERA -RAK.

PUBLICITY

1.All advertising and materials to promote the sale of units or properties off the plan must visibly show and make know the Developer Registration Number, Project Registration Number and Guarantee Account detail

2.Advertisement and materials to promote the sale of units or properties off the plan must conform to the designs as approved by RERA-RAK. Any change is such approved designs must first be submitted for RERA-RAK's approval before it may be included in any advertisements or promotion materials

3.Advertisement and materials to promote the sale of units or properties off the plan must be approved by RERA-RAK

4. All Advertisement and materials to promote the sale of units or properties off the plan must to be clearly shown with the Developer and the project registration number and Guarantee Account detail

CLOSING THE GUARANTEE ACCOUNT

A Guarantee Account may be closed only after getting the approval of RERA

Międzynarodowymi Standardami Sprawozdania Finansowego (MSSF) na żądanie RERA-RAK

- Powiernik rachunku i Deweloper musi zapewnić wszystkie dokumenty, zapisy, dotyczące rachunku powierniczego, dostępne do wglądu i audytu przez audytorów i przez RERA-RAK.

REKLAMA

1.Wszystkie reklamy i materiały promujące sprzedaż jednostek lub nieruchomości spoza planu musi w widoczny sposób pokazać i podać numer ewidencyjny dewelopera, numer rejestracyjny projektu i numer konta gwarancyjnego

2. Reklamowanie i materiały promujące sprzedaż jednostek lub nieruchomości w przedsprzedaży musi być zgodny z projektami zatwierdzonymi przez RERA-RAK. Każdą zmianę w takim zatwierdzonym projekcie należy najpierw przedstawić do akceptacji przez RERA-RAK zanim zostanie uwzględniona w jakichkolwiek reklamach lub materiałach promocyjnych

3. Reklamowanie i materiały promujące sprzedaż jednostek lub nieruchomości w przedsprzedaży musi zostać zatwierdzone przez RERA-RAK

4. Wszystkie ogłoszenia i materiały promujące sprzedaż jednostki lub nieruchomości w przedsprzedaży muszą być wyraźnie pokazane wraz z Deweloperem i numer rejestracyjnym projektu oraz szczegółami dot. konta gwarancyjnego

ZAMYKANIE KONTA GWARANCYJNEGO

Konto Gwarancyjne może być zamknięte tylko po otrzymaniu zgody RERA-RAK

-RAK

CANCELLTION OF REGISTRATION

A Developer's registration with RERA -RAK shall automatically be canceled in any of the following events pertaining to the Developer:

- 1-Declares bankruptcy
- 2-Does not tender the project or make an award to a contractor within 6 months from the date Developer was granted approval to sell off plan without an acceptable excuse ;
- 3-License is cancelled by the licensing authorities;or
- 4-Violates numbers (2) , (3) ,(4) ,(5) or (6) of Article 15 of Amiri Decree No. 22 of 2008 and/or the corresponding provisions in the Implementing Guidelines

PENALTIES

Without prejudice to any penalties provided for in any other law, a penalty of incarceration and payment of a fine not less than 100.000 Dirhams, or either one of them, shall be imposed on

- 1; Any person who carries on a property development business in the Emirate without a license.
- 2; Any person who submits false documents or makes misstatements to concerned authorities in order to obtain a license for carrying on a property developments business.
- 3'Any person who knowingly offers to sell units in bogus property bdevelopment.
- 4'Any person who embezzles, uses illegally or squanders payments delivered to him for the purposes of construction of property developments, and misappropriates such payments
- 5Any auditor who deliberately prepares a false

ANULOWANIE REJESTRACJI

Rejestracja dewelopera z RERA-RAK zostanie automatycznie anulowana, jeżeli zajdzie którekolwiek z poniższych zdarzeń dotyczących dewelopera:

- 1- Deweloper ogłosi upadłość
- 2- Deweloper nie złoży projektu, ani nie wypłaci wynagrodzenia wykonawcy w ciągu 6 miesięcy od daty, kiedy otrzymał zgodę na przed sprzedaż i nie ma na to odpowiedniego argumentu;
- 3- licencje zostaną anulowane przez organy wydające licencje;lub
- 4- naruszy punkty (2), (3), (4), (5) lub (6) art. 15 rozporządzenia Amiri nr. 22 2008 r. i / lub odpowiednie przepisy w zakresie realizacji wykonawczych wytycznych

KARY

Bez uszczerbku dla kar przewidzianych w innym prawie, kara pozbawienia wolności i kara pieniężna w wysokości grzywny nie mniejszej niż 100 000 Dirhamów, bądź jedna z powyższych kar zostanie nałożona na :

- 1; Każdą osobę, która prowadzi działalność deweloperską w Emiracie bez licencji.
- 2; Każdą osobę, która przesyła fałszywe dokumenty lub wprowadza w błąd zainteresowane władze w celu uzyskania licencji na prowadzenie działalności deweloperskiej.
- 3 Każdą osobę, która świadomie oferuje sprzedaż jednostek w fikcyjnym obrocie nieruchomościami.
4. Każdą osobę, która dokonuje defraudacji, używa nielegalnie lub marnuje otrzymane płatności dla celów budowy nieruchomości, oraz sprzeniewierza takich płatności
5. Każdego audytora, który celowo przygotowuje fałszywy raport o wynikach audytu,

<p>report about the results of an audit he conducts on developer's financial position, or intentionally conceals significant facts from his report</p> <p>6-Any consultant who knowingly approves false documents about property development</p>	<p>wpływa na sytuację finansową dewelopera lub celowo ukrywa istotne fakty ze swojego raportu</p> <p>6 - Każdego konsultanta, który świadomie zatwierdza fałszywe dokumenty dotyczące własności nieruchomości</p>
<p><u>FEES</u></p> <p>RERA-RAK shall charge appropriate fees against the services offered in accordance with Amiri Decree No. 22 of 2008 and No. 10 of 2014 and its Implanting Guidelines</p>	<p><u>OPLATY</u></p> <p>RERA-RAK pobierze odpowiednie opłaty od usług oferowanych zgodnie z Dekretem Amiri nr 22 z 2008 r. i nr 10 z 2014 r. oraz jego wytycznymi wykonawczymi</p>
<p><u>AMENDMENTS</u></p> <p>Amendments modifications, revisions, and clarifications of these regulations as well as instruction or directives relating hereto may be issued by the RERA -RAK from time to time.</p>	<p><u>ZMIANY</u></p> <p>Zmiany, modyfikacje, poprawki i objaśnienia do niniejszych przepisów, jak również instrukcje lub dyrektywy odnoszące się do niniejszej umowy mogą być wydawane przez RERA-RAK od czasu do czasu.</p>
<p><u>GENERAL SUMMARY TO THE GUIDELINES ISSUED BY RERA-RAK</u></p> <p><u>ESCROW –Definition</u> It is a Trust account where a trustee (e.g.: BANK accepts Funds by one party for the delivery to another party upon successful completion of specific conditions and or event</p> <p><u>ESCROW ACCOUNT PURPOSE:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -To ensure funds invested by buyers of properties are used only for those projects only. -The escrow holders (Banks) responsibility is to safe guard and ensure that the funds are collected and disbursed as per policy and guidelines laid out by the government. <p><u>RESPONSIBILITES OF ESCROW ACCOUNT</u></p>	<p><u>OGÓLNE PODSUMOWANIE DO WYTYCZNYCH WYDANYCH PRZEZ RERA-RAK</u></p> <p><u>Konto depozytowe - Definicja</u> Jest kontem powierniczym, w którym powiernik (np .: BANK) przyjmuje fundusze od jednej strony z zamiarem ich przekazania do innej strony po pomyślnym spełnieniu określonych warunków i / lub zdarzeń</p> <p><u>CELE KONTA DEPOZYTOWEGO:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aby zapewnić, że fundusze zainwestowane przez nabywców nieruchomości są wykorzystywane tylko do tych projektów. - Odpowiedzialność posiadaczy kont depozytowych(Banki) ma na celu ochronę i zapewnienie, że środki są zbierane i wydatkowane zgodnie z polityką i wytycznymi określonymi przez rząd. <p><u>ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZAPEWNIAJĄCEGO,</u></p>

PROVIDER (CBD)

- Follow the guidelines as laid out by the RERA
 - RAK
 - Executing all payment instructions as per guideline
 - Responding to all requests from
 - RERA-RAK
 - The developer
 - The investor
 - Closing the Escrow only when project is complete and all terms of the escrow have been complied with
- provided an account closing statement.

RERA-RAK Must first issue the following to the developer:

- ☑☑An approval certificate to show this development is now registered as an approved developer with RERA-RAK.
- ☑☑A project approval certificate for the specific project showing he can now open the escrow account.
- ☑☑To receive the above two certificate the developer must submit the following documents to the RERA-RAK
- ☑☑Title Deed of the plot being developed or sale and purchase agreement form master developer if full payment not made.
- ☑☑Approved Architectural design and layouts.
- ☑☑Building permit issued by concerned authorities.
- ☑☑A Trade license and Certificate of registration of membership in RAK Chamber of Commerce and Industry & RERA-RAK.
- ☑☑A sample copy of a sale contract between the developer and the buyer.
- ☑☑A cash flow financial statement of project signed by the developers approved auditors.

Note : if Papers are not completed then it will be RERA-RAK's decision to wave specific conditions based n undertaking given by developer.

KONTO DEPOZYTOWE(CBD)

- działanie zgodnie z wytycznymi określonymi przez RERA-RAK
 - Wykonywanie wszystkich instrukcji dotyczących płatności zgodnie z wytycznymi
 - Odpowiadanie na wszystkie prośby od:
 - RERA-RAK
 - Dewelopera
 - Inwestora
 - Zamknięcie Konta Depozytowego tylko po ukończeniu projektu i po tym, jak wszystkie warunki depozytu zostały spełnione
- dostarczenie wyciągu z konta.

RERA-RAK musi wydać deweloperowi:

1. Certyfikat zatwierdzający, aby ukazać, iż inwestycja jest zarejestrowana jako zatwierdzony deweloper z RERA-RAK
2. Certyfikat zatwierdzenia projektu, dla konkretnego projektu, pokazujący, iż możliwe jest otwarcie Rachunku Depozytowego
3. Aby otrzymać ww. certyfikaty deweloper musi złożyć do RERA-RAK następujące dokumenty:
 - Tytuł Własności działek będących przedmiotem inwestycji lub umowę kupna-sprzedaży z pierwotnym właścicielem, jeżeli nie została dokonana cała płatność
 - Zatwierdzony projekt architektoniczny i rzuty powierzchni.
 - Pozwolenie na budowę wydane przez odpowiedni organ.
 - Licencję handlową i Certyfikat członkostwa w Izbie RAK oraz RERA-RAK.
 - Przykładową umowę sprzedaży między deweloperem, a kupującym.
 - Sprawozdanie finansowe projektu dotyczące przepływów pieniężnych podpisane przez dewelopera.

Uwaga: jeśli dokumentacja nie jest kompletna, decyzja RERA-RAK zostanie podjęta na podstawie zinterpretowanych dokumentów dostarczonych przez dewelopera.
Po otrzymaniu przez dewelopera rejestracji

Once the developer has received the registration and project approval certificates from RERA-RAK the developer shall submit the following to the Bank.:

1. Completed Escrow agreement provided by Bank.
2. An approval certificate to show this developer is now registered as an approved developer with RERA-RAK.
3. A project approval certificate for the specific project showing he can now open the escrow account.
4. Title Deed of the plot being developed or sale and purchase agreement from master developer if full payment not made.
5. Approved architectural design and layouts.
6. A Trade License and Certificate of registration of membership from RAK Chamber of Commerce and Industry & RERA-RAK.
7. A sample copy of a sale contract between the developer and the buyers .
8. A cash flow financial statement of project signed by the developers approved auditors.

IF DEVELOPER DOES NOT HAVE ACCOUNT THEN HE MUST OPEN A REGULAR ACCOUNT AND THEN THE ESCROW ACCOUNT WILL BE OPEND ONCE THE ESCROW ACCOUNT IS OPENED THE DEVELOPER WILL DEPOSIT FUNDS UNDER THE FOLLOWING GUIDELINES:

- ☒☒ Developer must advise all its clients to make all their payments in the name of the escrow account providing their unit contract number on the cheques.
- ☒☒ if property is financed by a Bank than the bank should make out payment in the name of the escrow account only.
- ☒☒ When developer makes a sale then he must provide unit sale details to the Bank for updating their records.

Payments can be made from the escrow account under the following terms:

- ☒☒ Payment for land to the Master Developer

oraz certyfikatu akceptacji projektu od RERA-RAK deweloper musi złożyć w Banku:

1. Wypełnioną Umowę powierniczą dostarczona przez Bank.
2. Certyfikat akceptacji, aby pokazać że deweloper jest teraz zarejestrowany jest zaakceptowany deweloper RERA-RAK.
3. Certyfikat akceptacji projektu, dla konkretnej inwestycji, pokazujący że może teraz otworzyć rachunek powierniczy.
4. Tytuł Własności działek będących przedmiotem inwestycji lub umowę kupna-sprzedaży z pierwotnym właścicielem, jeżeli nie została dokonana cała płatność
5. Zatwierdzony projekt architektoniczny i rzuty powierzchni.
6. Licencję handlową i Certyfikat członkostwa w Izbie RAK oraz RERA-RAK.
7. Przykładową umowę sprzedaży między deweloperem, a kupującym.
8. Sprawozdanie finansowe projektu dotyczące przepływów pieniężnych podpisane przez dewelopera.

JEŚLI DEWELOPER NIE POSIADA KONTA, MUSI OTWORZYĆ ON NORMALNE KONTO A NASTĘPNIE ZOSTANIE OTWORZONE KONTO POWIERNICZE. GDY KONTO POWIERNICZE ZOSTANIE OTWORZONE DEWELOPER ZDEPONUJE FUNDUSZE WEDŁUG PONIŻSZYCH WYTYCZNYCH:

- Deweloper musi doradzić wszystkim swoim Klientom, aby dokonali wszelkich płatności na rzecz rachunku powierniczego, podając w tytule numer umowy.
- jeśli nieruchomości są finansowane przez Bank to Bank powinien dokonać płatności wyłącznie na rzecz rachunku powierniczego.
- Gdy deweloper dokona sprzedaży musi okazać szczegóły umowy Banku, celem zaktualizowania zapisów.

Płatność może zostać dokonana z rachunku powierniczego na następujących warunkach:

- Płatność za ziemię dla głównego dewelopera
Kwota premium wypłacona będzie

Premium price will be paid out on a pro-rated basis over the payment period of the original property provided the transaction of the Sale of the land is not between 2 companies having the same ownership.

☒☒ Payments for Construction cost.

☒☒ Project Management Fees (up to 5% of the construction cost) that includes professional fees for consultants, architects and designers.

☒☒ Office rent, Office utility charges (for project office only)

☒☒ Marketing Expenses (up to 5% of the sold value that includes, commissions to agents and marketing specialist Cost of advertising, exhibitions and real estate broker commissions.

☒☒ Advance payment to contractor against a letter of guarantee by contractor.

Upon completion of Project profit can be recovered if all conditions are met:

☒☒ After completing 80% of the project.

☒☒ After completing 100% of land payment.

☒☒ Ras Al Khaimah Land Department Approval.

☒☒ RERA – RAK Approval

PROCEDURE FOR DISBURSEMENT OF FUNDS
With every disbursement request, developer must submit the following documents.

☒☒ A payment order form

☒☒ Project Performance Certificate (PPC) signed by the developer and the project consultants.

For all other expenses developer must submit

☒☒ Payment order form

☒☒ Original invoice of expense as per approved list

Upon presentation of Certificate of Completion by the RAK Municipality to the Bank by the developer:

- The Bank will disburse all funds minus 5% of the sold value to the developer.

- This 5% of sold value shall be kept with the Bank for a period of one year

proporcjonalnie do okresu płatności nieruchomości, pod warunkiem że transakcja kupna ziemi nie następuje pomiędzy 2 firmami mającymi takich samych wspólników.

- Płatność za koszty budowy
- Opłaty za zarządzanie projektem (do 5% kosztu budowy), które uwzględniają opłaty dla konsultantów, architektów i projektantów.
- Wynajem biur, opłaty za media
- Koszty marketingowe (do 5% wartości sprzedanej), która uwzględnia prowizje dla agentów oraz koszty specjalistów ds. marketingu, kosztów reklam, wystaw oraz prowizja dla brokera nieruchomości.
- Zaliczka na rzecz wykonawcy na pocztę gwarancji złożonej przez wykonawcę.

Po zakończeniu projektu zysk może zostać odzyskany, jeśli wszystkie warunki są spełnione:

- Po ukończeniu 80% projektu
- Po dokonaniu 100% płatności za ziemię.
- Akceptacja Ras Al Khaimah Land Department.
- Akceptacja RERA-RAK

PROCEDURA ZAPŁATY FUNDUSZU:

Przy każdym wniosku o płatność, deweloper musi złożyć następujące dokumenty:

- Formularz zlecenia płatniczego.
- Certyfikat Wydajności Projektu (Project Performance Certificate PPC) podpisany przez dewelopera i konsultanta projektu.

W przypadku pozostałych wydatków deweloper musi złożyć:

- Formularz zlecenia płatniczego.
- Oryginalna faktura kosztowa, zgodnie z zatwierdzoną listą.

Po przedstawieniu Certyfikatu Ukończenia wydanego przez RAK Municipality do Banku przez dewelopera:

- Bank wypłaca deweloperowi wszystkie środki pomniejszone o 5% wartości sprzedanej.

- 5% wartości sprzedanej zostanie utrzymane w

against any claim from the buyer after which the money will be disbursed and the account to be closed.	Banku przez okres jednego roku w przypadku powstania roszczeń przez kupujących. Po tym okresie pieniądze zostaną wypłacone, a konto zamknięte.