

FATF



UDHËZUES PËR NJË QASJE TË BAZUAR NË  
RREZIK

# SEKTORI I PASURIVE TË PALUAJTSHME

KORRIK 2022





Task Forca e Veprimit Financiar (FATF) është një organ i pavarur ndërqeveritar që krijon dhe promovon politika për të mbrojtur sistemin financiar global kundër pastrimit të parave, financimit të terrorizmit dhe financimit të përhapjes së armëve të shkatërrimit në masë. Rekomandimet e FATF njihen si standardi global për parandalimin e pastrimit të parave (AML) dhe kundër financimit të terrorizmit (CFT).

Për më shumë informacion rreth FATF, ju lutemi vizitoni linkun [www.fatf-gafi.org](http://www.fatf-gafi.org)

Ky dokument dhe/ose çdo hartë e përfshirë këtu nuk cenon statusin ose sovranitetin mbi çdo territor, përcaktimin e kufijve dhe kufijve ndërkombëtarë dhe emrin e çdo territori, qyteti ose zone.

Citimi i referencës:

FATF (2022), *Udhëzues për një Qasje të Bazuar në Rrezik në Sektorin e Pasurive të Paluajtshme*, FATF, Paris, [www.fatf-gafi.org/publications/documents/Guidance-RBA-Real-Estate-Sector.html](http://www.fatf-gafi.org/publications/documents/Guidance-RBA-Real-Estate-Sector.html)

© 2022 FATF/OECD. Të gjitha të drejtat të rezervuara.

Asnjë riprodhim ose përkthim i këtij publikimi nuk mund të bëhet pa lejen paraprake me shkrim.

Aplikimet për këtë leje, për të gjithë ose një pjesë të këtij publikimi, duhet të bëhen në Sekretariatën e FATF, 2 rue André Pascal 75775 Paris Cedex 16, Francë (faks: +33 1 44 30 61 37 ose e-mail: [contact@fatf-gafi.org](mailto:contact@fatf-gafi.org))

Foto kopertine marrë nga ©Getty Images

## *Tabela e përmbajtjes*

<b>Akronimet</b> .....	<b>2</b>
<b>Përmbledhje ekzekutive</b> .....	<b>3</b>
<b>PJESA NJË: HYRJE DHE KONCEPTET KRYESORE</b> .....	<b>4</b>
Historiku dhe konteksti.....	4
Qëllimi, audienca e synuar dhe përmbajtja e udhëzuesit.....	5
Terminologjia.....	6
Zbatimi i rekomandimeve të FATF në kuadrin e sektorit të pasurive të paluajtshme .....	7
<b>PJESA DY: QASJA E BAZUAR NË RREZIK NDAJ AML/CFT e FATF</b> .....	<b>9</b>
RBA në kontekst.....	9
Rreziqet e përgjithshme të ML/TF me të cilat përballlet sektori i pasurive të paluajtshme .....	16
Vlerësimi i rrezikut të ML/TF .....	18
Menaxhimi dhe zbutja e rrezikut të ML/TF.....	21
Sfidat .....	24
<b>PJESA TRE: UDHËZUES PËR AKTORËT E SEKTORIT PRIVAT</b> .....	<b>32</b>
Vlerësimi i rrezikut.....	32
Kategoritë e rrezikut.....	33
Dokumentacioni i vlerësimit të rrezikut .....	37
Zbutja e rrezikut.....	38
Detyrimet rregullatore.....	41
Trajnimi dhe ndërgjegjësimi .....	45
<b>PJESA KATËR: UDHËZUES PËR MBIKËQYRËSIT</b> .....	<b>48</b>
Qasja e bazuar në rrezik ndaj mbikëqyrjes.....	48
Mjetet mbikëqyrëse dhe mbikëqyrja e qasjes së bazuar në rrezik .....	55
<b>PJESA PESË: PËRFUNDIME</b> .....	<b>68</b>
<b>Shtojca A. Raste studimore shtesë të sjelljeve kriminale përmes pasurive të paluajtshme</b> .....	<b>69</b>
Drejtoria e veprimeve përmbartimore (Indi) .....	69
FINTRAC (Kanada).....	69
<b>Shtojca B. Fjalori i terminologjisë</b> .....	<b>71</b>

## Akronimet

<b>AML/CFT</b>	Lufta kundër pastrimit të parave / Kundër financimit të terrorizmit
<b>CDD</b>	Vigjilenca e duhur ndaj klientit
<b>DNFBP</b>	Bizneset dhe profesionet e përcaktuara jo financiare
<b>EDD</b>	Vigjilenca e duhur e zgjeruar
<b>FIU</b>	Njësia e Inteligjencës Financiare
<b>FSRB</b>	Organi Rajonal i llojit FATF
<b>INR.</b>	Shënim interpretues për Rekomandim
<b>ML</b>	Pastrim parash
<b>MLRO</b>	Zyrtari i Raportimit të Pastrimit të Parave
<b>MLCO</b>	Zyrtari i Përputhshmërisë për Pastrimin e Parave
<b>NRA</b>	Vlerësimi i Rrezikut Kombëtar
<b>PEP</b>	Person i ekspozuar politik
<b>R.</b>	Rekomandimi
<b>RBA</b>	Qasje e bazuar në rrezik
<b>SDD</b>	Vigjilenca e duhur e thjeshtuar
<b>SRB</b>	Organi vetë-rregullues
<b>STR</b>	Raporti i Transaksionit të Dyshuar
<b>TF</b>	Financimi i Terrorizmit

## Përmbledhje ekzekutive

Në qershor 2021, FATF ka rënë dakord që Udhëzuesi i bazuar në rrezik i FATF për sektorin e pasurive të paluajtshme (në vijim, sektori) duhet të përditësohet si çështje me përparësi për të pasqyruar evolucionin e pastrimit të parave dhe financimit të terrorizmit (ML/TF) dhe të sigurojë që sektori të mbetet i pozicionuar mirë për të kundërshtuar këtë aktivitet.

Ky udhëzues është krijuar kryesisht për të përshkruar parimet dhe përfitimet e përshtatjes së një qasjeje të bazuar në rrezik për trajtimin e ML/TF. Udhëzuesi është krijuar për t'u lexuar së bashku me Rekomandimet e FATF (2012) dhe u ofron profesionistëve të pasurive të paluajtshme të përfshirë në transaksionet e pasurive të paluajtshme, mjetet dhe shembujt e nevojshëm për të mbështetur zbatimin e standardeve të FATF që mundësojnë zbatimin e një qasjeje të bazuar në rrezik, kundër pastrimit të parave dhe kundër financimit të terrorizmit (AML/CFT). Kjo qasje mendohet të jetë themeli i kuadrit AML/CFT të një vendi, i cili duhet të pasqyrojë karakteristikat e kuadrit ligjor, rregullator dhe financiar.

Suksesi i një qasjeje të bazuar në rrezik (RBA) varet nga kuptimi gjithëpërfshirës, vlerësimi dhe menaxhimi i rreziqeve të ML/TF, dhe nga marrja e masave të përshtatshme për të zbutur këto rreziqe në mënyrë efektive. Ky udhëzues është ndarë në tre seksione kryesore, duke përfshirë një përmbledhje të RBA së FATF, përfshirë rreziqet dhe sfidat e përgjithshme ndaj të cilave mund të ekspozohen profesionistët e pasurive të paluajtshme dhe se si këto mund të lehtësohen dhe menaxhohen në mënyrë efektive.

Seksioni vijues përcakton kategoritë kryesore të rrezikut ndaj të cilave mund të ekspozohet sektori dhe jep rekomandime për llojet e politikave zbutëse që duhet të hartohen, zbatohen dhe rishikohen, përfshirë sigurimin e vigjilencës së duhur ndaj klientit (CDD) dhe identifikimin e masave mbi pronësinë përfituese. Ky udhëzues thekson nevojën për trajnim dhe ndërgjegjësim që duhet të kenë profesionistët e pasurive të paluajtshme për të zbatuar në mënyrë efektive kërkesat e AML/CFT.

Seksioni i fundit ofron udhëzues për mbikëqyrësit dhe organet vetë-rregulluese (SRB-të) dhe thekson nevojën për kompetenca të përshtatshme për t'u mundësuar këtyre organeve të kryejnë funksionet e tyre në mënyrë efektive. Kjo përfshin kompetencat për të monitoruar aktivitetin dhe për të vendosur sanksione të përshtatshme aty ku është e nevojshme. Janë dhënë rekomandime të mëtejshme për të siguruar mbikëqyrje efektive, duke përfshirë shpërndarjen e burimeve bazuar në shkallën e rrezikut të ML/TF dhe vlerësimin e efektivitetit dhe përshtatshmërisë së kontrolleve të zbatuara nga profesionistët e pasurive të paluajtshme.

## PJESA NJË: HYRJE DHE KONCEPTET KRYESORE

### Kutia 1.1. Rekomandimet dhe udhëzuesit përkatës të FATF

Ky Udhëzues duhet të lexohet në lidhje me sa vijon, të cilat janë të disponueshme në faqen e internetit të FATF:

- a Rekomandimet e FATF, veçanërisht Rekomandimet 1, 10, 11, 12, 15, 17, 19, 20 deri në 25, 28, dhe Shënimet e tyre Interpretuese (INR), si dhe Fjalori i FATF.
- b Dokumente të tjera udhëzuese përkatëse të FATF si:
  - Udhëzues i FATF për Transparencën dhe Pronësinë Përfituese (tetor 2014)
  - Udhëzues për Vlerësimin e Rrezikut të Financimit të Terrorizmit (korrik 2019)
  - Udhëzues i FATF për ID digjitale (Mars 2020)
  - Udhëzues i FATF për Mbikëqyrjen e Bazuar në Rrezik (Mars 2021)
  - Rekomandimet 18 dhe 23 të FATF: Materialet shpjeguese (nëntor 2021)
- c Raportet e tjera përkatëse të FATF si:
  - Raporti i përbashkët i FATF dhe Grupit Egmont mbi Fshehjen e Pronësisë Përfituese (korrik 2018)

### Historiku dhe konteksti

1. Zbatimi i RBA është kritik për zbatimin efektiv të Standardeve të FATF. Në vitin 2008, FATF publikoi Udhëzuesin e saj RBA për agjentët e pasurive të paluajtshme si pjesë e përpjekjeve të vazhdueshme për të forcuar zbatimin e standardeve me bizneset dhe profesionet e përcaktuara jo-Financiare (DNFBP-të).
2. Këto udhëzime janë përfshirë në shumë praktika ligjore dhe mbikëqyrëse të juridiksioneve kombëtare. Në disa raste, autoritetet kombëtare kanë zhvilluar më tej udhëzimet që parashtrajnë kërkesa më të detajuara dhe këshilla specifike për kontekstin.
3. Në qershor 2021, FATF ra dakord që dokumenti i vitit 2008 duhet të përditësohet si një çështje me prioritet për të pasqyruar natyrën e evolucionit të sektorit si dhe ndryshimet që kanë ndodhur në rekomandimet e FATF dhe praktikat më të mira

të industrisë, si dhe për të marrë në konsideratë evolucionin e RBA. Për më tepër, FATF thekson se pastrimi i parave përmes pasurive të paluajtshme vazhdon të jetë i mirë dokumentuar tek të gjithë anëtarët e FATF dhe FSRB.

4. Ky Udhëzues i përditësuar u ofron praktikuesve, mbikëqyrësve, rregullatorëve dhe politikë-bërësve të sektorit privat strategji dhe mjete shtesë për tu informuar dhe kontribuar drejt një sistemi më efektiv të AML/CFT.<sup>1</sup>
5. Ky Udhëzues mbështet rregulloret dhe udhëzuesit kombëtar të nxjerrë nga anëtarët e FATF dhe FSRB që mund të parashtrijnë kërkesa më të detajuara për sektorin se sa përshkruhen këtu. Ky Udhëzues nuk është i detyrueshëm dhe nuk e anulon kompetencën e autoriteteve kombëtare, duke përfshirë vlerësimin e tyre lokal dhe klasifikimin e profesionistëve të pasurive të paluajtshme bazuar në situatën mbizotëruese të rrezikut të ML/TF dhe faktorëve të tjerë kontekstualë.<sup>2</sup>

### Qëllimi, audienca e synuar dhe përmbajtja e udhëzuesit

6. Qëllimi i këtij udhëzuesi është:
  - Mbështetja e zbatimit të standardeve të FATF për sektorin e pasurive të paluajtshme, përfshirë ato rezidenciale, tregtare, rurale, industriale, bujqësore, të përziera dhe çdo formë tjetër të pasurive të paluajtshme.
  - Sugjerimi i praktikave të mira në hartimin dhe zbatimin e një RBA efektive.
  - Përditësimi i udhëzuesve të mëparshme të FATF në përputhje me kërcënimet e reja dhe në zhvillim, zhvillimet e sektorit dhe kontekstin ndërkombëtar gjithnjë në zhvillim.
7. Ky Udhëzues zbatohet për të gjitha llojet e pasurive të paluajtshme (rezidenciale, tregtare, bujqësore, industriale, rurale dhe të tjera) dhe ka si synim profesionistët që punojnë dhe merren me shitjen dhe blerjen e pasurive të paluajtshme, përgjithësisht të njohura në këtë udhëzues si profesionistë të pasurive të paluajtshme, për të përfshirë agjentët e pasurive të paluajtshme, si dhe profesionistët që mund të kryejnë ose përgatiten për transaksione për klientët që përfshijnë blerjen dhe shitjen e pasurive të paluajtshme, si avokatët, noterët, zhvilluesit e pasurive të paluajtshme, siguruesit e titujve, profesionistë të tjerë të pavarur ligjorë dhe kontabilistë – të gjitha profesionet e mbuluara nga detyrimet e FATF të vendeve sipas R.22.<sup>3</sup>
8. Ky Udhëzues ofron kontekst dhe informacion të mëtejshëm se si të zbatohet RBA për sektorin, duke ndihmuar mbikëqyrësit dhe praktikuesit në zhvillimin e praktikave më të mira, si dhe duke diskutuar pikat kryesore që praktikuesit duhet t'i marrin parasysh për sistemet e tyre të kontrollit të brendshëm dhe raportimit. Në veçanti, ai ofron një përshkrim të detajuar se si mbikëqyrësit dhe praktikuesit e sektorit

<sup>1</sup> Ky Udhëzues është rishikuar nga ekspertët e sektorit publik dhe privat, siç është përmbledhur në Shtojcën C.

<sup>2</sup> Autoritetet kombëtare marrin parasysh Udhëzuesin kur kryejnë funksionet e tyre mbikëqyrëse.

<sup>3</sup> Rekomandimi 22 i FATF - Kërkesat për vigjilencën e duhur ndaj klientit dhe ruajtjen e të dhënave të caktuara në Rekomandimet 10, 11, 12, 15 dhe 17, të zbatuara për bizneset dhe profesionet e përcaktuara jo-financiare (DNFBP-të) në situatat e mëposhtme: "...b) Agjentët e Pasurive të Paluajtshme – kur janë të përfshirë në transaksione për klientin e tyre në lidhje me blerjen dhe shitjen e pasurive të paluajtshme; d) Avokatët, noterët, profesionistët e tjerë të pavarur ligjorë dhe kontabilistët – kur përgatiten ose kryejnë transaksione për klientin e tyre në lidhje me aktivitetet e mëposhtme: blerjen dhe shitjen e pasurive të paluajtshme...".

duhet të zbatojnë standardet e FATF në një mënyrë të përshtatshme, të bazuar në rrezik dhe efektive.

9. Për më tepër, ky Udhëzues ofron shembuj të treguesve të rrezikut përkatës të ML/TF që lidhen me sektorin e pasurive të paluajtshme për të informuar mbikëqyrësit dhe praktikuesit ndërsa ata kërkojnë të kryejnë një RBA.
10. Ky Udhëzues ofron gjithashtu raste studimore dhe shembuj konkretë të praktikave të sektorit privat dhe mbikëqyrës që synojnë të sqarojnë dhe përmirësojnë vlerësimin dhe të kuptuarit e rreziqeve specifike të sektorit në vend të krijimit të praktikave më të mira.

### Terminologjia

11. Terma të ngjashëm përdoren shpesh për t'iu referuar ndërmjetësve të ndryshëm që mund të gjenden në tregjet e pasurive të paluajtshme në mbarë botën. Ky Udhëzues përqendrohet te agjentët e pasurive të paluajtshme dhe profesionistët e tjerë që mund të kryejnë ose ndihmojnë transaksione për klientët kur blejnë ose shesin pasuri të paluajtshme në masën e kërkuar nga FATF R.22.
12. Një *agjent i pasurive të paluajtshme* duhet të kuptohet gjerësisht si një profesionist që funksionon brenda sektorit të pasurive të paluajtshme dhe është i përfshirë në transaksione për një klient në lidhje me blerjen dhe shitjen e pasurive të paluajtshme. Siç zbatohet për subjektet e tjera të detyruara, jo të gjitha funksionet e kryera nga agjentët e pasurive të paluajtshme i nënshtrohen standardeve të FATF.
13. Për qartësi, termi *profesionistë të pasurive të paluajtshme* i përdorur në vijim në këtë Udhëzues i referohet një numri funksionesh, të cilat mund ose nuk mund të kryhen nga ata që njihen si agjentë të pasurive të paluajtshme, siç parashikohet nga FATF R.22 (b). Këto funksione, siç renditen më poshtë, duhet të lejojnë mbikëqyrësit dhe praktikuesit të zhvillojnë një kuptim të përbashkët se kur duhet të zbatohet qasja e bazuar në rrezik, pavarësisht nga terminologjia specifike e zbatuar në çdo vend. Prandaj, përdorimi i termit *profesionistë të pasurive të paluajtshme*<sup>4</sup> përfshin gjerësisht agjentët e pasurive të paluajtshme, DNFBP të tjera, praktikues të tjerë të pasurive të paluajtshme dhe/ose profesionistë që praktikojnë ose përfshihen në aktivitetet e përshkruara më poshtë. Në veçanti, kur ka të bëjë me blerjen dhe shitjen e pasurive të paluajtshme:
  - Përfaqësimi tradicional ekskluziv (dhe jo-ekskluziv) i shitësve.
  - Përfaqësimi tradicional ekskluziv (dhe jo-ekskluziv) i blerësve.
  - Përfaqësimi i blerësit dhe shitësit në të njëjtin transaksion.
  - Referime kombëtare dhe ndërkombëtare.
  - Përfaqësimi në ankande (dhe drejtues ankandi).
  - Shlyerja financiare.
  - Ndërmjetësimi i pasurive të paluajtshme.
14. Ky Udhëzues zbatohet për profesionistët e tjerë – noterët, avokatët, huadhënësit, vlerësuesit e vlerës së pronës – kur këta profesionistë angazhohen në ndërveprime ose

<sup>4</sup> Termi profesionistë duhet të interpretohet gjerësisht për sa i përket ecurisë së aktiviteteve specifike të përfshira në këtë Udhëzues, d.m.th kur u referohet atyre që përfshihen në blerjen dhe shitjen e pasurive të paluajtshme. Në këtë kontekst, praktikuesit duhet të merren si të barabartë me profesionistët sa herë që kryejnë aktivitete të caktuara.



funksiione që kanë të bëjnë me blerjen dhe shitjen e pasurive të paluajtshme.<sup>5</sup> Këta profesionistë përgjithësisht quhen profesionistë të pasurive të paluajtshme, që përfshijnë agjentët e pasurive të paluajtshme dhe DNFPB të tjera.

15. Ky Udhëzues mund të zbatohet gjithashtu për zhvilluesit e pasurive të paluajtshme, të cilët në disa raste, mund të kryejnë aktivitete të ngjashme me ato të përshkruara më sipër – duke përfshirë shitjen e pronës – por që nuk mund të përshkruhen në mënyrë specifike si agjentë të pasurive të paluajtshme.
16. Vendet e shohin të dobishëm zbatimin e këtij Udhëzuesi për bankat dhe institucionet e tjera huadhënëse që mund të lehtësojnë transaksionet e pasurive të paluajtshme, si kredia hipotekore, si dhe subjekte të tjera që ofrojnë financim për pasuri të paluajtshme, si huadhënësit e pavarur hipotekor, nëse janë të ekspozuar ndaj rreziqe të ngjashme të ML/TF si ato me të cilat përballen profesionistët e pasurive të paluajtshme.
17. Në disa tregje agjentët e pasurive të paluajtshme mund të marrin përsipër funksione shtesë në lidhje me transaksionin, si p.sh. kryerja e një vlerësimi të kredisë hipotekore, vlerësimi/klasifikimi dhe transferimi i pronës ose të tjera. Në përputhje me FATF R.1, në varësi të kuptimit dhe vlerësimit të rrezikut të ML/TF të vendeve, nëse konstatohet se ka lloje të institucioneve, aktiviteteve, bizneseve dhe profesioneve brenda sektorit të pasurive të paluajtshme që janë në rrezik të abuzimit të ML/TF, vendet duhet të konsiderojnë shtrirjen e kërkesave për AML/CFT, nëse ato nuk përfshihen në standardet e FATF. Vendet duhet të udhëhiqen nga të kuptuarit e tyre se ku qëndrojnë rreziqet në lidhje me pasuritë e paluajtshme, dhe jo nga termat përcaktues.

### Zbatimi i rekomandimeve të FATF në kuadrin e sektorit të pasurive të paluajtshme

18. **Rekomandimet 18 deri 21.** Për sa i përket zbatimit të kontrolleve të brendshme, degëve dhe filialeve të huaja, miratimit të masave të vigjilencës së duhur të zgjeruar në lidhje me vendet me rrezik më të lartë dhe raportimit të transaksioneve të dyshimta, FATF kërkon që profesionistët e pasurive të paluajtshme të përfshirë në blerjen dhe shitjen e pasurive të paluajtshme të miratojnë këto masa në të njëjtën mënyrë siç kërkohet nga subjektet e tjera të detyruara. Kjo kërkesë synon të zbusë boshllëqet që rrjedhin nga zbatimi jo i plotë i kërkesave të vigjilencës së duhur dhe paaftësia e subjekteve të detyruara për të zbatuar në mënyrë të përshtatshme RBA për përpjekjet AML/CFT, si dhe për të komunikuar në mënyrë efektive me autoritetet kompetente dhe mbikëqyrësit.
19. **Rekomandimi 22.** Rekomandimet e FATF përcaktojnë se masat e vigjilencës së duhur ndaj klientit dhe ruajtjes së të dhënave, si dhe masat për personat e ekspozuar politikisht, teknologjitë e reja dhe mbështetja tek palët e treta zbatohen për të gjitha DNFBP. Ky rekomandim përcakton detyrimin për agjentët e pasurive të paluajtshme, si dhe avokatët, noterët dhe profesionistët e tjerë të pavarur ligjorë dhe kontabilistë në kuadrin e blerjes dhe shitjes së pasurive të paluajtshme. FATF pranon se vendet mund të kenë përkufizime dhe kuptime të ndryshme të konceptit të "agjentit të pasurive të paluajtshme", prandaj kërkesa e FATF duhet të interpretohet në lidhje me aktivitetin në fjalë, dhe jo me tituj specifikë ose

<sup>5</sup> Kërkesa u referohet këtyre profesionistëve vetëm kur kryejnë funksione në lidhje me blerjen dhe shitjen e pasurive të paluajtshme. Për shembull, një vlerësues i vlerës do të mbulohet vetëm nga kërkesa nëse dhe kur, përveç procesit të vlerësimit, ata janë të përfshirë në transaksione për klientët e tyre në lidhje me blerjen dhe shitjen e pasurive të paluajtshme.

profesione. Ndër detyrimet e tjera, profesionistët e pasurive të paluajtshme duhet të përmbushin gjithmonë detyrimet e tyre të vigjilencës së duhur si për blerësit ashtu edhe për shitësit e pronës nën transaksion.

20. **Rekomandimi 23.** Ky rekomandim i FATF specifikon kushtet në të cilat një grup i përzgjedhur profesionesh (avokatët, noterët dhe profesionistët e tjerë të pavarur ligjorë dhe kontabilistët, tregtarët e metaleve dhe gurëve të çmuar dhe trusteeve dhe ofruesit e shërbimeve të shoqërive) duhet të zbatojnë detyrimet e përcaktuara në Rekomandimet 18 deri në 21. Rekomandimet 18 deri në 21 zbatohen për të gjitha DNFBP, përfshirë agjentët e pasurive të paluajtshme. Vendet duhet të marrin parasysh kualifikuesit e paraqitur në R.23 pa paragjykuar zbatimin e Rekomandimeve 18 deri në 21 për të gjitha DNFBP-të, duke përfshirë agjentët e pasurive të paluajtshme, të cilët duhet të raportojnë transaksione të dyshimta, kur përfshihen në blerjen dhe shitjen e pasurive të paluajtshme.

## PJESA DY: QASJA E BAZUAR NË RREZIK NDAJ AML/CFT e FATF

### RBA në kontekst

21. Një RBA ndaj AML/CFT nënkupton që vendet, autoritetet kompetente, institucionet financiare dhe DNFPB pritet të identifikojnë, vlerësojnë dhe menaxhojnë rreziqet e ML/TF ndaj të cilave janë të ekspozuar, dhe të marrin masa AML/CFT në përpjesëtim me ato rreziqe për të zbutur rrezikun në mënyrë efektive. Rekomandimet e FATF e konsiderojnë RBA si një "themel kryesor" të kuadrit AML/CFT të një vendi. Kjo është një kërkesë gjithëpërfshirëse e zbatueshme për të gjitha rekomandimet përkatëse të FATF.
22. FATF R.1, i cili drejtohet drejt vlerësimit të rreziqeve dhe zbatimit të një qasjeje të bazuar në rrezik, përcakton fushën e zbatimit të RBA si më poshtë:
  - a **Kush duhet t'i nënshtrohet regjimit të AML/CFT të një vendi?** Përveç sektorëve dhe aktiviteteve të përfshira tashmë në objektin e Rekomandimeve të FATF<sup>6</sup>, vendet duhet të zgjerojnë regjimin e tyre në institucione, sektorë ose aktivitete shtesë nëse ato paraqesin rrezik më të lartë për ML/TF. Në rrethana rreptësisht të kufizuara dhe të justifikuara, vendet mund të konsiderojnë gjithashtu përjashtimin e disa institucioneve, sektorëve ose aktiviteteve nga disa detyrime të AML/CFT ku përmbushen kushtet e specifikuar, për të përfshirë kur ka një rrezik të ulët të vërtetuar të ML/TF.<sup>7</sup>
  - b **Si duhet të mbikëqyren ata që i nënshtrohen regjimit AML/CFT për përmbushjen e këtij regjimi?** Mbikëqyrësit e AML/CFT duhet të sigurojnë që profesionistët e pasurive të paluajtshme po zbatojnë detyrimet e tyre sipas R.1, R.22 dhe rekomandimeve të tjera përkatëse. Mbikëqyrësit e AML/CFT duhet të vlerësojnë në mënyrë specifike rreziqet e sektorit të pasurive të paluajtshme për informimin mbi lehtësimin dhe për të njohur shkallën e gjykitimit të lejuar sipas RBA.
  - c **Si duhet t'u kërkohe të respektojnë ata që i nënshtrohen regjimit AML/CFT?** Aty ku ka rreziqe më të larta, duhen marrë masa të zgjeruara për të menaxhuar dhe zbutur ato rreziqe. Gama, shkalla, frekuenca ose intensiteti i masave parandaluese dhe kontroleve të realizuara duhet të jetë më i fortë në skenarë me rrezik më të lartë. Kur përfshihet në transaksione për një klient

<sup>6</sup> Shikoni Fjalorin, përkufizimet e "Bizneset dhe profesionet e përcaktuara jo-financiare" dhe "Institucionet financiare".

<sup>7</sup> Shikoni INR.1.

që përfshin blerjen dhe shitjen e pasurive të paluajtshme,<sup>8</sup> profesionistëve të pasurive të paluajtshme u kërkohet të zbatojnë secilën nga masat CDD më poshtë:<sup>9</sup>

- i. identifikimin dhe verifikimin e klientit<sup>10</sup> dhe identitetin e pronarit përfitues;
- ii. kuptimin e qëllimit dhe natyrës së marrëdhënies së biznesit;
- iii. dhe, kur është e nevojshme, monitorimin e vazhdueshëm të marrëdhënies;
- iv. identifikimin dhe verifikimin e burimeve të pasurisë dhe fondeve të klientit;

Në përgjithësi, megjithatë, kur rreziku i ML/TF vlerësohet si më i ulët, shkalla, shpeshtësia dhe/ose intensiteti i kontrolleve të kryera do të jenë më pak të rrepta. Aty ku rreziku vlerësohet në një nivel normal, duhet të zbatohen kontrollet standarde të AML/CFT.

- d **Marrja në konsideratë e angazhimit në marrëdhëniet me klientët:** FATF nuk kërkon që sektori i pasurive të paluajtshme të shmangë tërësisht rreziqet e ML/TF. Profesionistët e pasurive të paluajtshme që janë identifikuar si të cenueshëm ndaj rrezikut mund të vazhdojnë të funksionojnë në sektor ose me një lloj klienti të veçantë, me kusht që të ekzistojnë masa të mjaftueshme zbutëse. Veçanërisht, edhe nëse shërbimet që ata u ofrojnë klientëve të tyre konsiderohen të cenueshme ndaj rreziqeve të ML/TF bazuar në vlerësimet e rrezikut, kjo nuk do të thotë që të gjithë profesionistët e pasurive të paluajtshme dhe të gjithë klientët ose shërbimet e tyre paraqesin një rrezik më të lartë nëse janë vendosur masa të mjaftueshme për zbutjen e rrezikut.

23. Aksesi në informacionin e saktë, në kohë dhe objektiv mbi rreziqet e ML dhe TF është një kusht paraprak për një RBA efektive. INR.1 (kriteret 1.3 dhe 1.4) kërkon që vendet të kenë mekanizma për të siguruar informacionin e përshtatshëm mbi rezultatet e vlerësimeve të rrezikut për të gjitha autoritetet përkatëse kompetente, SRB-të, institucionet financiare dhe DNFBP-të. Kur informacioni nuk është lehtësisht i disponueshëm - për shembull kur autoritetet kompetente kanë të dhëna të pamjaftueshme për të vlerësuar rreziqet, ose nuk janë në gjendje të ndajnë informacione të rëndësishme mbi rreziqet dhe kërcënimet e ML/TF, ose kur aksesi në informacion është i kufizuar - do të jetë e vështirë për profesionistët e pasurive të paluajtshme që të identifikojnë saktë rrezikun e ML/TF.
24. R.34 kërkon nga autoritetet kompetente, mbikëqyrësit dhe SRB-të të përcaktojnë udhëzimet dhe të japin komente për institucionet financiare dhe DNFBP-të – siç përcaktohet në fjalorin e FATF – për t'i ndihmuar këto subjekte të zbatojnë masat kombëtare për të kundërshtuar pastrimin e parave dhe financimin e terrorizmit. Udhëzuesit dhe komentet e tilla lejojnë institucionet dhe bizneset të identifikojnë rreziqet e ML/TF dhe të përshtatin programet e tyre për zbutjen e rrezikut në përputhje me rrethanat.

#### **Ndarja e përgjegjësisë sipas një RBA**

25. Një regjim efektiv i bazuar në rrezik krijohet dhe pasqyron qasjen ligjore dhe rregullatore të një vendi, natyrën, larminë dhe pjekurinë e sektorëve të tij financiarë dhe DNFBP dhe profilin e tyre të rrezikut. Profesionistët e pasurive të paluajtshme duhet të identifikojnë dhe vlerësojnë rreziqet e tyre të ML/TF duke marrë parasysh gjetjet e

<sup>8</sup> Kjo nënkupton që profesionistët e pasurive të paluajtshme duhet të përmbushin kërkesat e përcaktuara në Rekomandimin 10 në lidhje me blerësit dhe shitësit e pronës.

<sup>9</sup> Shikoni R.10.

<sup>10</sup> Për qëllimet e këtij Udhëzuesi, termi "klient" i referohet si blerësve ashtu edhe shitësve të pasurive të paluajtshme.

vlerësimeve të rrezikut në dispozicion, duke u njohur me vlerësimin e rrezikut nga qeveria e tyre në përputhje me R.1 si dhe me kuadrin ligjor dhe rregullator kombëtar, përfshirë çdo fushë me rrezik të konsiderueshëm dhe masat zbutëse të lidhura me to.

26. Profesionistëve të pasurive të paluajtshme u kërkohet të ndërmarrin hapat e duhur për të pasur politikat, kontrollet dhe procedurat që u mundësojnë atyre të menaxhojnë dhe të lehtësojnë në mënyrë efektive rreziqet që janë identifikuar.<sup>11</sup> Aty ku rreziqet e ML/TF janë më të larta, profesionistët e pasurive të paluajtshme duhet të kenë masa shtesë zbutëse dhe duhet të zbatojnë vigjilencë të duhur të zgjeruar, duke marrë parasysh se ligji ose rregullorja kombëtare mund të mos përshkruajë saktësisht se si duhen zbutur këto rreziqe më të larta (p.sh. ndryshimi i shkallës së monitorimit të vazhdueshëm të zgjeruar).
27. Vendet gjithashtu mund të marrin parasysh faktet nga autoritetet kompetente mbi nivelin e përputhshmërisë në sektor dhe qasjen e sektorit për trajtimin e rreziqeve të ML/TF. Vendet me sektorë të pasurive të paluajtshme në zhvillim ose funksione të lidhura ose vende që kanë kuadër ligjor, rregullator dhe mbikëqyrës që janë ende në zhvillim mund të përcaktojnë që profesionistët e pasurive të paluajtshme nuk janë të pajisura plotësisht për të identifikuar dhe menaxhuar në mënyrë efektive rreziqet ML/TF. Në raste të tilla, vëmendja shtesë dhe fokusi mbikëqyrës në kërkesat e AML/CFT për profesionistët e pasurive të paluajtshme, DNFBP-të e tjera dhe bankat e përfshira në industri mund të jenë të përshtatshme derisa sektori të jetë i zhvilluar dhe më i aftë për të zbutur rreziqet e ML/TF.

#### **Zhvillimi i një kuptimi të përbashkët të RBA**

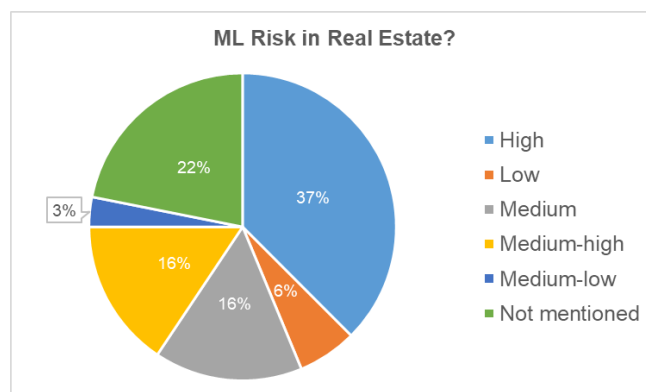
28. Efektiviteti i një RBA varet nga një kuptim i përbashkët nga autoritetet kompetente, mbikëqyrësit dhe profesionistët e pasurive të paluajtshme se çfarë përfshin RBA, si duhet të zbatohet, cilat janë rreziqet dhe si duhet të trajtohen rreziqet e ML/TF. Përveç një kuadri ligjor dhe rregullator që përcakton shkallën e lirisë së ofruar për profesionistët e pasurive të paluajtshme, RBA kërkon që profesionistët e pasurive të paluajtshme të trajtojnë rreziqet e identifikuara. Autoritetet kompetente duhet të ofrojnë informacion dhe udhëzues për zhvillimet rregullatore – duke përfshirë rregulloret specifike – dhe rreziqet e vlerësuara për profesionistët e pasurive të paluajtshme për të ndihmuar në përmbushjen e detyrimeve të tyre ligjore dhe rregullatore të AML/CFT. Lehtësimi i komunikimit të vazhdueshëm dhe efektiv ndërmjet autoriteteve kompetente dhe sektorit është kryesor.
29. Një RBA e suksesshme do të duhet gjithashtu të marrë parasysh mbivendosjen e sigurimit sipas kuadrit të AML/CFT për jo-profesionistët e pasurive të paluajtshme që operojnë në sektorin e pasurive të paluajtshme si bankierët, avokatët dhe kontabilistët. Autoritetet kompetente, mbikëqyrësit dhe profesionistët përkatës që përfshihen sipas regjimit AML/CFT duhet të ruajnë një kuptim të detyrimeve të tyre individuale dhe rreziqeve të ML/TF, ndërkohë që janë të vetëdijshëm për regjimin e përgjithshëm rregullator për sektorin. Në mënyrë të ngjashme, rreziku themelor i aktivitetit të paligjshëm mund të zbutet nga përfshirja e ndërmjetësve të ndryshëm ose në pika të ndryshme të procesit të transaksionit.

---

<sup>11</sup> R.1 dhe INR.1

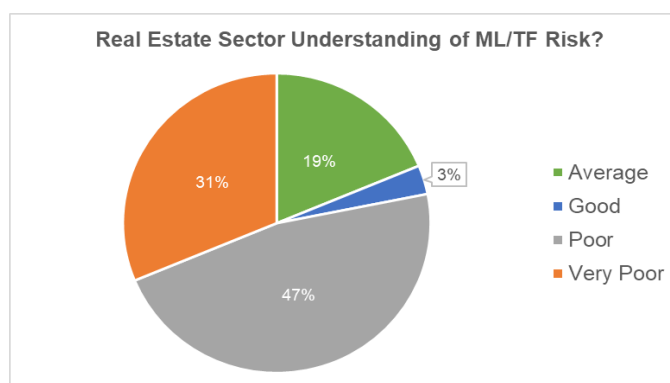
**Identifikimi i rrezikut të ML/TF në sektorin e pasurive të paluajtshme**

30. Të dhënat e mbledhura për këtë projekt<sup>12</sup> sugjerojnë se një pjesë e madhe e vendeve të vlerësuara gjatë raundit të katërt të vlerësimeve të ndërsjella të FATF identifikojnë se sektori i pasurive të paluajtshme ka rrezik të lartë të ML/TF.

**Figura 2.1. Renditja e rrezikut të ML/TF në sektorin e pasurive të paluajtshme**

Burimi: Shembulli i 32 vendeve FATF/FSRB-të, FATF

31. 37% e vendeve të anketuara kanë zbuluar se rreziku që lidhet me sektorin është i lartë kundrejt 9% që e konsiderojnë atë të ulët ose mesatar. Shkalla në të cilën rreziku i ML/TF konsiderohet i lartë nga juridiksionet shërben për të njoftuar udhëzimet specifike dhe shkallën në të cilën zbatohet RBA.

**Figura 2.2. Kuptimi i rrezikut të ML/TF:**

Burimi: Shembulli i 32 vendeve FATF/FSRB-të, FATF 2021

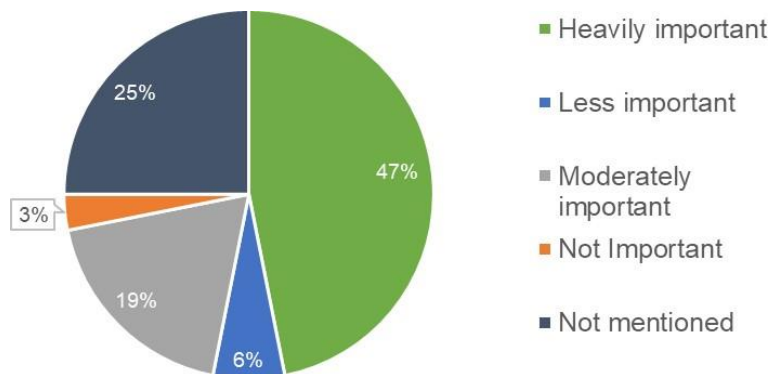
32. Për më tepër, në sektorët e pasurive të paluajtshme të vendeve është zbuluar një nivel i ulët i të kuptuarit të rreziqeve që lidhen me ML/FT. Që nga viti 2021, 78% e raundit të katërt të vlerësuar të MER sugjeroi se ka një vlerësim të ulët ose shumë të ulët në këtë fushë. Nivelet e ulëta të ndërgjegjësimit për rrezikun e ML/FT në sektor duket se lidhen kryesisht me natyrën, madhësinë dhe funksionet e pranishme në sektor (ndërmarrje të vogla lokale me burime të ulëta),

<sup>12</sup> Këto të dhëna u morën nëpërmjet rishikimit të 32 MER-eve të FATF dhe FSRB të kryera në raundin e katërt të vlerësimeve.

të cilat sfidojnë aftësinë e tij për të pasur një kuptim të përbashkët të rreziqeve, si dhe prirjeve kriminale dhe kërcënimeve të mundshme të përbashkëta.

33. Të dhënat e mbledhura për mënyrën se si vendet e kuptojnë rrezikun e ML/FT në sektorin e pasurive të paluajtshme sugjerojnë se zbatimi i Standardeve të FATF ka nevojë për përmirësim dhe paraqet një nivel më të ulët të të kuptuarit të rreziqeve të ML/FT krahasuar me sektorët dhe institucionet e tjera financiare të DNFBP.
34. Niveli i sugjeruar i ulët i të kuptuarit të rreziqeve të ML/FT bëhet veçanërisht i rëndësishëm kur vlerësohet në lidhje me rreziqet e larta që identifikohen nga sektori.
35. Kuptimi i rrezikut nga sektori i pasurive të paluajtshme duhet të trajtohet në mënyrë që të lejojë miratimin e strategjive zbutëse të duhura që janë të përshtatshme për t'iu përgjigjur kërcënimeve specifike të sektorit.

**Figura 2.3. Ponderimi i sektorit të pasurive të paluajtshme në ekonomitë e vendeve**



Burimi: Shembull i 32 vendeve FATF/FSRB-të, FATF 2021

36. Vlerësimi i kombinuar i gjetjeve të FATF sugjeron nevojën për të përmirësuar praktikën më të mira dhe për të rritur përputhshmërinë e përgjithshme me standardet e FATF. Zbatimi më i fortë i RBA duhet t'u lejojë vendeve dhe praktikuesve të përgjigjen ndaj rreziqeve dhe kërcënimeve të identifikuar në një mënyrë që të jetë në përputhje me kontekstin, aftësinë dhe nevojën e vendeve të tyre.
37. Identifikimi i rreziqeve të ML/TF në sektorin e pasurive të paluajtshme dhe komunikimi i qartë i këtyre gjetjeve në mënyrë që ato të bëhen pjesë e një strategjie të përgjithshme është themelore për efektivitetin e përgjithshëm të AML/CFT të vendeve dhe sektorëve të rregulluar. Siç përshkruhet në metodologjinë e FATF, vendet me kuadër rregullator efektiv të AML/CFT kanë sisteme në të cilat "kuptohet rreziku i pastrimit të parave dhe financimit të terrorizmit dhe, aty ku është e përshtatshme, veprimet e koordinuara brenda vendit luftojnë kundër pastrimit të parave dhe financimit të terrorizmit dhe përhapjes".<sup>13</sup>
38. Siç është treguar më parë në dokumente dhe udhëzime të ndryshme të FATF,<sup>14</sup> rreziku i ML/TF në thelb është i veçantë për çdo vend dhe ndryshon në lidhje me llojet e ndryshme të pronës (p.sh. tregtare, rezidenciale ose të tjera). Megjithatë, ekzistojnë

<sup>13</sup> Metodologji FATF, Rezultati i Menjëhershëm 1 për rrezikun, politikën dhe koordinimin E disponueshme në: [www.fatf-gafi.org/media/fatf/documents/methodology/FATF%20Methodology%2022%20Feb%202013.pdf](http://www.fatf-gafi.org/media/fatf/documents/methodology/FATF%20Methodology%2022%20Feb%202013.pdf)

<sup>14</sup> Shih Kutinë 1.1 për një listë të detajuar.

dobësitë e përbashkëta në të gjitha juridiksionet me të cilat përballet sektori i pasurive të paluajtshme për shkak të preferencës së kriminelëve për blerjen e pasurive të paluajtshme me të ardhura të paligjshme duke pasur parasysh vlerën e pronës si një aktiv. Vlerësimi i këtyre blerjeve ndihmon në identifikimin e tendencave të aktivitetit të ML/TF.

### **Rreziqet specifike të sektorit të ML/TF**

39. Siç tregohet në seksionin e mësipërm, një sfidë e vazhdueshme për të siguruar efektivitetin e Standardeve FATF për sektorin e pasurive të paluajtshme në të gjithë anëtarët e FATF dhe FSRB është niveli më i ulët i zbatimit të standardeve, si dhe një kuptimi të ulët për rrezikun brenda vetë sektorit. Në shumë vende, profesionistëve të pasurive të paluajtshme nuk u kërkohet të paraqesin raporte të dyshimta të transaksioneve, pavarësisht se kanë marrë shuma të mëdha fondesh – përfshirë para *cash*– nga burime të ndryshme që vijnë nga juridiksione me rrezik të lartë ose marrëdhënie biznesi. Mbikëqyrësit dhe autoritetet e tjera kompetente mund të mos kenë kapacitetin për të monitoruar transaksionet individuale ose të përgjithshme që përfshijnë profesionistët e pasurive të paluajtshme.<sup>15</sup> Kjo marrëveshje mund ta bëjë të vështirë identifikimin e rreziqeve specifike të ML/TF në sektorin e pasurive të paluajtshme. Kutia 2.1 përfshin disa raste studimore të sjelljes kriminale të identifikuar përmes pasurive të paluajtshme (shembuj shtesë të disponueshëm në Shtojcën A).

#### **Kutia 2.2. Sjellja kriminale përmes pasurive të**

- Z. X u shpall fajtor në prill 2019 për mashtrim dhe pastrim parash dhe u dënua me 8 vjet burg. Z. X dhe bashkëpunëtori i tij z. Y, i cili ishte dënuar më parë për mashtrim, takuan një avokat për të blerë një pronë për 350 000 £. Emri në dosjen e avokatëve u ndryshua më pas në partnerin e z. Y. Midis 18 dhjetorit dhe 12 shkurtit 2019, avokati i X dhe Y morën një sërë pagesash elektronike të pafiguruar në llogarinë e klientit të tyre në total 250.025 £. Fondet kishin origjinën në tërësi nga llogaria bankare e një shoqërie të kufizuar (Shoqëria A) për të cilën ortaku i Y ishte, në kohën e transaksioneve, akoma drejtori dhe nënshkruesi i vetëm i autorizuar. Në përputhje me Rregulloret e Pastrimit të Parave, avokati kontaktoi partnerin e Y duke kërkuar prova për origjinën e fondeve në disa raste, por asnjë provë nuk u dha. Z. Y ndryshoi disa herë emrin e pronës që do të blihej dhe përfundimisht njoftoi avokatin se i duheshin paratë. Avokati paraqiti një SAR pëlqimi duke kërkuar leje për t'i paguar paratë klientit, leja u refuzua dhe paratë përfundimisht u konfiskuan nëpërmjet Ligjit për të ardhurat nga krimi (POCA). Nëse avokati do të kishte rimbursuar pagesën paraprake të marrë në llogaritë e klientëve të tyre, ata do të kishin mundësuar pastrimin e parave.

Subjekti E funksiononte si një financim online i kreditimit nga kolegët.

<sup>15</sup> Transparenca Ndërkombëtare, “Tri mënyra për të ndaluar pastrimin e parave përmes pasurive të paluajtshme”, 6 shtator 2019. E disponueshme në: [www.transparency.org/en/news/three-ways-to-stop-money-laundering-through-real-estate](http://www.transparency.org/en/news/three-ways-to-stop-money-laundering-through-real-estate)



shoqëria në Vendin C derisa autoritetet zbuluan se po kryente një skemë piramidale *Ponzi* në shkallë të gjerë. Ndër të tjera, të ardhurat nga skema piramidale *Ponzi* e Subjektit E synoheshin të përdreshin për të blerë një pronë banimi private në Singapor me vlerë më shumë se 23 milionë dollarë. Një agjent i pasurive të paluajtshme rekomandoi një klient të huaj i cili ishte i interesuar të blinte një pronë në Singapor te një avokat nga Singapori për ta dërguar. Avokati më pas zbuloi se klienti i huaj ishte arrestuar në shtetin e tyre në lidhje me skemën piramidale *Ponzi* të Subjektit E dhe ishte nën hetim për mashtrim. Avokati dhe agjenti i pasurive të paluajtshme kishin dyshuar se paratë e dhëna nga klienti për blerjen e pronës ishin të ardhura të paligjshme, por nuk depozituan një raport të transaksionit të dyshimtë të kërkuar sipas ligjit të korrupsionit, trafikut të drogës dhe krimeve të tjera të rënda (Konfiskimi për përfitime). Përfundimisht, prona dhe të ardhurat e tjera përkatëse u sekuestruan, në shumën prej 27 milionë dollarë. Këto të ardhura janë kthyer me sukses në shtetin C.

- Znj. X është shtetase nga një vend jashtë BE. Ajo nuk është rezidente në Francë për qëllime tatimore. Ajo donte të blinte një pronë prej tre milionë eurosh në jug të Francës. Gjatë bisedimeve, ajo tha se fondet do të paguheshin nga llogaria bankare e burrit të saj, që ndodhet në një vend që i mbulon taksat. Sipas njësisë franceze të inteligjencës financiare (TRACFIN), formalitetet u kryen nga një person fizik i lindur në një vend – i njohur si shkaktar rreziqesh ML/TF. Ky person kishte prokurë për të nënshkruar aktin e shitjes. Pas një hetimi mbi bazat e dosjeve të hapura, TRACFIN zbuloi se zonja X ishte gruaja e një personi të ekspozuar politikisht, i cili njihej për shpërdorim detyrë në vendin e tij. Ky informacion u vërtetua nga FIU nga cili vend ishte Znj. X. Gjithashtu, këtij çifti i ishte bërë edhe ngrirja e pasurisë.
- Në shkurt 2021, një avokat i pasurive të paluajtshme në Kentucky u deklarua fajtor për akuzat për pastrim parash për blerjen e pasurive të paluajtshme me qëllim përdorimin e blerjeve për të maskuar të ardhurat e basteve sportive të paligjshme. Avokati bashkëpunoi me një individ tjetër të përfshirë në baste të paligjshme për të maskuar të ardhurat e paligjshme përmes investimeve në pasuri të paluajtshme tregtare. Si pjesë e skemës, avokati përdorte fonde të cilat ai e dinte se vinin nga bastet e paligjshme për të blerë shoqëri që mbanin prona të paluajtshme. Gjatë blerjes së këtyre pronave, avokati fshehu qëllimisht përfshirjen dhe pronësinë e individit të përfshirë në lojërat e paligjshme të fatit.<sup>16</sup>
- Një bandë kriminelësh, e përbërë kryesisht nga të huaj të së njëjtës kombësi, krijoi një shoqëri me një linjë tregtare të "blerjes dhe shitjes së ATM të reja dhe të përdorura", për të cilën arriti një marrëveshje me një institucion financiar prestigjioz për të vënë në funksion ATM e përmendura në zonat

<sup>16</sup> IRS, "Avokati i Bowling Green pranon fajësinë për pastrimin e mbi 700 000 dollarëve të të ardhurave të paligjshme," (27 shkurt 2020), [www.irs.gov/compliance/criminal-investigation/bowling-green-attorney-pleads-guilty-to-launders-over-700-000-of-illegal-proceeds](https://www.irs.gov/compliance/criminal-investigation/bowling-green-attorney-pleads-guilty-to-launders-over-700-000-of-illegal-proceeds).

turistike të vendit. ATM kishin të instaluar çipa që kopjonin të dhënat e kartave të kreditit dhe debitit, me të cilat nxirrnin paratë *cash*. Shoqëria e “ATM të reja dhe të përdorura” krijoi miliona të ardhura, për të cilat u bë një nga operatorët më të mëdhenj “mashtues” në botë. Paratë e përfituara nga mashtrimi u integruan në sistemin financiar nëpërmjet investimit miliona dollarësh në pasuri të paluajtshme nëpërmjet një shoqërie tjetër që merrej me biznesin e pasurive të paluajtshme, nga e cila drejtuesi i grupit shfaqej si përfaqësues ligjor i saj. Vlen të përmendet se kreu i grupit krijoi lidhje të ndryshme korporative me persona të ndryshëm fizikë dhe juridikë (anëtarë të bandës) për të krijuar skemën e pastrimit të parave. Disa anëtarë të grupit fituan prona të ndryshme me të ardhurat e paligjshme, blenë makina dhe ora luksoze dhe disa prej tyre merrnin pjesë në lojëra të fatit.

Burimi: MB, Francë, SHBA, Singapor dhe Meksikë

### Rreziqet e përgjithshme të ML/TF me të cilat përballet sektori i pasurive të paluajtshme

40. Kriminelët synojnë sektorët që aplikojnë ose besohet se zbatojnë rregullore dhe masa zbutëse dhe më pak gjithëpërfshirëse ose ku shihet se mbikëqyrja mungon. Blerja e pasurive të paluajtshme mundëson lëvizjen e shumave të mëdha të fondeve në të njëjtën kohë në një transaksion të vetëm në krahasim me transaksionet e shumta me vlera më të vogla. Në shumë vende, kërkesat përkatëse për AML/CFT janë minimale. Ndryshe nga bankat, sigurimet, bizneset e shërbimit të parasë dhe industritë e tjera, blerësit dhe shitësit e pasurive të paluajtshme nuk priren të mbajnë një marrëdhënie gjatë një periudhe kohore me një subjekt të rregulluar, gjë që mund ta bëjë të vështirë për mbikëqyrësit dhe profesionistët e pasurive të paluajtshme të shqyrtojë historinë e transaksioneve dhe të identifikojë aktivitetin e dyshimtë. Natyra e transaksioneve gjithashtu zvogëlon nivelin e të kuptuarit të profileve të klientëve dhe nxitjen për të investuar dhe zbatuar në mënyrë të përshtatshme kërkesat e vigjilencës së duhur ndaj klientit.
41. Në shumë vende, mjetet për të përcaktuar informacionin e përshtatshëm, të saktë dhe të përditësuar mbi pronarin(ët) përfitues pas transaksioneve të pasurive të paluajtshme janë të pakta dhe në disa ka mungesë të kërkesës për të mbledhur këtë informacion - për të përfshirë informacionin e pronësisë përfituese - ose burimin e fondeve të përdorura për transaksionet e pasurive të paluajtshme. Shumë vende gjithashtu u mungojnë mekanizmat e duhur dhe të arritshëm ku informacioni mbi pronarët përfitues të pasurive të paluajtshme mund të gjendet lehtësisht për qëllime hetimore ose analitike. Mungesa e transparencës në informacionin e pronësisë përfituese i lejon kriminelët të abuzojnë me të emëruarit, si dhe me personat juridikë dhe marrëveshjet – siç janë shoqëritë pa biznes aktiv dhe trustet – duke penguar përfshirjen e tyre në aktivitetet e ML/TF.
42. Në disa vende, pasuritë e paluajtshme ofrojnë gjithashtu përfitime dytësore për kriminelët dhe personat e korrumpuar të ekspozuar politikisht (PEP-et), të tilla si ndihma në përpjekjet për të siguruar vendbanimin dhe/ose shtetësinë, përcjellja e respektit shoqëror, sigurimi i menjëhershëm i një të mire të disponueshme të përfitimit material që mund të vlerësohet në vlerë. Pasuritë e paluajtshme janë shpesh një investim i qëndrueshëm dhe një aktiv vlerësues që mund të krijojë të ardhura. Si prona tregtare dhe ajo e banimit

mund të jetë një mjet tërheqës për kriminelët. Rrjetet kriminale dhe trafikantët e drogës kanë blerë prona të paluajtshme për t'i përdorur si shtëpi furnizimi, ose si vend për të rritur, prodhuar ose shpërndarë lëndë narkotike të paligjshme. Ndërsa në disa raste kriminelët nuk janë në gjendje të përdorin në mënyrë të prekshme aktivet financiare, i tillë nuk është rasti me pasuritë e paluajtshme, duke i shtuar apelit të saj si një mjet fitimi kriminal.

43. Mbikëqyrja e suksesshme e AML/CFT e sektorit të pasurive të paluajtshme duhet të përballet me konfuzimin e pronësisë së vërtetë të ofruar nga persona juridikë ose marrëveshje, ndërkohë që pranojnë se individët shpesh kanë arsye legjitime për t'i përdorur këto automjete për të blerë pasuri të paluajtshme, si për të siguruar privatësinë ose për qëllime të planifikimit tatimor.
44. Nëpër juridiksione të ndryshme, disa PEP-e kanë kërkuar të pastrojnë fondet e marra në mënyrë të paligjshme në sektorin e pasurive të paluajtshme si në sektorin e banimit ashtu edhe në atë tregtar. PEP-et që keqpërdorin pozicionet e tyre për pasurim personal paraqesin një rrezik të lartë të ML për sektorin e pasurive të paluajtshme dhe sektorin më të madh financiar më gjerësisht duke pasur parasysh lidhjet e PEP me subjektet qeveritare dhe aksesin e mundshme në fondet e qeverisë.
45. Pasuritë e paluajtshme tregtare mund të jenë veçanërisht të cenueshme ndaj pastrimit të parave për shkak të përhapjes së shtuar të personave juridikë dhe automjeteve të përdorura nga blerësit dhe shitësit e korporatave që i kërkojnë këto prona për investime dhe të ardhura. Për më tepër, vlera e lartë e këtyre pronave mund të kërkojë gjithashtu lloje të shumta financimi, të cilat mund të vështirësojë përpjekjet për të identifikuar burimin e fondeve.
46. Në disa raste, kriminelët mund të kërkojnë të falsifikojnë informacione – të tilla si zotërimet e aktiveve, identitetet e falsifikuara ose të vjedhura dhe informacionin e të ardhurave – për të marrë një kredi nga një bankë ose huadhënës tjetër. Në këto raste, kriminelët mund të mos kenë ndërmend të përdorin fondet për të blerë një pronë dhe mund të kërkojnë të përdorin kredinë për pasuri të paluajtshme për të maskuar origjinën e fondeve për një përdorim tjetër. Të ardhurat e paligjshme mund të përdoren për të shlyer kreditë, duke i lejuar kriminelët të vendosin përfitime të paligjshme në sistemin financiar. Në disa raste, kriminelët mund të mbështeten te bankierët bashkëpunëtorë dhe profesionistët e huadhënies për të ndihmuar në marrjen e një hipoteke dhe për t'i ndihmuar ata të shmangin zbulimin përfundimisht. Ata gjithashtu mund të kërkojnë blerës të emëruar për të marrë hipotekën.
47. Megjithatë, për blerjet e jo-financiare, rreziku i paraqitur nga profesionistët bashkëpunëtor është edhe më i rëndësishëm, duke pasur parasysh aftësinë e palëve që kanë transaksione për të shmangur kalimin përmes institucioneve financiare shumë të rregulluara për të marrë financim për të mbyllur një marrëveshje. Kjo u lejon profesionistëve të pasurive të paluajtshme të lehtësojnë me vetëdije ose pa vetëdije blerjet e pasurive të paluajtshme për kriminelët pa iu përmbajtur detyrimeve të CDD të kërkuara nga institucionet financiare të mbuluara. Ky rrezik mund të përkeqësohet në vendet me kërkesa minimale të pronësisë përfituese.
48. Kriminelët mund të kërkojnë të pastrojnë fondet duke paguar për pronën me një vlerë më të lartë ose më të ulët se vlera e vërtetë e pronës, duke treguar se prona mund të mos jetë e destinuar për një përdorim legjitim dhe se transaksioni është krijuar për të fshehur aktivitetin ose përfitimet e paligjshme. Për më tepër, përfshirja e sasive të mëdha të parave të pastruara për të blerë pasuri të paluajtshme duke marrë parasysh pak koston mund të rrisë ndjeshëm koston e strehimit në disa rrethana, duke krijuar vështirësi për blerësit e vërtetë që kërkojnë strehim të përbalueshëm.
49. Në shumë raste, blerjet ndërkufitare të pasurive të paluajtshme mund të sjellin gjithashtu rreziqe më të larta për praktikuesit dhe mbikëqyrësit, veçanërisht kur blerësi është i bazuar në një juridiksion me rrezik të lartë. Kjo mund të përfshijë raste kur qëllimi i transaksionit është i dyshimtë, d.m.th. jo për vendbanim, ose kur vlera e lidhur me transaksionin është jonormale për blerësin ose tregun.

**Rëndësia e identifikimit të rreziqeve të ML/TF për një RBA të suksesshme**

50. Vendet duhet të sigurojnë që të gjitha autoritetet kompetente dhe DNFPB e përfshira në sektorin e pasurive të paluajtshme të jenë të vetëdijshme për rreziqet specifike të sektorit siç identifikohen në vlerësimet kombëtare për vlerësimin e rrezikut. Në varësi të strukturës së autoriteteve kompetente dhe sektorit të përgjithshëm të pasurive të paluajtshme, rreziqet e çdo vendi, së bashku me vlerësimet e rreziqeve dhe strategjitë e zbutjes do të jenë të veçanta.
51. Sektori i pasurive të paluajtshme nuk është i kufizuar në pasuri të paluajtshme rezidenciale. Të gjitha profesionet e përfshira në transaksionet e pasurive të paluajtshme rezidenciale dhe tregtare, si dhe çdo lloj tjetër që mbart rrezik për AML/CFT, duke përfshirë avokatët, bankierët, huadhënësit, këshilltarët e investimeve, shoqëritë e shlyerjes, siguruesit dhe të tjerët duhet të merren parasysh kur kërkohet të identifikohen rreziqet që lidhen me sektorin dhe të jenë të vetëdijshëm për vlerësimin dhe strategjinë kombëtare të rrezikut dhe të luajnë një rol në strategjitë e zbutjes së rrezikut.
52. Me pak fjalë, sektori i pasurive të paluajtshme është i prirur për abuzim dhe mund të ndihmojë kriminelët në aktivitetet e tyre të paligjshme ose pastrimin e parave të fituara e veprimtarive kriminale. Një raport i mëparshëm i FATF17 identifikoi dhe përmbledhi disa aktivitete që mund të jenë treguese, megjithëse jo përfundimtare, për pastrimin e parave nëpërmjet sektorit të pasurive të paluajtshme. Ky udhëzues është pjesë e këtyre tipologjive dhe përfshin:
- Përdorimin e kredive komplekse ose financimin me kredi
  - Përdorimin e profesionistëve jo-financiar
  - Përdorimin e automjeteve të korporatës ose strukturave komplekse
  - Përdorimin e pashpjegueshëm të aktiveve virtuale
  - Manipulimin e vlerësimit ose vlerësimin e një prone
  - Përdorimin e mjeteve monetare
  - Pagesat e pashpjegueshme me para *cash*
  - Përdorimin e llogarive të klientëve
  - Ndërtimin dhe rinovimin e pasurive të paluajtshme
  - Përdorimin dhe blerjen e pronave tregtare në kundërshtim me qëllimin e biznesit

**Vlerësimi i rrezikut të ML/TF**

53. Procesi i vlerësimit të rreziqeve duhet të bëhet në mënyrë gjithëpërfshirëse duke përfshirë kontributin dhe pjesëmarrjen e të gjithë aktorëve përkatës. Vlerësimi Kombëtar i Rrezikut (NRA) nuk duhet të jetë një proces ose dokument i vetëm formal, por është më tepër një mekanizëm që lejon autoritetet kompetente, mbikëqyrësit dhe DNFPB, duke përfshirë profesionistët e pasurive të paluajtshme, të jenë në gjendje të hartojnë dhe zbatojnë masa për të zbutur rreziqet e identifikuar bazuar në informacione të sakta dhe të përditësuara.

<sup>17</sup> FATF, Pastrimi i Parave dhe Financimi i Terrorizmit përmes Sektorit të Pasurive të Paluajtshme, Qershor 2007, para.12. E disponueshme në: [www.fatf-gafi.org/media/fatf/documents/reports/ML%20and%20TF%20through%20the%20Real%20Estate%20Sector.pdf](http://www.fatf-gafi.org/media/fatf/documents/reports/ML%20and%20TF%20through%20the%20Real%20Estate%20Sector.pdf)

54. Politikë-bërësit në partneritet me organet e zbatimit të ligjit, FIU-të, autoritetet kompetente të përcaktuara, mbikëqyrësit, institucionet financiare dhe përfaqësuesit e sektorit të pasurive të paluajtshme janë vendosur posaçërisht për të sjellë njohuritë dhe ekspertizën e tyre në zhvillimin e një RBA që është e përshtatshme për kontekstin e vendit të tyre të veçantë. Vlerësimet e tyre nuk do të jenë statike dhe do të ndryshojnë me kalimin e kohës, në varësi të mënyrës se si zhvillohen rrethanat, si evoluojnë kërcënimet dhe sa mirë funksionon zbutja. Si i tillë, shkëmbimi i informacionit dhe ekspertizës ndërmjet agjencive dhe subjekteve të ndryshme dhe me sektorin e pasurive të paluajtshme është i rëndësishëm.
55. Procesi i vlerësimit të rreziqeve mund të kryhet nga mekanizma të ndryshëm të cilët, në varësi të kontekstit, lehtësojnë kuptimin më të mirë të rreziqeve të identifikuar dhe kontribuojnë drejt vlerësimeve më të forta për rrezikun. Për shembull:
- Qoftë nëpërmjet ngjarjeve formale dhe joformale, organizatat e sektorit publik dhe privat mund të përfitojnë nga shkëmbimi i informacionit dhe diskutimet rreth rreziqeve të përgjithshme dhe specifike të ML/TF me të cilat përballet sektori. Ky lloj bashkëpunimi u mundëson autoriteteve kompetente të jenë të vetëdijshme për rreziqet e identifikuar nga sektori privat – i cili shpesh funksionon në sisteme dhe procese të ndryshme në rrezik për pastrim parash dhe financim terrorizmi – duke lejuar gjithashtu ndarjen e informacionit mbi prioritetet e vendit të cilat mund të rrisin aftësinë e sektorit privat për të zbutur rrezikun pas RBA.
  - Rishikimi i pastrimit të parave dhe aktiviteteve të tjera kriminale që nuk janë më nën hetim aktiv – p.sh. përdorimi i rasteve studimore të anonimizuar - u mundëson autoriteteve kompetente dhe sektorit privat të identifikojnë tipologji të ndryshme të pastrimit të parave dhe financimit të terrorizmit, të cilat mund të lejojnë vlerësime më efektive dhe zbutje të rreziqeve përkatëse.
  - Kur është e përshtatshme dhe e zbatueshme, mbledhja e të dhënave shtesë për rreziqet specifike të sektorit të ML/TF dhe çështjet e ndërlidhura nga burime të besueshme<sup>18</sup> ose njohuri të ekspertëve mund të informojë dhe avancojë vlerësimin e rrezikut dhe strategjitë e zbutjes.
  - Autoritetet kompetente mund të konsiderojnë gjithashtu përdorimin e mjeteve jopublike në dispozicion të tyre për të vlerësuar rreziqet që do të informojnë përfundimisht përpjekjet për të trajtuar pastrimin e parave dhe financimin e terrorizmit. Për shembull, nëse një lloj i caktuar transaksioni konsiderohet potencialisht i rrezikshëm në një juridiksion specifik – siç janë blerjet me para *cash* të pasurive të paluajtshme mbi një shumë të caktuar – autoritetet kompetente mund t'i drejtojnë subjektet e përfshira në këto transaksione që të regjistrojnë informacionin mbi blerjen për të lehtësuar përpjekjet për të mbledhur të dhëna dhe për të përmirësuar të kuptuarit e çështjes nga autoritetet. Për aq sa është e mundur, informacioni i STR është gjithashtu një mjet kritik për t'u përdorur nga autoritetet publike pasi ato janë në një pozicion specifik për të analizuar këto të dhëna konfidenciale.
56. Duhet të zhvillohen udhëzime që specifikojnë se cilat çështje në transaksionet e pasurive të paluajtshme paraqesin rrezik të lartë. Për shembull, avokatët, noterët dhe anëtarët e tjerë të vetë punësuar të profesioneve të këshillimit ligjor përfshihen në INR. 23 nuk kërkohet të raportohen transaksione të dyshimta nëse informacioni është marrë në rrethana në të cilat ai i është nënshtruar siç duhet sekretit profesional ose privilegjit

<sup>18</sup> “Burime të besueshme” i referohet informacionit që prodhohet nga organizata ndërkombëtare me reputacion dhe të njohur botërisht dhe organe të tjera që e bëjnë këtë informacion publik dhe gjerësisht të disponueshëm Përveç FATF dhe organeve rajonale të llojit të FATF, burime të tilla mund të përfshijnë, por nuk kufizohen në, organe mbi-kombëtare ose ndërkombëtare si Fondi Monetar Ndërkombëtar, Banka Botërore dhe Grupi i Njësisë të Inteligjencës Financiare Egmont.

profesional ligjor. Ky privilegj duhet të merret parasysh kur vlerësohen rreziqet kombëtare, pasi profesionistët ligjorë shpesh përfshihen në marrëveshjet e pasurive të paluajtshme. Më e rëndësishmja, avokatët dhe të tjerët duhet të kenë parasysh se këto privilegje nuk duhet të zbatohen për transaksionet mashtruese ose aktivitetet kriminale. Nëse analiza kombëtare e rrezikut zbulon se disa transaksione të pasurive të paluajtshme në të cilat përfshihen profesionistë ligjorë kanë një rrezik të lartë dhe se privilegji ligjor në këto raste pengon raportimin në FIU, duhet të merren masa të synuara nga politikë-bërësit për të adresuar këto mangësi, sipas rastit.

57. Udhëzuesit për këtë çështje duhet të ndihmojnë autoritetet mbikëqyrëse të mbledhin më shumë informacion në lidhje me rastet që kanë të bëjnë me privilegjin profesional, por gjithashtu të ndihmojnë palët e interesuara të sektorit privat për të vlerësuar dhe kuptuar rreziqet e tyre dhe për të dhënë një kontribut të duhur për të luftuar rreziqet e larta në transaksionet e pasurive të paluajtshme. Përveç marrjes së një game të gjerë informacioni mbi disa transaksione të pasurive të paluajtshme, transparenca e lidhur gjithashtu ndikon në përpjekjet për zbutjen e rrezikut. Kutia 2.2 ofron një shembull të masave të zgjeruara të reagimit që mund të merren kur identifikohen rreziqe specifike.

### **Kutia 2.3. Raportimi i transaksioneve të dyshimta të pasurive të paluajtshme nga profesionistë ligjorë**

Në NRA e saj, Gjermania e vlerësoi sektorin e pasurive të paluajtshme si të rrezikuar në lidhje me rritjen e pastrimit të parave. Problemet e identifikuar rezultuan në një rrezik në rritje në të gjithë sektorin kombëtar të pasurive të paluajtshme. Në këtë aspekt, sekreti profesional është identifikuar si një faktor kyç.

Si rezultat, u prezantua një detyrim raportimi për profesionistët e këshillimit ligjor në mënyrë që të sigurohet që privilegji profesional të mos përjashtojë dorëzimin e një STR. Këshilltarëve ligjorë u kërkohet të raportojnë faktet e standardizuara të mëposhtme tek FIU në kontekstin e transaksioneve të pasurive të paluajtshme:

- Blerjen e pasurive të paluajtshme duke iu referuar vendeve të treta me rrezik të lartë (BE) ose vendeve me mangësi strategjike (FATF).
- Nëse pjesëmarrësi ose pronari përfitues është i listuar në lidhje me një masë sanksioni ekonomik i vendosur nga Këshilli i Bashkimit Evropian në fushën e politikës së përbashkët të jashtme dhe të sigurisë.
- Informacione të pasakta ose të paplota me vetëdije mbi identitetin e një pjesëmarrësi ose pronari përfitues.
- Pagesën e çmimit të plotë ose të pjesëshëm të blerjes duke përdorur para *cash* ose kriptomoneda.
- Mospërputhjen e konsiderueshme midis çmimit të blerjes dhe vlerës aktuale të tregut.

Burimi: Gjermani

58. Megjithatë, qëllimi i vlerësimit kombëtar të rrezikut është të rrisë nivelet e ndërgjegjësimit dhe njohurive, si të sektorit publik ashtu edhe atij privat, në lidhje me rreziqet e ML/TF në një mënyrë që u mundëson vendeve si dhe sektorit privat të hartojnë strategji të përshtatshme për të adresuar rreziqet. Duhet të informojë se si përdoren burimet në përputhje me strategjinë kombëtare për të luftuar ML/TF.

### Menaxhimi dhe Zbutja e rrezikut të ML/TF

59. Vendet duhet të marrin masa të zgjeruara për të menaxhuar dhe zbutur situatat kur rreziku i ML/TF është më i lartë. Në situata me rrezik më të ulët, mund të zbatohen masa më pak të rrepta, sa herë që justifikohen nga vlerësimet kombëtare ose të tjera të rrezikut.<sup>19</sup>
- Vendet mund të vendosin të mos zbatojnë disa nga rekomandimet e FATF që kërkojnë nga profesionistët e pasurive të paluajtshme të ndërmarrin veprime të caktuara, me kusht që (i) të ketë një provë në lidhje me rrezikun e ulët të pastrimit të parave dhe financimit të terrorizmit (dhe kjo ndodh në rrethana rreptësisht të kufizuara dhe të justifikuara dhe lidhet me një kategori të veçantë të agjentëve të pasurive të paluajtshme ose një lloj transaksioni) ose (ii) një aktivitet financiar kryhet nga një person fizik ose juridik në baza të rastësishme<sup>20</sup> ose shumë të kufizuara në mënyrë që të ketë një rrezik të ulët të ML/TF, në mënyrë që të përmbushen përjashtimet prej INR 1.6
  - Vendet që kërkojnë të aplikojnë masa të thjeshtuara duhet të kryejnë një vlerësim për të përcaktuar nëse ekziston një rrezik më i ulët i lidhur me kategorinë e klientëve ose produkteve, dhe të përcaktojnë masën dhe intensitetin e masave të kërkuara AML/CFT për të zbutur rrezikun, me kusht që përmbushen kushtet specifike të kërkuara për një nga përjashtimet e INR.1.6. Rekomandimet specifike të FATF parashtrajnë më në detaje se si zbatohet ky parim i përgjithshëm në rrethana të veçanta.<sup>21</sup> Rreziqet mund të ndryshojnë me kalimin e kohës dhe duhet të monitorohen për të siguruar që vlerësimi i rrezikut të ulët të mbetet i vlefshëm.
60. Autoritetet mbikëqyrëse për profesionistët e pasurive të paluajtshme duhet të jenë të pavarura dhe të kenë mjetet e duhura për të shmangur konfliktin e interesave në rast se një mbikëqyrje e tillë kryhet nga SRB-të. Ata duhet të punësojnë personel të aftë dhe të besueshëm, të kenë njohuritë e nevojshme dhe mjetet teknike në proporcion me përgjegjësitë e tyre. Në mënyrë të ngjashme, ofruesit e shërbimeve përgjegjës për vigjilencën e duhur ndaj klientit, paraqitjen e raporteve të dyshimta ose monitorimin e transaksioneve duhet të sigurojnë se kanë ekspertizën dhe burimet e nevojshme për të përmbushur këto funksione. Për shembull, profesionistët e pasurive të paluajtshme të cilëve u kërkohet të kryejnë në mënyrë rutinë një vëllim të madh pyetjesh për klientët e rinj, mund të marrin në konsideratë personelin e specializuar të aftë dhe të besuar, të cilët janë rekrutuar dhe verifikuar siç duhet (për sa i përket aftësive, njohurive, integritetit dhe/ose dëshmive penale ku është e nevojshme). Profesionistë të tillë të pasurive të paluajtshme gjithashtu ka të ngjarë të marrin në konsideratë përdorimin e opsioneve të ndryshme teknologjike (përfshirë inteligjencën artificiale) dhe programeve softuerike që tani janë të disponueshëm për të ndihmuar në lidhje me këtë çështje. Shihni kutinë 2.3.
61. Përdorimi i mjeteve të reja ose novatore teknologjike për të lehtësuar zbatimin e AML/CFT duhet të jetë si pjesë e një qëndrimi proaktiv

<sup>19</sup> Në bazë të kuadrit ligjor kombëtar parashikon një vigjilencë të duhur të thjeshtuar

<sup>20</sup> *Një transaksion i rastësishëm* në këtë kontekst mund të interpretohet si përdorimi i pritshëm dhe më i zakonshëm i shërbimeve të pasurive të paluajtshme. Për shembull, për blerjen e pronës për qëllime personale (d.m.th. për banim) pa pasur ndonjë problem lidhur me blerësin, transaksionin ose pronën individuale.

<sup>21</sup> Për shembull, R.10 dhe INR.10 mbi vigjilencën e duhur ndaj klientit.

në lidhje me identifikimin dhe zbutjen e rrezikut të ML/TF. Zbatimi i RBA nuk ka nevojë të nënkuptojë përpjekje ose ngarkesë shtesë, përkundrazi duhet të jetë një pasqyrim i rreziqeve të identifikuara dhe të vlerësuara të ML/TF dhe vendosjes së duhur të burimeve zbutëse.

62. Profesionistët e pasurive të paluajtshme duhet të zhvillojnë politika, procedura dhe kontrole të brendshme, si dhe kontrole dhe hetime të përshtatshme për të siguruar standarde të larta kur punësojnë profesionistë që mund të kenë nevojë të kryejnë detyrat e AML/CFT.
63. Profesionistët e pasurive të paluajtshme duhet gjithashtu të zhvillojnë ose të kenë në funksion një program trajnimi të vazhdueshëm për profesionistët. Programe të tilla trajnimi mund të menaxhohen ose ofrohen gjithashtu nga shoqatat profesionale që përfaqësojnë agjentët dhe sektorin e pasurive të paluajtshme. Profesionistët e pasurive të paluajtshme duhet të trajnohen në përputhje me kompleksitetin e përgjegjësive të tyre.

#### **Kutia 2.4. Menaxhimi dhe zbutja e rreziqeve me mjetet elektronike AML/CFT në BE – Raste studimore nga Sllovakia dhe Belgjika**

##### **Belgjikë**

I prezantuar në tregun belg në vitin 2017, i ashtuquajtur "mjeti AML" është rezultat i bashkëpunimit privat-publik midis një zhvilluesi privat belg të teknologjisë, Institutit Profesional Belg për Agjentët e Pasurive të Paluajtshme, Njesisë së Përpunimit të Inteligjencës Financiare dhe Ekonomisë Federale të Shërbimit Publik. Mjeti udhëzon dhe këshillon agjentët e pasurive të paluajtshme dhe palët e tjera të përfshira në proces në përmbushjen e detyrimeve të tyre AML/CFT duke ofruar veçoritë kryesore digjitale të mëposhtme:

- Ekzaminimin digjital të klientëve/palëve të kontratës me një politikë të qartë pranimi
- Vlerësimin automatik të nivelit të vigjilencës dhe profilit në rrezik
- Nivele të ndryshme transaksionesh
- Procedurat e përshkallëzimit në Autoritetin Rregullator për Shërbimet e Pronave
- Mundësinë për raporte vjetore të automatizuara
- Arkivin digjital
- Mbështetjen dhe njohjen nga rregullatori belg
- Mbështetjen e profesioneve të ndryshme duke përfshirë stafin e rregullt dhe zyrtarët e AML.

Ky mjet është dëshmuar të jetë një mjet efikas për të vlerësuar dhe zbutur rreziqet e ML/TF në lidhje me transaksionet e mundshme, duke i lejuar agjentët të vendosin nëse do të pranojnë ose refuzojnë një kontratë bazuar në këshillat e llogaritura në lidhje me pranimin e klientit të ofruar nga mjeti.



Kur një kontratë pranohet, llogaritet edhe një profil rreziku dhe punonjësi i zyrës mund të vendosë nëse dëshiron të pranojë profilin e rrezikut të llogaritur nga mjeti bazuar në nivelin e vigjilencës ose t'ia raportojë atë zyrtarit të AML, të cilët më pas do të jetë në gjendje të vendosin me radhë nëse është e përshtatshme të pranohen kontratat apo t'i raportojnë autoriteteve vendore për vlerësim.

Transaksionet ndjekin një qasje shumë të ngjashme. Kur profilet për palët blerëse dhe shitëse përfshihen në sistemin e mjeteve, duhet t'i përgjigjen një sërë pyetjesh për të lejuar nëse mjeti i llogarisë është një profil në rrezik.

Përveç kësaj, raportet vjetore plotësohen paraprakisht automatikisht dhe mund të dorëzohen edhe nëpërmjet mjetit, i cili gjithashtu mban një arkiv digjital.

Në maj 2017, FPS Economy prezantoi zyrtarisht mjetin AML për tregun belg. Kjo do të thotë që nëse mjeti përdoret siç është projektuar, përdoruesi konsiderohet të jetë në përputhje me AML/CFT.

### **Slovaki**

Në vitin 2020, në Sllovaki u prezantua një mjet "*workflow*" AML për agjentët e pasurive të paluajtshme për të thjeshtuar dhe digjitalizuar rrjedhën e punës së agjentëve. Mjeti ka funksione të ndryshme elektronike si:

- identifikimin elektronik të klientit (e-ID);
- vlerësimin, kontrollin bazë dhe identifikimin automatik të nivelit të rrezikut. Ky shqyrtim i parë bazë tregon në mënyrë të automatizuar nëse klienti ose OB i klientit është PEP ose person i listës së sanksioneve;
- treguesin e automatizuar për hapat e mëtejshëm, p.sh. nëse kërkohet një deklaratë e burimeve financiare ose ndonjë hap dhe kontroll tjetër shtesë, duke dhënë gjithmonë një tregues të nivelit të rrezikut;
- një arkivë të veçantë për transaksionet e kaluara që përfshijn një tregues të llojit të rastit, nivelit të rrezikut dhe datës së përfundimit;
- aksesin në modulet API për shoqëritë më të mëdha.

Mjeti vlerësohet shumë në Sllovaki pasi sjell efektivitet dhe gjithashtu siguron që agjentët të kuptojnë më mirë procesin e vigjilencës së duhur, duke siguruar rezultate të larta përputhshmërie. Nëpërmjet përdorimit të tij agjentët e pasurive të paluajtshme mund të vlerësojnë shumë më mirë transaksionet dhe në këtë mënyrë, të menaxhojnë dhe të zbusin rreziqet që lidhen me ML. Megjithatë, deri më sot, mjeti mbetet mjaft i shtrenjtë dhe një sektor i madh në industri, veçanërisht për bizneset më të vogla.

Për të inkurajuar përdorimin më të gjerë të këtij dhe mjeteve të ngjashme, Shoqata Kombëtare e Zyrave të Pasurive të Paluajtshme të Sllovakisë, shprehu dëshirën që një mjet i tillë të mbështetet financiarisht nga sektori publik në nivel kombëtar ose mbi-kombëtar, për të përmirësuar aksesin financiar të mjeteve të tilla dhe për të mundësuar gjithnjë e më shumë agjentë të pasurive të paluajtshme t'i përdorin ato

dhe kështu të rrisë efektivitetin dhe pajtueshmërinë e zbatimit të rregullave të AML.

Burimi: Shoqata Evropiane e Profesionit të Pasurive të Paluajtshme (CIB Vlaanderen dhe NARKS, Shoqata Kombëtare e Zyrave të Pasurive të Paluajtshme në Sllovaki)

## Sfidat

64. Pikat e dobëta në ML/TF në sektorin e pasurive të paluajtshme vazhdojnë të ekzistojnë pavarësisht zbatimit të një kuadri AML/CFT në përputhje me Standardet e FATF. Shihni kutinë 2.4.

### Kutia 2.5. Sfidat e identifikuara me përputhshmërinë e AML/CFT nga sektori i pasurive të paluajtshme

Autoriteti i Mbikëqyrjes Financiare të Norvegjisë ka zbuluar mangësitë e mëposhtme në përputhjen e agjencive të pasurive të paluajtshme me legjislacionin kundër pastrimit të parave:

Agjencitë e pasurive të paluajtshme marrin sistemin e tyre të vlerësimit/kontrollit të rrezikut nga një furnizues i jashtëm dhe nuk arrijnë të njihen siç duhet as me vlerësimin e rrezikut, as me procedurat e kërkuara të punës dhe kontrollit.

Mungesa e lidhjes ndërmjet vlerësimit të rrezikut dhe rutinës që është vendosur.

Sistemi kundër pastrimit të parave që është i përshtatshëm për të konfirmuar që agjencia është duke u shfrytëzuar për qëllime të pastrimit të parave, përfshin:

- Rrezikun e pastrimit të parave të agjencisë që nuk është vlerësuar ose analizuar, ose vlerësimin e rrezikut që është shumë i mangët, ose që nuk është përshtatur me biznesin aktual.
- Rutina e biznesit është e mangët. Mangësitë në lidhje me masat bazë për klientët, si marrja e informacionit për qëllimin e transaksionit dhe pronarët përfitues, si dhe sqarimi i statusit të PEP, janë ende të pazbuluara.
- Mangësitë në hetimet bazë për të sqaruar nëse ka rrethana të dyshimta lidhur me atë se kush e paguan çmimin e blerjes në llogarinë e klientit të ndërmjetësit, si dhe kush i merr pagesat.
- Rutina për kontrollin e përputhshmërisë së tyre (rutina e kontrollit) që është e pakët ose mungon. Agjencitë shpesh nuk kanë rutinë për zbulimin e mungesës së vlerësimit të rrezikut, mungesën e kontrollit për dyshimin e transaksioneve të dyshimta, dhe mungesa e raportimit për kushtet e dyshimta.
- Hetimet e detajuara që duhen nisur kur ka rrethana të dyshimta dhe që nuk janë të përshtatshme për t'u konfirmuar

ose që hedhin poshtë dyshimin, por në shumë raste thjesht synojnë të konfirmojnë rrethanat që shkaktojnë dyshimin.

- Përdorimin e sistemeve softuerike që nuk garanton që vlerësimet e vërteta të klientëve dhe transaksioneve të bëhen përpara se vlerësimet e tilla të regjistrohen realisht në sistem. Për më tepër, kontrollet e rastësishme tregojnë gjithashtu se jo të gjitha masat e kontrollit të referuara në procedurat e një biznesi, janë kryer në fakt.
- Trajnimin e zyrtarit kundër pastrimit të parave dhe profesionistëve përkatës në luftën kundër pastrimit të parave që nuk ofrohet, ose kufizohet në plotësimin e listave kontrolluese të sistemit të softuerit të agjentëve të pasurive të paluajtshme dhe mënyrën e kryerjes së vigjilencës së duhur ndaj klientit. Si rezultat, profesionistët nuk janë në dijeni të tipologjive të pastrimit të parave dhe nuk janë në gjendje të zbulojnë transaksione të dyshimta.
- Supozohet njohja e ulët e treguesve përkatës të TF dhe e profileve të rrezikut. Mangësi të theksuara janë evidentuar edhe në shqyrtimin e shoqërive ndaj listave të sanksioneve.

Burimi: Norvegji

65. Përdorimi i teknologjisë nga kriminelët mund të komplikojë përpjekjet e profesionistëve të pasurive të paluajtshme për të identifikuar, vlerësuar dhe zbutur rrezikun e ML/TF. Kur është e përshtatshme, profesionistët e pasurive të paluajtshme mund të konsiderojnë miratimin e praktikave të reja teknologjike për të ndihmuar përpjekjet e tyre AML/CFT. Veçanërisht, teknologjia nuk është një përgjigje e vetme për të gjitha rreziqet e ML/TF me të cilat përballen profesionistët e pasurive të paluajtshme, dhe ajo duhet të përdoret së bashku me mjete dhe metoda të tjera.

### **Sistemet Ndërkombëtare**

66. Mbi 200 juridiksione në mbarë botën janë zotuar ndaj Rekomandimeve të FATF përmes rrjetit global të FSRB-ve dhe anëtarësimeve në FATF. Megjithatë, edhe aty ku ekzistojnë sisteme të përshtatshme për AML/CFT, vendet mbeten të cenushme ndaj rrezikut të pastrimit të parave dhe korrupsionit. Dallimet në legjislacion dhe zbatim ndërmjet vendeve mund të krijojnë gjithashtu dobësi dhe boshllëqe shtesë, për shembull, pasi disa vende nuk arrijnë të zgjerohen për kërkesat e vigjilencës së duhur në sektor ose kanë mangësi dhe burime të tjera rreziku në kuadrin e tyre.
67. Ata që i nënshtrohen detyrimeve për AML/CFT ndryshojnë gjithashtu midis vendeve. Disa profesionistë të pasurive të paluajtshme nuk kanë asnjë kërkesë sepse masat e AML/CFT zbatohen për profesionistë të tjerë, si avokatë dhe kontabilistë, ndërkohë që vende të tjera mund t'u vendosin detyrimin profesionistëve të pasurive të paluajtshme për të identifikuar blerësin dhe shitësin.
68. Vendet duhet të sigurojnë që kriminelët të mos përfitojnë nga mospërputhjet ekzistuese ligjore ose rregullatore nëpër juridiksione. Në mënyrë të ngjashme, profesionistët e pasurive të paluajtshme duhet të jenë të njohur me kërkesat e AML/CFT të vendeve ku ndodhen klientët ose ku buron burimi i tyre i pasurisë ose fondeve, në mënyrë që të parandalohen boshllëqet legjislative që ndërhyjnë në efektivitetin e AML/CFT.

**Natyrë e industrisë së pasurive të paluajtshme**

69. Shitjet e pronës zakonisht ndodhin si transaksione të rastësishme dhe jo si marrëdhënie biznesi që rezultojnë në transferimin rutinë të fondeve. Shumica e blerësve kërkojnë vetëm një ose dy prona gjatë jetës së tyre, dhe për rrjedhojë zakonisht nuk hyjnë në një marrëdhënie të vazhdueshme me agjentin e tyre. Kjo e bën monitorimin e vazhdueshëm një mjet më pak të rëndësishëm për identifikimin e transaksioneve të dyshimta.
70. Më shumë fokus duhet t'i kushtohet kuptimit të qëllimit të transaksionit të rastësishëm dhe burimit të fondeve. Kjo duhet të përmirësojë të kuptuarit e njësisë ekonomike të mbuluar për transaksionin specifik, si dhe aftësinë e tyre për të zbuluar situatat e rrezikshme në transaksion dhe në fund të ndihmojë në informimin e primeve të mbikëqyrësve dhe SRB.

**Mbikëqyrja dhe Rregullimi**

71. Vështirësitë e mbikëqyrjes – veçanërisht niveli i ulët i detyrimeve të AML/CFT që zbatohen nga sektorë të ndryshëm nëpër juridiksione dhe shpeshherë raportimi minimal ose jo-ekzistent i STR – merret si raportim i ulët nga sektori i pasurive të paluajtshme, në disa vende, gjë që sfidon aftësinë e mbikëqyrësve për të kuptuar rreziqet dhe për të ofruar komente përkatëse mbi zbatimin e RBA. Ekziston gjithashtu një ndikim negativ i dukshëm në zbatim.
72. Natyrë e fragmentuar por e madhe e sektorit të pasurive të paluajtshme e bën të vështirë për të që të jetë në përputhje të vazhdueshme me detyrimet minimale të AML/CFT. Në mënyrë të veçantë, prania e shumë firmave që ofrojnë shërbime të ndryshme rezultojnë në një interpretim gjerësisht të ndryshëm të detyrimeve të AML/CFT në nivel operacional.

**Kutia 2.6. Sfidat e mbikëqyrjes****Krimet e lidhura me punën në Norvegji**

Krimet e lidhura me punën janë veprime që shkelin ligjet norvegjeze në lidhje me pagat dhe punësimin, përfitimet, taksat dhe detyrimet. Krimet shpesh organizohen dhe shfrytëzojnë punonjësit, shtrembërojnë konkurrencën dhe dëmtojnë strukturën shoqërore.

Agjencitë e pasurive të paluajtshme kanë rregullisht klientë të lidhur me industri me rrezik të lartë ku *krimet e lidhura me punën* janë të zakonshme. Edhe pse agjentët e pasurive të paluajtshme kontrollojnë në mënyrë rutinë ndërmarrjet që janë të regjistruara në regjistra të ndryshëm publikë, kjo nuk mjafton për të zbuluar të gjithë treguesit e krimeve të lidhura me punën.

Kur agjencitë e pasurive të paluajtshme janë të përfshira në shitjen e pasurive të paluajtshme në ndërtim, ato mund të marrin një vetë-deklarim nga klienti/nënkontraktori që konfirmon respektimin e dispozitave tarifore dhe ligjore. Megjithatë, Autoriteti i Mbikëqyrjes Financiare e konsideron më pak të mundshme që zhvilluesit në një vetë-deklarim të tillë të japin përgjigje të sigërta që tregojnë ose kontribuojnë në identifikimin e aktivitetit të dyshimtë.

Kur krimi i lidhur me punën është kryer nga ana e blerësit, Autoriteti i Mbikëqyrjes Financiare supozon një qasje të bazuar në rrezik ndaj blerësve nga industritë me rrezik të lartë (siç është industria e ndërtimit,

restoranti/jeta e natës, kujdesi për makinën, etj.) do të thotë që agjencitë e pasurive të paluajtshme duhet të zbatojnë masa për të zbuluar origjinën e fondeve. Megjithatë, Autoriteti i Mbikëqyrjes Financiare supozon se hetimet nuk do të zbulojnë krimin themelor të lidhur me punën për shkak të sfidave në lidhje me të.

Autoriteti i Mbikëqyrjes Financiare supozon se zbulimi i krimit në punë presupozon në praktikë një bashkëpunim ndërdisiplinor midis një sërë organesh publike, pra autoriteteve të inspektimit të punës, policisë dhe administratës tatimore, dhe se në mungesë të dokumentacionit konkret dhe të verifikueshëm, nuk do të jetë e mundur për agjencitë e pasurive të paluajtshme të zbulojnë krimet siç do të ishte e dëshirueshme.

Burimi: Norvegji

### **Raporte të Transaksionit të Dyshuar**

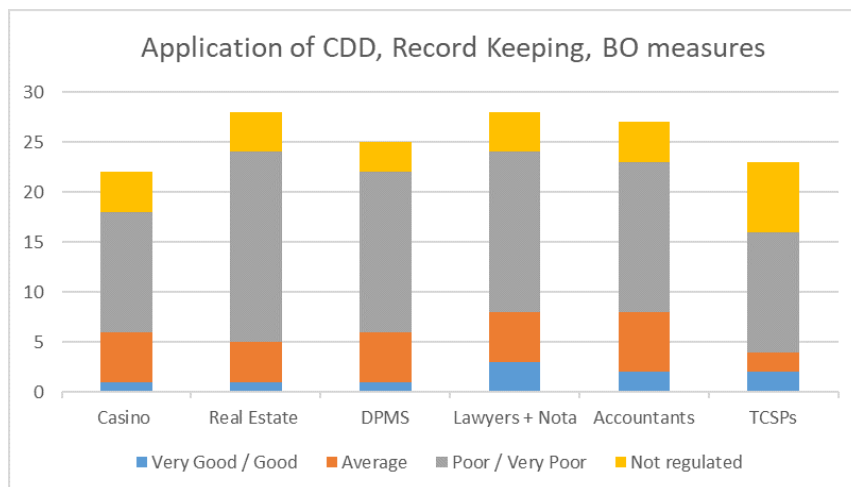
73. Dallimet ndërmjet strukturave ligjore dhe rregulloreve nënkuptojnë se profesionistëve të pasurive të paluajtshme nuk u kërkohet të dorëzojnë raporte të transaksioneve të dyshimta në juridiksione të caktuara, ndërsa të tjerët kërkojnë parashtrës<sup>22</sup> kur ekzistojnë arsye të arsyeshme për të dyshuar se një transaksion është i lidhur me një shkelje të ML/TF.
74. Për shkak të raportimit të ulët nga sektori në juridiksione të caktuara, mund të jetë e vështirë për mbikëqyrësit ose autoritetet kompetente të identifikojnë aktivitetin e ML/TF, gjë që mund të pengojë aftësinë e tyre për të ofruar drejtpërdrejt reagime për sektorin mbi llojin e zakonshëm të aktiviteteve të dyshimta që ndodhin brenda sektorit ose për të ofruar komente mbi cilësinë e raporteve të STR, për të përfshirë shkëmbimin e informacionit mbi rolin e STR në hetimet ose ndjekjet penale të ML/TF. Kjo gjithashtu mund të ndikojë në vlerësimet e rrezikut.

### **CDD dhe aksesit për informacionin e pronësisë përfituese**

75. Niveli i zbatimit të masave të CDD dhe të pronësisë përfituese nga sektori i pasurive të paluajtshme është i dobët në krahasim me DNFBP-të e tjera të vlerësuara në kontekstin e raundit të katërt të vlerësimeve të ndërsjella të FATF.

<sup>22</sup> Siç kërkohet nga FATF R.23.

**Figura 2.4. Zbatimi i informacionit të CDD, mbajtjes së të dhënave dhe pronësisë përfituese nga sektori i pasurive të paluajtshme në krahasim me sektorët e tjerë**



Burimi: Shembull i 32 vendeve FATF/FSRB-të, FATF 2021

76. Sfidat e CDD dhe pronësisë përfituese brenda sektorit të pasurive të paluajtshme zakonisht lidhen me natyrën e biznesit dhe pengesat e ndryshme që mund të dalin në lidhje me verifikimin e pronësisë përfituese.
77. Këto sfida shpesh shoqërohen me funksionet specifike të kryera nga profesionistët e pasurive të paluajtshme dhe me përputhshmërinë e mundshme me procesin e lidhur me mbledhjen e informacionit të CDD. Lloji i transaksionit, kufizimet kohore dhe natyra e posaçme e transaksioneve janë faktorë të tjerë në rritje.
78. Për më tepër, për shkak të numrit të ndërmjetësve të përfshirë në një transaksion të pasurive të paluajtshme, sektori mund të mbështetet tek palët e treta për të kryer vigjilencën e duhur. Në disa raste, ndërmjetësit e përfshirë në transaksionet e pasurive të paluajtshme mund të mos kenë detyrime AML/CFT (agjentët e hipotekave, etj.). Megjithatë, kjo mund të kufizojë aftësinë e sektorit për të parë të gjithë elementët e transaksioneve.
79. Përdorimi i parave *cash* në disa tregje për blerjen e pasurive të paluajtshme ndonjëherë i ndërlikon më tej këto përpjekje të shkëputura nëse përdorimi i parave të gatshme përjashton kërkesat specifike të CDD që lidhen me hyrjen e klientit, si për shembull kur një blerës i mundshëm shtëpie aplikon për një hipotekë.
80. Profesionistët e pasurive të paluajtshme përballen gjithashtu me sfida në marrjen e informacionit të CDD nga klientët që mund të mos jenë të gatshëm t'u besojnë profesionistëve informacionin personal në të njëjtën mënyrë që do t'u besonin bankave dhe profesionistëve të pavarur ligjorë. Kjo mund të jetë për shkak të arsyeve kulturore ose mungesës së ndërgjegjësimit për rolin e profesionistëve të pasurive të paluajtshme në regjimet AML/CFT.
81. Profesionistët që veprojnë vetëm në emër të njëjës palë (p.sh.: blerësi) mund të përballen gjithashtu me sfida në marrjen e informacionit nga pala tjetër (shitësi) për shkak të praktikave zakonore që mund të mos rezultojnë në shumë ndërveprim midis të gjitha palëve ose në hezitim për të kërkuar informacion për shkak të frikës se njëra palë ose tjetra do të humbasin interesin për të proceduar.
82. Kur blerësit dhe shitësit mbështeten te avokatët për t'i përfaqësuar ata në një transaksion të pasurive të paluajtshme, profesionistët e pasurive të paluajtshme mund ta kenë të vështirë aksesin

në pronësi përfituese dhe informacione të tjera për shkak të privilegjit avokat-klient të lejuar sipas kuadrit kombëtar.

83. Për më tepër, përdorimi i të emëruarve dhe strukturave komplekse për blerje do të ndërlikojë më tej kërkesat e CDD, veçanërisht nëse përfshihet përdorimi i parave *cash*. Këto marrëveshje mund të parandalojnë sektorin nga posedimi i informacionit përfitues të pronësisë dhe në disa raste veprojnë si pengesë për organet e zbatimit të ligjit dhe mbikëqyrësit që kërkojnë të kenë akses për këtë informacion në kohën e duhur.
84. Në vende shumë të lakmueshme ku ka shumë blerës të huaj, mund të jetë e vështirë për profesionistët e pasurive të paluajtshme të marrin informacionin e nevojshëm për blerësin e një prone në të njëjtën mënyrë që është për blerësit që ndodhen brenda juridiksionit të pronës. Kjo mund të jetë për shkak të konsideratave që lidhen me privatësinë dhe mbrojtjen e të dhënave, mungesën e njohjes me sistemin ligjor të blerësit ose normat shoqërore, hezitimin nga blerësit ose të tjera.
85. Pasuritë e paluajtshme tregtare paraqesin sfida që ndërthurin artikujt e përshkruar më parë për shkak të kompleksitetit të lidhur me transaksionet e tyre. Ndryshe nga transaksionet e pasurive të paluajtshme rezidenciale, në të cilat ka dy palë – një blerës dhe një shitës – transaksionet e pasurive të paluajtshme tregtare shpesh përfshijnë palë të shumta të përfshira në pjesë të ndryshme të transaksionit për shkak të marrëveshjeve më komplekse të financimit që kërkohen për mbylljen e këtyre marrëveshjeve. Ata gjithashtu kanë më shumë gjasa të përfshijnë persona juridikë si dhe persona fizikë kur krahasohen me tregun e pasurive të paluajtshme për banim. Kjo paraqet një mundësi për keqpërdorimin e tyre dhe ndikon në konfuzimin e blerësit dhe shitësit - dhe shpesh mund të mbështetet në DNFBP-të e tjera, të tilla si avokatët dhe noterët - duke shtuar vështirësinë për CDD efektive dhe informacion për përfitimin e pronësisë.

### **Shoqëritë anonime**

86. Pabarazitë me rregullat që rrethojnë strukturat ligjore në të gjithë vendet do të thotë se prona shpesh mund të blihet jashtë vendit nga shoqëri pa biznes aktiv ose truste të bazuara në juridiksione të fshehta, duke shtuar rrezikun e pastrimit të parave.
87. Profesionistët e pasurive të paluajtshme duhet të marrin parasysh rreziqet kur klienti është një shoqëri anonime e huaj ose një shoqëri ku lejohen aksionarët e emëruar. Shumë shpesh këto shoqëri janë të përfshira në një vend ku nuk ka kërkesë për t'u regjistruar ose për të zbuluar pronësinë ose strukturën e kontrollit të shoqërisë, duke e bërë shumë më të vështirë përcaktimin e identitetit dhe legjitimitetit të pronarit të vërtetë të shoqërisë ose burimit të fondeve.
88. Pavarësisht nga rregulloret në fuqi, profesionistët e pasurive të paluajtshme duhet të ndjekin RBA, si pjesë e vigjilencës së duhur, dhe të kërkojnë identifikimin e pronarëve përfitues në të gjitha transaksionet përkatëse.

### **Personat e Ekspozuar Politikisht**

89. Termi person i ekspozuar politikisht përdoret zakonisht në industrinë financiare për t'iu referuar individëve vendas ose të huaj, të cilët janë të besuar ose u është besuar një funksion i rëndësishëm publik, si dhe anëtarëve të familjes së tyre të afërt dhe bashkëpunëtorëve të ngushtë. Për shkak të pozicionit ose marrëdhënieve të tyre publike, disa PEP-e mund të kenë akses në fondet publike mbi të cilat ata mund të fitojnë kontroll personal të paautorizuar ose të paligjshëm, që përbëjnë të ardhura nga korrupsioni ose aktivitete të tjera të paligjshme, ose mund të jenë në gjendje të përdorin ndikimin e tyre politik për përfitime në mënyrë të paligjshme. Pra, PEP-et mund të paraqesë një rrezik më të lartë se klientët e tjerë. Ky kërcënim përkeqësohet

më tej nga fakti se PEP-et janë dokumentuar në shumë juridiksione që përdorin pasuri të paluajtshme si një mënyrë për të vendosur të ardhurat e paligjshme që lidhen me korrupsionin, ryshfetin, ML/TF dhe aktivitete të tjera të paligjshme financiare. Profesionistët e pasurive të paluajtshme duhet të jenë të vetëdijshëm për rrezikun e rritur të PEP-eve kur ndihmojnë klientët për të blerë dhe shitur prona.

### **Aktivitet virtuale**

90. Profesionistët e pasurive të paluajtshme mund të kenë vështirësi në përmbushjen e detyrimeve të vigjilencës së duhur ndaj klientit nëse një blerës ose shitës po përdor aktive virtuale (VA). Në disa raste, mund të jetë e vështirë për profesionistët e pasurive të paluajtshme të identifikojnë burimin e fondeve. VA mund të mundësojnë marrëdhënie biznesi pa prani fizike dhe mund të përdoren për të lëvizur në mënyrë të shpejtë fondet në nivel global, ndonjëherë pa një ndërmjetës financiar dhe për të lehtësuar një sërë aktiviteteve financiare - nga paratë ose shërbimet e transferimit të vlerës në letra me vlerë, mallra ose aktivitete të lidhura me derivativet, ndër të tjera. Blerjet e pasurive të paluajtshme të bëra duke përdorur VA duhet gjithashtu të konsiderohen si subjekt i kërkesave të AML/CFT, saktësisht siç do të ishin nëse do të përdorej monedha fiat. Megjithatë, nëse profesionistët e pasurive të paluajtshme nuk janë në gjendje të kryejnë zbutjen e rrezikut, si identifikimi dhe verifikimi i klientit, ose verifikimi i burimit të fondeve, për shkak të natyrës së VA, ata duhet të vlerësojnë me kujdes rreziqet e një transaksioni të tillë dhe të sigurohen që kanë procedura alternative për të zbutur në mënyrë të duhur këto rreziqe.

### **Pasuri të paluajtshme luksoze**

91. Ndërsa profesionistët e pasurive të paluajtshme mund të përballen me rreziqe ML/TF në të gjitha llojet e transaksioneve të pasurive të paluajtshme, ata mund të përballen me rreziqe të shtuara në transaksionet që përfshijnë pasuri të paluajtshme luksoze. Këto lloj transaksionesh shpesh përfshijnë prona me vlerë më të lartë, gjë që mund t'u lejojë kriminelëve të vendosin shuma më të mëdha fondesh në këto prona sesa është normalisht e mundur në prona me vlerë më të ulët ose thjesht mund t'u ofrojnë kriminelëve mënyrën e jetesës që dëshirojnë. Si të tilla, këto prona mund të jenë më të dëshirueshme për aktivitetin e ML/TF. Ky rrezik përkeqësohet më tej kur merret parasysh se mund të jetë më e zakonshme që blerësit e këtyre pronave të përdorin persona juridikë dhe ndërmjetës të krijuar për të konfuzuar dhe/ose mbrojtur privatësinë e blerësit. Për rrjedhojë, profesionistët e pasurive të paluajtshme mund të mos merren drejtpërdrejt me blerësit dhe shitësit, gjë që mund të ndërlikojë përpjekjet për të verifikuar identitetin e klientit dhe pronarit përfitues, si dhe burimin e fondeve të përdorura për transaksionin. Profesionistët e pasurive të paluajtshme duhet t'i marrin parasysh këta faktorë kur vlerësojnë rreziqet që lidhen me pasuritë e paluajtshme luksoze.

### **Financimi i terrorizmit**

92. Transaksionet që synojnë të financojnë terrorizmin shpesh janë veçanërisht të vështira për t'u identifikuar. Profesionistët e pasurive të paluajtshme duhet të konsultojnë listat kombëtare të treguesve të rrezikut për financimin e terrorit. Për shkak të shumë treguesve të ndryshëm që mund të sigurojnë bazën për dyshimin e financimit të terrorizmit, është thelbësore që çdo bazë dyshimi të vërtetohet përmes hetimeve. Për shembull, fakti që një person synon të transferojë fitimin nga një shitje prone në një vend me rrezik të lartë mund të mos mjaftojë për të dyshuar për financim terrorizmi. Megjithatë, nëse vigjilenca e duhur sugjeron se klienti ka lidhje me një organizatë terroriste, konsiderohet arsye e fortë për dyshim. Profesionistët e pasurive të paluajtshme duhet të jenë të vetëdijshëm për treguesit e TF si pjesë e përpjekjeve të tyre për zbatimin e AML/CFT.



**Mbrojtësit e rrjetit**

93. Agjentët e pasurive të paluajtshme mund të mbështeten në një gamë të gjerë profesionistësh duke përfshirë mbrojtësit e rrjetit<sup>23</sup>, të cilët udhëhiqen nga rregulloret të ndryshme dhe detyrime kundër pastrimit të parave.
94. Kur ka një numër mbrojtësish të rrjetit të përfshirë në një transaksion të pasurive të paluajtshme, profesionistët e pasurive të paluajtshme mund të mbështeten te mbrojtësit e rrjetit për të kryer vigjilencën e duhur. Megjithatë, ata mbrojtës rrjeti mund të mos kenë detyrime mjaftueshëm të forta AML/CFT, gjë që mund të ndërlikojë përpjekjet për të verifikuar pronësinë përfituese dhe informacionin e burimit të fondeve. Profesionistët e pasurive të paluajtshme mund të mos jenë në gjendje të verifikojnë vetë informacionin dhe të kenë akses vetëm në të dhëna jo të plota mbi transaksionet.
95. Mbështetja tek mbrojtësit e rrjetit mund të përfaqësojë një sfidë shtesë për zbatimin e kërkesave të AML/CFT dhe të kuptuarit të rreziqeve të ML/TF nga profesionistët e pasurive të paluajtshme.

---

<sup>23</sup> Profesionistë të specializuar ligjorë dhe financiarë, si avokatë, këshilltarë investimesh dhe kontabilistë, me aftësi të veçantë mund të keqpërdoren për të lehtësuar skemat e pastrimit të parave.

## PJESA TRE: UDHËZUES PËR AKTORËT E SEKTORIT PRIVAT

96. Ky udhëzues specifik për sektorin privat synohet kryesisht për profesionistët e pasurive të paluajtshme kur përfshihen në transaksione për klientët e tyre në lidhje me blerjen dhe shitjen e pasurive të paluajtshme.
97. Ky udhëzues duhet të konsiderohet brenda çdo konteksti specifik. Për shembull, bizneset e vogla ose profesionistët e pasurive të paluajtshme që kryejnë këto funksione pa ndihmën e specialistëve të përkushtuar duhet të sigurojnë që ato janë në përputhje me kërkesat ligjore dhe rregullatore të vendeve duke ndërmarrë hapa për zbatimin e këtyre praktikave më të mira në një mënyrë që është e mundshme për ta bazuar në madhësinë e biznesit të tyre.

### Vlerësimi i rrezikut

98. Profesionistët e pasurive të paluajtshme duhet të kuptojnë se si biznesi mund të ekspozohet ndaj rreziqeve të ML/TF dhe të sigurojnë që sistemet të jenë projektuar dhe zbatuar për t'u marrë me këto rreziqe.
99. Vlerësimi i rrezikut do të ndihmojë në identifikimin e rreziqeve të ML/TF ndaj të cilave biznesi është potencialisht i ekspozuar gjatë rrjedhës së aktiviteteve të tij. Një vlerësim i dokumentuar i rrezikut duhet të përfshijë tendencat aktuale dhe ato në zhvillim të ML/TF duke marrë parasysh se si çështje të tilla mund të ndikojnë në biznes. Vlerësimi i rrezikut duhet të jetë i përditësuar dhe të marrë parasysh fushat e mëposhtme, si dhe të tjerat që konsiderohen të rëndësishme:
  - Rreziqet gjeografike, të tilla si zonat e operimit dhe ato vende të identifikuar nga FATF ose autoritetet e tjera rajonale dhe kombëtare si me rrezik të lartë.
  - Rreziqet e klientit duke përfshirë vëmendjen e veçantë për çdo palë shtesë në një transaksion dhe çdo pronar përfitues themelor.
  - Rreziqet e transaksionit duke përfshirë metodat e financimit dhe kanalet e dorëzimit.
100. Bizneset e pasurive të paluajtshme duhet të mbështeten në vlerësimin e rreziqeve të brendshme për biznesin në lidhje me klientët dhe shërbimet që ofrohen dhe duhet të marrin parasysh gamën e plotë të rrethanave që lidhet me një klient ose blerës bazuar në shqetësimet dhe dyshimet e agjentit të pasurive të paluajtshme ose sjellja e përgjithshme e klientëve - veçanërisht ato që tregojnë rreziqe më të larta.
101. Vlerësimi i rrezikut duhet të ndjekë një qasje që merr në konsideratë madhësinë e biznesit të profesionistëve të pasurive të paluajtshme, vlerën financiare të transaksioneve që përfshijnë firmën e pasurive të paluajtshme, si u përfshi firma në transaksionin e pasurive të paluajtshme, si dhe vetë natyrën e transaksionit, për të përfshirë nëse bëhet fjalë për një blerje jashtë shtetit ose përfshin pasuri të paluajtshme tregtare ose rezidenciale.

102. DNFPB-të e tjera dhe banka të përfshira në sektorin e pasurive të paluajtshme duhet të miratojnë një RBA që merr parasysh ekspozimin e tyre ndaj rreziqeve të AML/CFT në sektorin që merr në konsideratë çështjet e detajuara më sipër, por në një mënyrë që është në përputhje me përpjekjet e tyre më të mëdha për të marrë një RBA për funksionet e tyre në tërësi.

### Kategoritë e rrezikut<sup>24</sup>

103. Kur një biznes i pasurive të paluajtshme identifikon rreziqet e mundshme për biznesin, kategoritë kryesore të rrezikut mund të përfshijnë:

#### **Faktorë gjeografikë**

- Gjatë identifikimit të rreziqeve që lidhen me zonat gjeografike dhe vendet e tjera, duke përfshirë origjinën e personave juridikë dhe fizikë, profesionistët e pasurive të paluajtshme dhe subjektet e tjera përkatëse të detyruara duhet të përcaktojnë nëse një rrezik i lartë është i pranishëm duke marrë parasysh faktorët gjeografikë të mëposhtëm:
- Efektiviteti i regjimit të AML/CFT në vend dhe nëse ai është identifikuar si me mangësi.
- Niveli dhe natyra e kërcënimeve dhe dobësive të rëndësishme për pasuritë e paluajtshme në gjeografinë e dhënë.
- Niveli i transparencës ligjore dhe përputhshmërisë me kuadrin ligjor ekzistuese për vendet që janë identifikuar si mungesë e ligjeve dhe rregulloreve të duhura AML/CFT.
- Nëse një vend është subjekt i sanksioneve, embargove ose masave të ngjashme të lëshuara nga organizata ndërkombëtare si Kombet e Bashkuara.
- Vendndodhja e pronës.
- Ku ndodhen blerësi dhe shitësi si dhe lloji dhe qëllimi i marrëdhënies së biznesit brenda vendit.
- Nëse fondet janë gjeneruar nga jashtë dhe marrëdhënia e biznesit është kryer pa takime ballë për ballë

#### **Rreziku i klientit<sup>25</sup>**

104. Profesionistët e pasurive të paluajtshme së bashku me bankat duhet të marrin në konsideratë shkallën e rrezikut të lidhur me klientët e tyre duke përfshirë situata me rrezik më të lartë:
- Nëse blerësi apo shitësi është nga një vend me rrezik të lartë i identifikuar nga burime të besueshme si, për shembull, si bashkëpunëtor në korrupsion, krim të organizuar ose mashtrim serioz ose duke ofruar fonde ose mbështetje për aktivitete terroriste që kanë përcaktuar organizata terroriste që veprojnë brenda tyre.
  - Nëse klienti është i listuar në ndonjë listë të sanksioneve financiare të synuara, ose subjekt i sanksioneve, embargove ose masave të ngjashme të lëshuara nga organizata ndërkombëtare si Kombet e Bashkuara.

<sup>24</sup> Faktorët për t'u marrë parasysh të renditur në këtë seksion nuk janë shterues dhe të tjerë ka të ngjarë të jenë të rëndësishëm në raste specifike.

<sup>25</sup> Në disa juridiksione apo profesione, përdoret termi "klient", i cili ka të njëjtin kuptim si "klient" për qëllimet e këtij dokumenti.

- Nëse blerësi po merr pjesë në një program investimi për shtetësi në lidhje me blerjet e pasurive të paluajtshme.
- Nëse klienti ka lidhje me industrinë ose industrinë që lidhen me rreziqet e ML/TF.
- Burim i pashpjegueshëm ose ndryshe i pazakontë i fondeve që nuk mund të verifikohet
- Si fillon dhe si kryhet më pas marrëdhënia e biznesit, për të përfshirë mospërputhjet në sjelljen e klientit, shmangien e kontaktit ballë për ballë në situata të pazakonta.<sup>26</sup>
- Përdorimi i ndërmjetësve ose personave juridikë të përdorur që shërbejnë për të mbrojtur identitetin e një personi ose për të fshehur përfshirjen.
- Përdorimi i shoqërive të huaja për blerjen e pasurive të paluajtshme.
- Presioni i panevojshëm ose nxitimi jonormal nga klienti që transaksioni të përmbillet me shpejtësi.
- Profili i klientit nuk përputhet me transaksionin për sa i përket vlerës së pronës.
- Një grup blerësish me profile të ngjashme që blejnë ndërtesa të reja ose prona jashtë planit (mashtim i organizuar me hipotekë).
- Nëse klienti ka refuzuar, ose dukej ngurrues, për të ofruar informacionin ose dokumentacionin e kërkuar të vigjilencës së duhur të klientit ose ka dhënë informacion të rremë ose të pasaktë (d.m.th. adresa jo të plota, përdorimi i adresave të biznesit, etj.).
- Një ndryshim i papritur në sjelljen e klientit ose futja e palëve të treta të panjohura gjatë procesit të transaksionit ose përfshirja nga palë të tjera si avokatët, noterët ose institucionet financiare, kur një përfshirje e tillë nuk është rutinë.
- Përdorimi i strukturave komplekse ligjore që mund të fshehin pronësinë përfituese, për të përfshirë klientët që janë shoqëri, partneritete ose truste, ose një kombinim i secilit; veçanërisht kur struktura ligjore dhe korporative e subjektit klient dhe pronësia dhe kontrolli i saj mbi strukturën duket e pazakontë për qëllimet e transaksionit.
- Reputacioni dhe profili i klientit dhe nëse ka pasur raportime negative në media ose informacione të tjera negative nga një burim i besueshëm për pronarin ose pronarin përfitues.
- Nëse pronari, pronari përfitues ose ndonjë person i njohur publikisht që është i lidhur ngushtë është dënuar ose dyshuar si bashkëpunëtor në ndonjë aktivitet të ML/TF.
- Biznesi ka qenë më parë dyshues për klientin ose pronarin përfitues dhe ka paraqitur një raport transaksioni të dyshimtë ose ka mbledhur informacion gjatë marrëdhënies së biznesit duke vënë në dyshim integritetin dhe motivet e klientit ose pronarit përfitues.

<sup>26</sup> Për shembull, merrni parasysh mjetet e përdorura për të krijuar marrëdhënien. Transaksionet pa prani fizike mund të paraqesin rreziqe më të larta nëse mungojnë mjetet e duhura lehtësuese.

- Klienti ose pronari përfitues ka lidhje politike dhe konsiderohet PEP ose klienti ose pronari përfitues ka lidhje të tjera me një PEP ose persona që mbajnë një pozicion politik me rëndësi ose publik.
- Për më tepër, avokatët mund të marrin në konsideratë vlerësimin e klientëve duke përdorur shërbimet e tyre për transaksione të pasurive të paluajtshme ku përfshirja e një avokati nuk është e zakonshme dhe mund të jetë duke kërkuar anonimitetin aktual ose të perceptuar për të blerë dhe shitur pasuri të paluajtshme për qëllime të këqija.
- Duke pasur parasysh dukshmërinë e tyre në transaksionet e pasurive të paluajtshme dhe njohjen me detajet financiare që lidhen me këto transaksione, noterët mund të jenë gjithashtu në gjendje të marrin në konsideratë nëse përdorimi i një avokati paraqet një rrezik ML/TF.

### Kutia 3.7. Sfidat specifike që lidhen me strukturat komplekse të pronësisë

Fragmentimi i tregut të pasurive të paluajtshme dhe ndryshimi në pronësinë e pronave të paluajtshme janë identifikuar si sfida të rëndësishme për aftësinë e sektorit të pasurive të paluajtshme për të zbutur rreziqet e ML/TF.

Historikisht, pronat e pasurive të paluajtshme kanë qenë në pronësi të një personi fizik ose juridik që ka blerë pronën për ti shërbyer si vendbanim ose për qëllime specifike tregtare. Në ditët e sotme, është e zakonshme që shoqëritë, fondet e investimeve dhe subjektet e krijuara posaçërisht për qëllime të zhvillimit dhe menaxhimit të pasurive të paluajtshme të blejnë prona. Këto shoqëri dhe mjete investimi mund të mbajnë fonde të siguruara nga palë të treta për të realizuar këto investime të destinuara që shërbejnë për qëllime biznesi. Shpesh herë, këto investime mbahen në subjekte të ndryshme juridike të korporatave që krijohen vetëm për të lehtësuar transaksione specifike.

Përhapja e këtyre investitorëve privatë dhe e subjekteve korporative dhe juridike shoqëruese që përdoren për të lehtësuar aktivitetet e tyre investuese shpesh e bën të vështirë për agjentët e pasurive të paluajtshme të krijojnë një ide të saktë të palëve që kërkojnë të blejnë ose të shesin pasuri të paluajtshme. Për më tepër, për vetë këto subjekte, sigurimi që detyrimet e AML/CFT po përmbushen mund të jetë i vështirë nëse këto subjekte mbështeten tek palët e treta për të menaxhuar strukturat e ndryshme korporative dhe ligjore – një praktikë e zakonshme për sektorin e pasurive të paluajtshme të korporatave – për shkak të mungesës së dukshmërisë në pronat e ndryshme që janë nominalisht nën kontroll nga këto subjekte.

Burimi: Spanjë

### Rreziqet e transaksionit

105. Meqenëse praktikat e financimit ndryshojnë midis vendeve, veçanërisht kur ka nga ata që kanë informacion për t'u marrë me transaksionet me para *cash* në mënyrë të rregullt dhe gjithashtu ata që përfshihen në marrjen, përpunimin ose mbylljen e huasë, hipotekës ose instrumenteve financiare, bizneset e pasurive të paluajtshme dhe DNFPB-të e tjera duhet të sigurojnë që vlerësimi i tyre i rrezikut të jetë i përshtatur me praktikat e tyre të biznesit dhe të marrë parasysh kur faktorët e mëposhtëm lidhen me financimin, të cilët mund të sugjerojnë se një transaksion është me rrezik të lartë:

- Përdorimi i palëve të treta, llogarive jashtë shtetit ose personave apo subjekteve në vende të identifikuar si juridiksione me rrezik të lartë për të dërguar ose marrë fonde në emër të blerësit ose shitësit.
  - Një propozim nga blerësi, shitësi ose ndonjë palë për të shlyer me anë të aktiveve virtuale, nëse mendohet se një pjesë e transaksionit do të bëhet më pak transparente.
  - Përdorimi i kredive komplekse ose mjeteve të tjera të pazakonta të financimit (d.m.th., burime dhe lloje pagesash të larmishme dhe të pashpjegueshme).
  - Përdorimi i kambialeve, faturave të shkëmbimit, titujve të kredisë, titujve të këmbimit, letrave me vlerë ose çdo instrumenti tjetër të negociueshëm jashtë sistemit financiar që paguhet nga debitori në para *cash*.
  - Ndryshime të pashpjegueshme ose të papritura në marrëveshjet e financimit.
  - Përdorimi i parave *cash* në shitje të shpejtë, shkëmbimi i parave *cash* direkt midis shitësit dhe blerësit, për të përfshirë një depozitë në para ose një transaksion të madh parash *cash* në një herë të vetme.
  - Shlyerja e pjeshme ose e plotë në para *cash* ose në valutë të huaj, pa arsye të vlefshme (p.sh. lidhje personale ose profesionale me monedhën) ose një blerës nuk do të zbulojë burimin e fondeve për një transaksion jashtëzakonisht të madh në para *cash* ose në valutë të huaj.
  - Kostot e transaksionit ose faturat e shitësit ose blerësit paguhen nga një palë e tretë që nuk ka lidhje me transaksionin ose përmes kanaleve të pazakonta (p.sh. institucion financiar i veçantë)
  - Prona të shumta që shiten/blihen, rishiten ose shkëmbehen në të njëjtën kohë ose transaksione të njëpasnjëshme të së njëjtës pronë në një periudhë të shkurtër kohore me ndryshime të pashpjegueshme në vlerë.
  - Një pronë e shitur më parë ri-tregtohet pas rinovimit pa një burim të dukshëm financimi.
  - Transaksione të paqarta, veçanërisht kur ka një humbje të konsiderueshme.
  - Transaksione të cilat evidentojnë struktura pronësie të pashpjegueshme ose ku pronari përfitues nuk njihet.
  - Investimet ose shoqëritë e administrimit të pronave të përfshira në një transaksion që nuk janë të përfshira në një aktivitet të identifikueshëm biznesi.
  - Një ndryshim i papritur ose i pashpjegueshëm në pronësi, në veçanti, brenda një periudhe të shkurtër përpara mbylljes së transaksionit.
  - Kërkesat për të përshpejtuar transaksionet, ndoshta mbi ose nën vlerë.
  - Klienti kërkon që të ardhurat e një shitjeje ose qiraje t'i dërgohen një juridiksioni me rrezik të lartë ose një pale të tretë që duket se nuk ka lidhje me transaksionin.
  - Klientët i kërkojnë një biznesi të pasurive të paluajtshme të mbajë një shumë të madhe në llogarinë e klientit të tyre dhe kërkojnë një rimbursim në një llogari bankare të ndryshme nga ajo e lidhur me transaksionin origjinal.
  - Transaksionet që kanë të bëjnë me transferimin indirekt të pronave, ose transferimin e pronave ndërmjet personave ose subjekteve në të cilat nuk ka para, si dhe krijimin e një interesi të barabartë në prona.
106. Bankat mund të jenë të pozicionuara mirë për t'iu përgjigjur këtyre llojeve të rreziqeve të ML/TF për shkak të aksesit të tyre në informacionin e klientit dhe informacionin e pagesave në lidhje

me blerjen e pasurive të paluajtshme kur blerjet bëhen duke përdorur shërbimet e tyre. Në mënyrë të veçantë, ata mund të jenë në gjendje të raportojnë aktivitete të dyshimta që profesionistët e pasurive të paluajtshme dhe të tjerët mund të mos shohin, si dhe të mbyllin llogaritë problematike dhe mund të jenë në gjendje të bëjnë analiza të përmbledhura bazuar në zotërimin e informacioneve të tjera të klientit. Bankat gjithashtu mund të jenë në gjendje të adresojnë keqpërdorimin e hipotekave për shkak të statusit të tyre si institucione huadhënëse, gjë që i vendos ato në një pozicion unik për të kontrolluar çdo aktivitet që tregon MF/TF.

107. Ndërsa huadhënësit e hipotekave, që janë të ndarë nga bankat, mund të mos kenë të njëjtën dukshmëri në informacionin e llogarisë dhe pagesave që kanë bankat, këta huadhënës kanë njohuri mbi pronësinë kryesore përfituese dhe detajet financiare të ofruara nga ata që kërkojnë hipoteka. Kjo marrëveshje i bën huadhënësit e hipotekave aktorë kyç në përpjekjet e AML/CFT për sektorin pasi profesionistët e pasurive të paluajtshme që ofrojnë shërbime të ngjashme nuk do të jenë në gjendje të kenë akses në këtë informacion dhe ta vlerësojnë atë për çdo rrezik të ML/TF. Për më tepër, aftësia e huadhënësve të hipotekave për të miratuar hipotekat i vendos ata në një pozicion efektiv për të adresuar menjëherë çdo rrezik të ML/TF duke zgjedhur të mos miratojnë disa hipoteka që mund të jenë tregues të aktivitetit të ML/TF.
108. Më gjerësisht, në vendet ku sektori i pasurive të paluajtshme paraqet rreziqe të larta, aktorët e sektorit privat duhet të kenë në dispozicion udhëzues specifik se cilat çështje në transaksionet e pasurive të paluajtshme duhet të vlerësohen si me rrezik të lartë. Këto udhëzime synojnë të sigurojnë që profesionistët e pasurive të paluajtshme të vlerësojnë në mënyrë të përshtatshme rreziqet e transaksionit, që çështjet me rrezik të lartë t'i raportohen FIU ose autoriteteve të tjera kompetente dhe që këshilltarët ligjorë të jenë në gjendje të raportojnë kur nuk përjashtohen siç duhet nga privilegji profesional, duke vënë në dukje kufizimet e privilegjeve profesionale në lidhje me veprimtarinë kriminale ose mashtruese. Shih më lart Kutinë 2.2 për një shembull se si vendet mund të përgjigjen në rast se identifikohen me rrezik të lartë.

### Dokumentacioni i vlerësimit të rrezikut

109. Profesionistët e pasurive të paluajtshme duhet të kuptojnë mirë rreziqet e ML/TF që mund të jenë të pranishme në aktivitetet e tyre të biznesit dhe klientët. Ata duhet t'i dokumentojnë këto rreziqe dhe të vlerësojnë nivelin e tyre në formën e një procesi të plotë të vlerësimit të rrezikut. Dokumentimi dhe vlerësimi i rreziqeve të sektorit të ML/TF është i rëndësishëm për zhvillimin dhe zbatimin e masave zbutëse.
110. Profesionistët e pasurive të paluajtshme mund të dështojnë të përmbushin detyrimet e AML/CFT duke u mbështetur vetëm në një qasje të listës së kontrollit për të kryer vlerësimin e tyre të rrezikut, veçanërisht kur ka tregues të tjerë të qartë të aktivitetit të mundshëm të paligjshëm. Këshillohet një qasje e shumanshme. Përfundimi i vlerësimeve të rrezikut në një mënyrë efikase dhe gjithëpërfshirëse në kohë është i rëndësishëm për të qenë në gjendje të identifikohen dhe vlerësohen boshllëqet ose dobësitë e mundshme në programin e përputhshmërisë.
111. Secili prej këtyre rreziqeve mund të vlerësohet duke përdorur një vlerësim me shkallë si rreziku i ulët, rreziku mesatar dhe/ose rreziku i lartë. Një shpjegim i shkurtër i arsyeve për çdo atribuum duhet të dokumentohet dhe të përcaktohet një vlerësim i përgjithshëm i rrezikut. Më pas duhet të ndërmerret një plan veprimi (nëse kërkohet) për të kryer vlerësimin dhe për qëllime vijuese.
112. Profesionistët e pasurive të paluajtshme duhet gjithashtu të vlerësojnë rrezikun për çdo klient dhe shërbim specifik, dhe këto vlerësime duhet të bëhen në të gjithë biznesin, si një pjesë e madhe e vlerësimit të rrezikut. Është e rëndësishme të mbani mend se vlerësimi dhe

zbutja e rrezikut të ML/TF nuk është një ushtrim statik. Rreziqet e identifikuar mund të ndryshojnë ose evoluojnë me kalimin e kohës kur produktet, shërbimet, përkatësitë ose zhvillimet dhe teknologjitë e reja hyjnë në biznes ose në mjedisin e tij. Rreziqet e lidhura me ML/TF duhet të rivlerësohen rregullisht nga profesionistët dhe dokumentacioni i atij vlerësimi duhet të mbahet i përditësuar. Për shembull, nëse profesionistët e pasurive të paluajtshme ofrojnë një produkt, shërbim ose teknologji të re, ose hapin një vendndodhje të re biznesi, ata duhet të vlerësojnë dhe dokumentojnë rreziqet që lidhen me këtë ndryshim për biznesin.

113. Vlerësimi i dokumentuar i rrezikut duhet të bëhet i arritshëm për të gjithë profesionistët brenda biznesit.

### Zbutja e rrezikut

114. Politikat e mëposhtme për zbutjen e ML/TF duhet të hartohen, zbatohen dhe shpesh të rishikohen:

### Vigjilenca e duhur ndaj klientit

115. Profesionistët e pasurive të paluajtshme duhet të jenë në gjendje të krijojnë një besim të arsyeshëm se ata e dinë identitetin e vërtetë të çdo klienti dhe pronarit përfundimtar përfitues të pronës, përpara se të kryhet transaksioni. Duhet të ndërmerren masa të CDD për të lejuar profesionistët të formojnë këto besime duke lehtësuar identifikimin dhe verifikimin e identitetit të klientëve dhe pronarëve përfitues, si dhe informacionin që detajon qëllimin e vazhdueshëm dhe natyrën e synuar të marrëdhënieve të biznesit dhe burimin e fondeve.
116. Avokatët dhe noterët, kur përfshihen në transaksionet e pasurive të paluajtshme, mund të zgjedhin gjithashtu të kryejnë kontrolle specifike për destinacionet e shlyerjes së transaksioneve (d.m.th. kryerja e vigjilencës së kufizuar ndaj shitësit të pronës, kur veprojnë për blerësin dhe kur shitësi dhe blerësi janë palë të lidhura).
117. Bankat duhet gjithashtu të kryejnë CDD kur marrin klientët e rinj, të miratojnë hipotekat dhe dërgojnë e marrin fonde, dhe mund të kryejnë vigjilencën e tyre sipas detyrimit të tyre rregullator, i cili mund të plotësojë masat e marra nga DNFPB-të dhe agjentët e pasurive të paluajtshme. Huadhënësit hipotekor, që ndërkohë janë të ndarë nga bankat, mund të kryejnë gjithashtu këto funksione.
118. Për të përcaktuar nivelin e CDD që kërkohet, një profesionist i pasurive të paluajtshme duhet të jetë në gjendje të identifikojë dhe vlerësojë rrezikun e ML/TF në lidhje me klientin dhe transaksionin.
119. Dëshmia e identitetit mund të marrë një sërë formash dhe vlerësimi i rrezikut duhet të përcaktojë dokumentet dhe informacionin që profesionisti i pasurive të paluajtshme do të pranojë dhe rrethanat përkatëse që lejojnë përdorimin e këtyre dokumenteve dhe informacioneve për të konfirmuar identitetin dhe verifikimin e një klienti. Dokumentet e identifikimit duhet të jenë në një formë të sigurt siç njihet nga shteti përkatës. Një vlerësim mbi nivelin e rrezikut të paraqitur nga klienti do të marrë parasysh shkallën e verifikimit të nevojshëm, duke kërkuar kontrolle më të mëdha për ata në situata me rrezik më të lartë.
120. Vlerësimi i rrezikut duhet të marrë në konsideratë ndryshimet në masat e CDD për shkak të ndryshimeve në nivelet e rrezikut midis llojeve të ndryshme të klientëve, si blerësit dhe shitësit, dhe natyrën e transaksioneve, si për shembull nëse përdoret financimi ose paraja *cash*.



121. CDD përfshin më shumë se procese të verifikimit të klientit dhe një biznes i pasurive të paluajtshme duhet të mbledhë dhe vlerësojë të gjithë informacionin përkatës për të siguruar që biznesi:
- Të mund të verifikojë identitetin e çdo klienti dhe të atyre që pretendojnë të veprojnë në emër të tyre.
  - Të ketë marrë të gjitha masat e mjaftueshme për të përcaktuar identitetin e pronarit përfitues.
  - Të kuptojë plotësisht rrethanat dhe biznesin e klientit, siç është natyra e pritshme e transaksioneve, përfshirë natyrën e tyre të posaçme.
  - Të kuptojë burimin e fondeve.
122. Në mënyrë që të zbatohet një kuadër efektiv AML/CFT në sektorin e pasurive të paluajtshme, është e rëndësishme të theksohet se si blerësit ashtu edhe shitësit ti nënshtrohen masave të CDD të bazuara në rrezik.

### ***Vigjilenca e duhur e thjeshtuar***

123. Biznesi i një profesionisti të pasurive të paluajtshme mund të zbatojë masat e thjeshtuara të vigjilencës së thjeshtuar (SDD) ku garantohet nëse është vërtetuar në mënyrë të arsyeshme se klienti dhe transaksioni përfaqësojnë një shkallë më të ulët të rrezikut të ML/TF. Arsyeja për aplikimin e masave të SDD duhet të dokumentohet qartë në politikat dhe procedurat e biznesit.
124. Masat e SDD duhet të zbatohen sa herë që është e mundur që rekomandohen nga vlerësimet kombëtare të vlerësimit të rrezikut dhe të kuptuarit e rrezikut nga institucionet. Këto mund të përfshijnë, por nuk kufizohen në, situata ku palët e tjera të përfshira janë në gjendje të konfirmojnë identitetin e klientit, shumat në fjalë janë të ulëta, prona, vendndodhja dhe sistemi i transaksionit është i thjeshtë dhe që merret si rrezik i ulët.
125. Masat SDD mund të përfshijnë:
- Verifikimin e identitetit të klientit dhe pronarit përfitues pasi të jetë vendosur marrëdhënia e biznesit, por përpara përfundimit të transaksionit, sipas rastit.
  - Ndryshimin e masës së informacionit të kërkuar për qëllime identifikimi, verifikimi ose monitorimi.
  - Ndryshimin e cilësisë ose burimit të informacionit të marrë për qëllime identifikimi, verifikimi ose monitorimi duke pranuar informacionin e marrë nga klienti dhe jo të një burimi të pavarur.
  - Reduktimin e shkallës dhe frekuencës së përditësimeve të CDD dhe monitorimin e marrëdhënieve të biznesit.
  - Mbështetjen në procedurat e vigjilencës së duhur të kryera nga avokatët ose subjektet e tjera të detyruara që përfaqësojnë klientët sa herë që përshtatshmëria e tyre konfirmohet dhe që lejohet nga kuadri rregullator lokal.
126. Kur janë zbatuar masat e SDD të gjithë profesionistët e pasurive të paluajtshme duhet të sigurojnë se kanë marrë informacion të mjaftueshëm për t'u mundësuar që të jenë të sigurt që rreziku i ML/TF i lidhur me marrëdhënien është me rrezik të ulët.
127. Zbatimi i masave SDD nuk përjashton asnjë biznes të pasurive të paluajtshme nga raportimi i ndonjë transaksioni të dyshimtë.

**Vigjilenca e duhur e zgjeruar**

128. Nëse rrethanat diktojnë që klientët, një palë e tretë ose një transaksion biznesi paraqet një rrezik më të lartë të ML/TF për biznesin, një profesionist i pasurive të paluajtshme duhet të zbatojë nivele proporcionale të vigjilencës së duhur të zgjeruar (EDD). Arsyeja për aplikimin e masave të EDD duhet të dokumentohet qartë në politikat dhe procedurat e biznesit.
129. Masat EDD duhet të zbatohen në situata me rrezik më të lartë për të menaxhuar dhe zbutur rreziqet e duhura dhe zbatohen krahas masave të CDD. Këto përfshijnë masat e kërkuara kur një vend është subjekt i sanksioneve, embargove ose masave të ngjashme të lëshuara nga organizata ndërkombëtare si Kombet e Bashkuara.
130. Një biznes i pasurive të paluajtshme duhet të marrë parasysh aplikimin e masave EDD kur ndonjë nga rreziqet gjeografike e listuara më sipër, klienti dhe transaksioni është i pranishëm, por në veçanti kur:
- Klientët kanë lidhje me juridiksione me rrezik të lartë.
  - Klienti është një PEP ose një anëtar i familjes ose bashkëpunëtor i ngushtë me një PEP.
  - Strukturat komplekse të pronësisë përdoren qëllimisht për të konfuzuar pronësinë përfituese.
  - Profesionisti i pasurive të paluajtshme nuk ka marrë informacion të përshtatshëm nga klienti dhe duhet:
    - Të marrë hapa të arsyeshëm për të përcaktuar burimin e pasurisë të klientit ose burimin e fondeve.
    - Të kërkojë informacion shtesë në lidhje me klientin, duke përfshirë informacione të mëtejshme të CDD kur janë shfaqur shqetësime në lidhje me vërtetësinë ose përshtatshmërinë e informacionit të marrë më parë.
  - Klientët të jenë të përfshirë në biznese të ndjeshme ndaj parave *cash* ose të kërkojnë të zgjidhin një transaksion me para *cash* dhe/ose VA pa transparencë të burimit të pagesës.
131. Në përgjigje të rrezikut të identifikuar, profesionistët e pasurive të paluajtshme duhet të ushtrojnë më shumë kontroll në lidhje me burimin e fondeve dhe qëllimin e transaksionit. Për ML/FT, burimi i fondeve është një faktor i rëndësishëm në rrezikun e përgjithshëm dhe shpesh zbutet vetëm duke marrë informacion/dokumentacion të mjaftueshëm për të verifikuar burimin e fondeve. Kjo është edhe më e rëndësishme kur merret parasysh se shumica e transaksioneve të pasurive të paluajtshme janë transaksione të një hershme, unike dhe nuk mund t'i nënshtrohen monitorimit të vazhdueshëm.

**Pronësia përfituese**

132. Për të zbutur rreziqet e transaksioneve të pasurive të paluajtshme pa informacion të përshtatshëm, të saktë dhe të përditësuar mbi pronësinë përfituese, subjektet duhet:
- Të kryejnë të gjitha masat e nevojshme për të kuptuar strukturën e pronësisë dhe kontrollit të çdo personi juridik.
  - Të vlerësojnë shkallën e verifikimit të kërkuar në lidhje me pronarët përfitues në varësi të rreziqeve të lidhura me ML/TF.

- Të dokumentojnë procedurat shtesë që do të zbatohen dhe masat e marra për identifikimin e pronarit përfitues, si dhe vështirësitë e hasura në përcaktimin e identitetit.
- Të kryejnë një kërkim të plotë të informacionit përkatës dhe të disponueshëm të pronësisë përfituese, kur është i disponueshëm për publikun, institucionet financiare ose DNFBP-të.
- Të kenë një politikë të qartë dhe koncize dhe trajnim përkatës për bazën e një profesionisti të pasurive të paluajtshme ose ndonjë punonjësi përkatës në biznes (jo kufizuar në zyrтарin e raportimit të pastrimit të parave) për të paraqitur një raport të transaksionit të dyshimtë kur identiteti i pronarit përfitues nuk është plotësuar për shkak të mungesës së informacionit të CDC.

### Detyrimet rregullatore

133. Profesionistët e pasurive të paluajtshme dhe bizneset e tyre duhet të miratojnë kontrolle të brendshme të përshtatshme në lidhje me madhësinë dhe natyrën e biznesit.

### Kontrollet e brendshme

134. Nuk ka asnjë zgjidhje standarde për hartimin e sistemeve të kontrollit të brendshëm dhe kjo duhet të merret parasysh kur profesionistët e pasurive të paluajtshme hartojnë kuadrin AML/CFT.
135. Gjithashtu, kontrollet e brendshme do të varen nga struktura e biznesit, madhësia dhe organizimi i brendshëm pa cenuar efektivitetin e sistemit.
136. Politikat, procedurat dhe sistemet e kontrollit duhet të hartohen dhe zbatohen me qëllim që të sigurohet që rreziqet e ML/TF të identifikohen dhe reduktohen menjëherë në përputhje me RBA. Sistemet e kontrollit të brendshëm duhet të vlerësohen për të përcaktuar se sa në mënyrë efektive po merren me rreziqet e përgjithshme.
137. Proceset e bazuara në rrezik duhet të vendosen brenda kontrolleve të brendshme të bizneseve në mënyrë që të jenë efektive. Për të qenë të suksesshme, politikat dhe procedurat e brendshme varen kryesisht nga sistemet e kontrollit të brendshëm.
138. Kontrollet e brendshme për biznesin e një profesionisti të pasurive të paluajtshme duhet:
- Të kenë një funksion të përshtatshëm dhe efektiv të përputhshmërisë me AML/CFT me një proces të vendosur për rishikimin e rregullt të politikave në nivelet e duhura. Është thelbësor emërimi dhe dokumentimi i emërimit të një zyrtari të kualifikuar të përputhshmërisë, i ngarkuar për politikat.
  - Të zbatojnë politikat dhe procedurat e CDD të bazuara në rrezik.
  - Të sigurojnë që të ketë kontrolle të përshtatshme për klientët, transaksionet dhe produktet me rrezik më të lartë, duke përfshirë nxjerrjen në treg të produkteve ose shërbimeve të reja, të tilla si pragjet e transaksioneve ose miratimet e stafit drejtues.
  - Të fokusojnë më shumë burime në operacionet e biznesit që perceptohen si rrezik më i lartë për ML/TF.
  - Të rishikojnë rregullisht një vlerësim të rrezikut, duke marrë parasysh rreziqet gjeografike, të transaksioneve dhe të klientëve.
  - Të përfshijnë një grup të detajuar të dokumentuar politikash që pasqyrojnë me saktësi praktikat operacionale të biznesit dhe të vërtetojnë përputhshmërinë me të gjitha

kërkesat ligjore dhe rregullatore që gjithashtu mund të plotësohen dhe mbështeten nga udhëzuesit nga mbikëqyrësit ose autoritetet e tjera kompetente.

- Të kenë politika që janë lehtësisht të arritshme dhe që zbatohen plotësisht dhe respektohen nga i gjithë stafi, të cilat rishikohen, miratohen dhe përditësohen rregullisht.
  - Të mundësojnë identifikimin në kohë të transaksioneve të raportueshme dhe të sigurojnë paraqitjen e saktë të raporteve të kërkuara.
  - Të sigurojnë vazhdimësinë e kontroleve të brendshme pavarësisht nga çdo ndryshim në përbërjen ose strukturën e stafit drejtues ose punonjësve.
  - Të fokusohen në përmbushjen e të gjitha kërkesave rregullatore për mbajtjen e të dhënave dhe raportimin, ndërkohë që sigurojnë përditësime në kohë që i përgjigjen ndryshimeve në rregullore.
  - Të përfshijnë përputhshmërinë me AML/CFT në përshkrimet e vendeve të punës dhe vlerësimet e performancës së personelit përkatës dhe të sigurojnë trajnimin e fuqishëm të personelit për të siguruar ekspertizë të mjaftueshme.
139. Kur është e aplikueshme, avokatët, noterët dhe DNFPB-të e tjera, së bashku me bankat, mund të ndjekin këto praktika të përgjithshme si pjesë e përpjekjeve të tyre më të mëdha për të zbatuar RBA në profesionet e tyre.

### **Qeverisja**

140. Qeverisja është një faktor kryesor për përputhshmërinë me AML/CFT për profesionistët e pasurive të paluajtshme. Kur hartohet një kuadër i përshtatshëm, llogaridhënia dhe përgjegjësia për menaxhimin e rrezikut duhet të vendosen që në fillim.
141. Një biznes me menaxhim, qeverisje, politika, kontrole dhe procedura të mangëta ose jo-ekzistente rreziku ekspozohet ndaj rreziqeve të konsiderueshme duke përfshirë rreziqet e përputhshmërisë, ato operacionale dhe reputacionin.
142. Menaxhimi efektiv i rrezikut të ML/TF duhet të jetë i rrënjosur në strukturën, sistemet dhe kontrollet e qeverisjes së korporatës dhe të jetë në proporcion me madhësinë dhe natyrën e biznesit dhe ekspozimit të tij ndaj rrezikut të ML/TF .
143. Biznesi duhet të sigurojë se ka udhëzues të përcaktuar dhe të dokumentuar qartë për personat përgjegjës AML/CTF dhe udhëzuesit e dokumentuar duhet të caktojnë qartë rolet dhe përgjegjësitë e bordeve, stafit të lartë drejtues, funksionit të përputhshmërisë, duke përfshirë Zyrtarin e Raportimit të Pastrimit të Parave (MLRO), aty ku është e aplikueshme.

### **Rolet dhe përgjegjësitë**

144. Profesionistët e pasurive të paluajtshme dhe profesionistët përkatës të biznesit duhet të sigurojnë njohuri përkatëse për:
- Legjislacionin e AML/CFT.
  - Përgjegjësitë e tyre sipas politikave dhe procedurave të biznesit për parandalimin e pastrimit të parave dhe financimit të terrorizmit, duke përfshirë specifikat e CDD dhe PEP.
  - Udhëzuesit përkatës të industrisë.
  - Rreziqet e ML/TF me të cilat përballet biznesi.
  - Procedurat për menaxhimin e rreziqeve me të cilat përballet biznesi.

- Procedurat operative që duhen ndjekur në mungesë të personelit ekspert përgjegjës për përpjekjet AML/CFT.
  - Politikat dhe procedurat e raportimit në rastin e konfliktit të interesit ose në rastet kur personat në pozicionet në AML/CFT janë gjetur bashkëfajtorë në aktivitetet e ML
145. Anëtarët e bordit, stafi i lartë drejtues, zyrtarët e përputhshmërisë, nëse ekzistojnë këto pozicione dhe profesionistët e pasurive të paluajtshme duhet të jenë në gjendje të demonstrojnë një qeverisje dhe mbikëqyrje efektive të kuadrit të përputhshmërisë AML/CFT në biznes. Nëse anëtarët e bordit dhe stafi i lartë drejtues nuk janë të pranishëm në shoqëri, përgjegjësit për masat AML/CFT janë përgjegjës për zbatimin e kërkesave.
146. Përderisa pranohen kufizimet burimore dhe strukturore për firmat më të vogla, ato duhet të marrin një RBA dhe të ndërmarrin hapa për të kuptuar ekspozimin e tyre ndaj rrezikut dhe çfarë mund të zbusin brenda kufizimeve të biznesit të tyre. Në disa raste, ndërveprimet e detyrimeve AML/CFT të profesionistëve të pasurive të paluajtshme me detyrimet e tyre të biznesit mund të ndikojnë në atë që marrin klientët.

#### *Anëtarët e bordit dhe Stafi i Lartë Drejtues*

147. Kur madhësia dhe natyra e biznesit të pasurive të paluajtshme garanton të ketë një Bord Drejtues, drejtorët duhet:
- Të rishikojnë qasjen e përdorur për ndërmarrjen e Vlerësimit të Rrezikut të Biznesit në baza vjetore ose më shpejt nëse lindin rreziqe të reja.
  - Të rishikojnë gjendjen e rrezikut të biznesit të pasurive të paluajtshme, duke përfshirë se cilat procese janë në vend për të adresuar rreziqet që nuk mund të zbuten, si dhe cilat lloje dhe sasi të rreziqeve është i gatshëm të pranojë biznesi i pasurive të paluajtshme dhe çfarë mund të zbusë.
  - Të sigurojnë që masat AML/CFT të jenë të përshtatshme për të adresuar rreziqet e ML/TF me të cilat përballet biznesi.
  - Mbledhjet e Bordit të paraqesin rregullisht çështjet e AML/CFT si pikë të rendit të ditës.
  - Të rishikojnë dhe miratojnë rregullisht politikat dhe procedurat e AML/CFT.
  - Aty ku është e aplikueshme, të sigurojnë që Zyrtari i Përputhshmërisë të ketë një mekanizëm për kontakt të drejtpërdrejtë me Bordin për të përshkallëzuar çështjet AML/CFT për diskutim ose vëmendje të menjëhershme.
  - Të sigurojnë që zyrtari i përputhshmërisë t'i dorëzojë Bordit raporte të rregullta.
  - Të sigurojnë që biznesi të ketë burime të përshtatshme dhe për sa i përket stafit të jetë i trajnuar dhe sistemet të pasqyrojnë në mënyrë të përshtatshme nivelin e rrezikut të ML/TF me të cilin përballet biznesi.
  - Si pjesë e politikës së mbajtjes së të dhënave, të regjistrojnë dëshmitë e duhura të diskutimeve në mbledhjet e Bordit në lidhje me çështjet e AML/CFT që prekin biznesin.
148. Aty ku emërimi i stafit të lartë drejtues (rolet që do të përcaktohen nga subjektet) përgjegjës për AML/CFT të jetë i përshtatshëm në lidhje me madhësinë dhe natyrën e biznesit dhe ekspozimit ndaj rrezikut të ML/TF. Stafi i lartë drejtues do të jetë

përgjegjës kryesor për zbatimin, menaxhimin dhe monitorimin e përputhshmërisë së shoqërisë me masat AML/CFT.

149. Është thelbësore që personat me këtë rol të udhëheqin me shembuj dhe të ruajnë njohuritë dhe aftësitë përkatëse në lidhje me ekspozimin dhe menaxhimin e rreziqeve të ML/TF, dhe zbatimin e politikave, kontrolleve dhe procedurave të AML/CFT për mbrojtjen e biznesit.
150. Kur Bordi i një biznesi të pasurive të paluajtshme i delegon detyrat e tij për zbatimin dhe menaxhimin e masave AML/CFT për stafin e lartë drejtues, atëherë ata do të jenë plotësisht përgjegjës për zbatimin dhe menaxhimin e procedurave të AML/CFT.
151. Stafi i lartë drejtues duhet:
  - Të komunikojë rregullisht me Bordin për të siguruar që ata janë të vetëdijshëm për rreziqet e ML/TF për biznesin dhe të demonstrojnë përkushtim të vërtetë ndaj AML/CFT.
  - Të miratojnë dhe rishikojë Vlerësimin e Rrezikut të Biznesit.
  - Të zbatojnë politikën, kontrollet dhe procedurat dhe të kryejë rishikime të rregullta duke siguruar efektivitetin e tyre.
  - Të emërojnë zyrtarët e përputhshmërisë kur është e nevojshme dhe të sigurojnë që ata të kenë të gjithë informacionin e nevojshëm, mbështetjen e personelit dhe burimet teknike për të kryer detyrat e tyre.
  - Të jetë i disponueshëm për të gjithë stafin për çështjet e AML/CFT.
152. Stafi i lartë drejtues duhet të kuptojnë rëndësinë e AML/CFT dhe të promovojnë një rregull përputhshmërie.
153. Aty ku është themeluar, një biznes me pasuri të paluajtshme mund të ekspozohet ndaj një shkalle të konsiderueshme të rrezikut të natyrshëm të ML/TF, si stafi i lartë drejtues ashtu edhe anëtarët e bordit duhet t'i kushtojnë rëndësi shtesë menaxhimit të rrezikut AML/CFT.

#### *Zyrtari i përputhshmërisë*

154. Një zyrtar i përputhshmërisë, ose personat e tjerë përgjegjës për pajtueshmërinë me AML/CFT, duhet:
  - Të kenë njohuri, përvojë dhe mirëkuptim përkatës në lidhje me identifikimin, vlerësimin dhe menaxhimin e rreziqeve të ML/TF ndaj të cilave është i ekspozuar biznesi.
  - Të kenë një funksion të ndryshëm dhe të pavarur që nuk lidhet me shitjen ose blerjen e pasurive të paluajtshme për të shmangur konfliktet e mundshme të interesit ose stimujt financiarë në kundërshtim me zbutjen e rrezikut të ML/TF, kurdo që është e mundur.
  - Të kenë njohuri të mjaftueshme dhe të përshtatshme për kuadrin ligjor dhe rregullator të AML/CFT të juridiksionit përkatës për të lehtësuar zbatimin e politikave, kontrolleve dhe procedurave të AML/CFT.
  - Të kenë një shkallë të lartë autonomie, autoriteti dhe ndikimi, si dhe akses të drejtpërdrejtë në burimet e duhura brenda biznesit për të kryer detyrat e tyre në mënyrë efektive.
  - Të jenë në gjendje të certifikojë materialin AML/CFT.

- Të kenë njohuri dhe përvojë për të mbikëqyrur identifikimin dhe vlerësimin e transaksioneve të dyshimta dhe të paraqesin raporte dhe të punojnë me autoritetet përkatëse kur është e nevojshme në lidhje me transaksione të tilla.
- Të monitorojnë ndryshimet rregullatore dhe legjislative, si dhe tendencat dhe çështjet aktuale dhe në zhvillim të ML/TF në industri dhe të kuptojnë se si çështje të tilla mund të ndikojnë në biznes.
- Të jenë të autorizuar të sfidojnë stafin e lartë drejtues dhe bordin për çështjet AML/CFT kur është e nevojshme.
- Të kenë një linjë raportimi të drejtpërdrejtë në strukturën hierarkike duke siguruar që të gjitha komunikimet duhet të ndodhin në baza të rregullta dhe në kohën e duhur dhe të funksionojnë si në vijim:
  - Të komentojnë efektivitetin e sistemeve dhe kontroleve të AML/CFT të biznesit.
  - Të jenë në proporcion me madhësinë dhe natyrën e biznesit.
  - Të rekomandojnë ndonjë përmirësim për menaxhimin e rreziqeve të ML/TF.
  - Të përmbajnë detaje të mjaftueshme për të siguruar që stafi i lartë drejtues dhe bordi të marrin vendime të informuara dhe të detajuara.

### *Kultura e përputhshmërisë*

155. Të vlerësojë rëndësinë e adresimit të rrezikut të ML/TF, ekspertizën dhe përvojën e nevojshme për ta bërë këtë është me rëndësi kritike për të siguruar një kulturë të përputhshmërisë për një organizatë për të trajtuar përfundimisht ML/TF në mënyrë efektive.
156. Profesionistët e pasurive të paluajtshme duhet të njohin rëndësinë që ka një kulturë pozitive në luftën kundër ML/TF dhe të adoptojnë një qasje ndaj përputhshmërisë që i konsideron rregulloret dhe legjislacionin vetëm si pikënisje në rrugën drejt efektivitetit të AML/CFT.
157. Zhvillimi i një kulture të qëndrueshme dhe pozitive të përputhshmërisë është përgjegjësi e drejtuesve të biznesit. Drejtorët e bordit dhe stafi i lartë drejtues duhet të miratojnë dhe promovojnë kontrole të brendshme të përshtatshme, si dhe të krijojnë një kulturë pozitive të përputhshmërisë për t'u zhvilluar dhe të sigurojnë që të gjithë profesionistët përkatës t'i përmbahen politikave dhe procedurave të AML/CFT si pjesë e funksioneve kryesore.

### **Trajnimi dhe ndërgjegjësimi**

158. Një biznes që operon në sektorin e pasurive të paluajtshme është përgjegjës për të siguruar që:
  - Profesionistët e pasurive të paluajtshme ti jenë nënshtruar verifikimit të mjaftueshëm personal. Përpara marrjes së një pozicioni dhe gjatë punësimit, stafi të kontrollohet për vlerësimin e aftësive, njohurive dhe ekspertizën e tyre si dhe për identifikimin e çdo nevoje përkatëse për trajnim.
  - Të zhvillojë dhe zbatojë programet përkatëse të trajnimit për AML/CFT.

- I gjithë stafi të jetë i trajnuar në mënyrë të përshtatshme në intervale të rregullta dhe të kuptojë mirë rreziqet dhe praktikatat e pastrimit të parave dhe financimit të terrorizmit.
  - Të dhënat me shkrim të mbahen për trajnimin dhe ndërgjegjësimin e stafit.
159. Natyra dhe shtrirja e trajnimit të përshtatet me shkallën dhe kompleksitetin e biznesit dhe e përshtatshme për nivelin e rrezikut të ML/TF me të cilin përballet biznesi dhe se duhet të ndërmerret nga profesionistët e pasurive të paluajtshme dhe të gjithë personat përkatës të biznesit.
160. Për të vendosur se cilat masa trajnimi janë të përshtatshme, një profesionist i pasurive të paluajtshme duhet të marrë parasysh:
- Natyrën e biznesit, madhësinë dhe natyrën dhe shtrirjen e rreziqeve të ML dhe TF me të cilat përballet biznesi
  - Çdo udhëzues të lëshuar nga mbikëqyrësi, ose çdo organ tjetër përkatës i miratuar nga autoritetet kompetente përkatëse.
161. Është jashtëzakonisht e rëndësishme që profesionistët e pasurive të paluajtshme, si dhe të gjithë profesionistët përkatës të biznesit të trajnohen rregullisht për të kuptuar dhe zbatuar detyrimet e tyre ligjore dhe rregullatore, për të njohur transaksionet që mund të rezultojnë të dyshimta dhe për të trajtuar në mënyrë efektive rreziqet e ML/TF, dhe nëse është e nevojshme kur problemet rriten. Profesionistët duhet gjithashtu të jenë të përditësuar për tendencat dhe tipologjitë e ML/TF, duke përfshirë ato të nxjerra nga mbikëqyrësi ose autoritetet kompetente.
162. Një agjent i pasurive të paluajtshme ose personi i cili vepron si MLRO ose MLCO për biznesin duhet të shqyrtojë nëse është e përshtatshme për të marrë një kualifikim përkatës profesional lidhur me AML/CFT ose të ndërmarrë trajnime shtesë për të kryer detyrat e tyre me kompetencë.
163. Një biznes duhet të sigurojë që profesionistët të jenë të vetëdijshëm për detyrimet e tyre të trajnimit dhe të kenë njohuri të përshtatshme për të identifikuar dhe raportuar mbi aktivitetet e dyshimta të ML/TF.
164. Manualet procedurale, qoftë në formë letre apo digjitale, janë të dobishëm për rritjen e ndërgjegjësimin dhe mund të plotësojnë forma më të dedikuara trajnimi. Megjithatë, qëllimi i tyre kryesor është të ofrojnë një referencë të vazhdueshme dhe nuk duhet të konsiderohet si material trajnimi me shkrim.
165. Eksperti i emëruar i trajnimit (që do të caktohet nga bizneset) duhet të kuptojë modelin e biznesit dhe të sigurojë që trajnimi të jetë i zbatueshëm për të gjithë stafin dhe funksionet e tyre të përditshme.
166. Trajnimi duhet të jetë i vazhdueshëm dhe të kryhet në intervale të përshtatshme nga të gjithë profesionistët përkatës. Një biznes më i madh duhet të konsiderojë prezantimin e një programi trajnimi të vazhdueshëm.
167. Të dhënat duhet të mbahen për të monitoruar pjesëmarrjen, kohën, natyrën dhe përshtatshmërinë e seancave të trajnimit.
168. Për të plotësuar mundësitë e trajnimit të brendshëm dhe të jashtëm, profesionistët mund të marrin pjesë në ngjarje të industrisë që kërkojnë të ofrojnë udhëzues dhe ndërgjegjësim për sektorin në tërësi për çështjet e ML/TF. Subjektet mund të marrin në konsideratë pjesëmarrjen në ngjarje të tilla për të ndarë praktikatat më të mira dhe tipologjitë e ML/TF, si dhe për të kërkuar reagime nga autoritetet kompetente në ngjarjet e partneritetit publik-privat.



169. Institucionet financiare të përfshira në transaksionet e pasurive të paluajtshme mund të marrin në konsideratë ndarjen e inteligjencës financiare të lidhur me mbikëqyrësit dhe autoritetet e tjera kompetente për të informuar qasjen e tyre ndaj çështjeve të AML/CFT me të cilat përballet sektori dhe të ofrojnë udhëzues shtesë për profesionistët e pasurive të paluajtshme të cilët mund të mos kenë akses në atë lloj informacioni transaksioni.

## PJESA KATËR: UDHËZUES PËR MBIKQYRËSIT

### Qasja e bazuar në rrezik ndaj mbikëqyrjes

170. R.28 kërkon që agjentët e pasurive të paluajtshme dhe DNFBP e tjera t'i nënshtrohen rregullimit dhe mbikëqyrjes të përshtatshme të AML/CFT. Një qasje e bazuar në rrezik ndaj AML/CFT do të thotë që masat e marra për të reduktuar ML/TF janë në proporcion me rreziqet. Mbikëqyrësit dhe SRB-të duhet të kenë një kuptim të qartë të rreziqeve të ML/TF të pranishme në juridiksionin e tyre, si dhe të përmirësojnë efektivitetin mbikëqyrës duke shpërndarë burime në fusha me rrezik më të lartë të ML/TF, në përputhje me kuadrin ligjor në fuqi dhe RBA.
171. Standardet e FATF nuk propozojnë një qasje specifike ndaj mbikëqyrjes dhe vendet mund të zbatojnë praktika mbikëqyrëse të përshtatshme dhe të zbatueshme për juridiksionet e tyre, kuadrin rregullator dhe institucional. Prandaj, ky udhëzues shmang një qasje tepër urdhëruese dhe synon të ndihmojë vendet të zbatojnë standardet e FATF, jo t'i ndryshojnë apo zëvendësojnë ato standarde.
172. Kuadri AML/CFT i një vendi duhet të marrë parasysh të gjitha profesionet e përfshira në industrinë e pasurive të paluajtshme – si avokatët, noterët, kontabilistët, këshilltarët e investimeve, huadhënësit hipotekar, bankierët dhe ndërmjetësuesit e tjerë financiarë. RBA për AML/CFT synon të zhvillojë masa parandaluese dhe zbutëse në përpjesëtim me rreziqet e ML/TF të identifikuar në të gjithë sektorin e pasurive të paluajtshme.

### ***Roli i mbikëqyrësve dhe SRB në Mbikëqyrje dhe Monitorim***

173. Sipas FATF R.28, vendet duhet të sigurojnë që DNFBP-të i nënshtrohen mbikëqyrjes efektive nëpërmjet mbikëqyrjes së kryer nga një autoritet kompetent, duke përfshirë organet jopublike, ose nga një SRB, kur është e zbatueshme dhe me kusht që SRB të jetë në gjendje të zbatojë AML/ detyrimet e CTF dhe të rregullojë në mënyrë efektive anëtarët e saj.
174. Një SRB është një organ që përfaqëson një profesion (p.sh., avokatët, noterët ose agjentët e pasurive të paluajtshme), që përbëjnë anëtarët e tij dhe që ka një rol (qoftë ekskluziv ose në lidhje me subjekte të tjera rregullatore) në rregullimin e personave që janë të kualifikuar të fillojnë ushtrimin e profesionit. Një SRB gjithashtu kryen funksione mbikëqyrëse ose monitoruese (p.sh., për të zbatuar rregullat për të siguruar që standardet e larta etike dhe morale të mbahen nga ata që ushtrojnë profesionin). Rec 28 lejon një rol për SRB-të, por vetëm në masën që ata janë në gjendje të zbatojnë përputhshmërinë dhe kur vendi ka një arsytim për zgjedhjen e një SRB për të kryer detyra mbikëqyrëse në krahasim me ose në lidhje me një autoritet kompetent të caktuar. Zbutja për rreziqet në pasuritë e paluajtshme është një fushë në të cilën sektori privat ka një rol të rëndësishëm, por qeveritë duhet të mbeten gjithashtu të përfshira për të shmangur pamjen se pasuritë e paluajtshme janë një zonë e parregulluar ose në të cilën përputhshmëria është vullnetare, gjë që nuk do të ishte në përputhje me Standardet e FATF.

175. Mbikëqyrësit dhe SRB-të duhet të kenë kompetenca të përshtatshme për të kryer funksionet e tyre, të cilat duhet të përfshijnë kompetenca për të monitoruar dhe për të vendosur sanksione efektive, proporcionale dhe bindëse, si dhe të kenë aftësinë për të mbajtur burime të përshtatshme financiare, njerëzore dhe teknike. Ata duhet të përcaktojnë shpeshtësinë dhe intensitetin e veprimeve të tyre mbikëqyrëse ose monitoruese dhe raportimin e kërkuar për profesionistët e pasurive të paluajtshme, në bazë të të kuptuarit të rreziqeve të ML/TF duke marrë parasysh karakteristikat e sektorit, në veçanti larminë dhe numrin e tij.
176. Vendet duhet të sigurojnë që mbikëqyrësit dhe SRB-të janë të pajisur për të identifikuar dhe sanksionuar në mënyrë bindëse mospërputhshmërinë nga anëtarët e tyre ose ent rregullator. Vendet duhet gjithashtu të sigurojnë që SRB-të janë të mirinformuara për rëndësinë e mbikëqyrjes AML/CFT, si dhe nevojën për t'u përfshirë në veprime përmbarimore sipas nevojës, dhe se rregullimi dhe mbikëqyrja e pasurive të paluajtshme është ligjërish e detyrueshme.
177. Vendet duhet të adresojnë gjithashtu rreziqet që rrjedhin nga prioritetet konfliktuale të një SRB që përfaqëson anëtarët e tyre, por që është gjithashtu përgjegjëse për mbikëqyrjen e AML/CFT. Nëse një SRB përmban anëtarë të sektorit mbikëqyrës, ose që përfaqësojnë sektorin, ai duhet të sigurojë mungesën e konfliktit të interesave siç është monitorimi/mbikëqyrja e praktikës/biznesit të një anëtari. Misioni kryesor i SRB-ve të cilëve është të përfaqësojnë interesat e anëtarëve, të mbikëqyren dhe monitorohen në mënyrën e duhur nga një autoritet kompetent.
178. Mbikëqyrësit dhe SRB-të duhet të ndajnë qartë përgjegjësinë për menaxhimin e aktiviteteve të lidhura me AML/CFT, ku ata janë gjithashtu përgjegjës për fusha të tjera rregullatore.

#### Kutia 4.8. Shembuj të praktikave më të mira mbikëqyrëse

##### RBA në Hong Kong, Kinë

Autoriteti i agjentëve të pasurive të patundshme ("EAA") ka miratuar një qasje të bazuar në rrezik në mbikëqyrjen e praktikuesve të tregtisë së agjencive të pasurive në lidhje me përputhshmërinë me kërkesat e AML/CFT. Nën mbikëqyrjen e EAA, politikat, procedurat dhe sistemet e kontrollit të agjencive të pasurive të patundshme do të shqyrtohen herë pas here. Informacion do t'u ofrohet praktikuesve me mjete të ndryshme, p.sh. takimet ballë për ballë, takime për biznes dhe letrat këshilluese, etj. Për më tepër, EAA ka inkurajuar praktikuesit të promovojnë/krijojnë një kulturë të përputhshmërisë me AML/CFT përmes programeve arsimore. Informacioni i mbledhur nga takimet për biznes dhe gjetjet e marra nga mbikëqyrja, në këmbim, do të ndihmojnë në përditësimin e profileve të rrezikut të shoqërive të agjencive të pasurive të patundshme. Që nga prilli 2020, 60 agjenci janë përshtatur në grupe me rrezik më të ulët si rezultat i rritjes së punës dhe masave të përputhshmërisë me AML/CFT, të tilla si rishikimi i politikave dhe procedurave të kompanive për të siguruar përputhshmërinë me AML/CFT dhe vendosja e politikave ose udhëzimeve të shkruara për trajtimin e çështjeve AML/CFT.

### **Praktikat mbikëqyrëse të AML/CFT të agjentëve të regjistruar të pasurive në Malajzi**

#### ***Kërkesat e përshtatshmërisë profesionale dhe fizike- Organet Vetërregulluese (SRB-të)***

Agjentët e Regjistruar të Pasurive (REA) në Malajzi rregullohen nga Bordi i Vlerësuesve, Agjentëve të Pasurive dhe Menaxherëve të Pronës (BOVEAP). Bordi drejtohet nga dispozita e Aktit të Vlerësuesve, Agjentëve të Pasurive dhe Menaxherëve të Pronës 1981. Për të praktikuar, REA i nënshtrohet kontrolleve të duhura të hyrjes në treg, të cilat përfshijnë përbushjen e kërkesave të "Përshtatshmërisë Profesionale dhe Fizike" dhe të përvojave praktike, si dhe testeve teknike dhe të kompetencës përkatëse.

#### ***Mbikëqyrja e REA, Vlerësimi i Rrezikut dhe Ndërgjegjësimi***

Sipas Ligjit kundër pastrimit të parave, financimit kundër terrorizmit dhe të ardhurave nga aktivitetet e paligjshme 2001 (AMLA), Banka Negara Malajzi (BNM) është autoriteti kompetent për mbikëqyrjen e AML/CFT të Bizneseve dhe Profesioneve të Përcaktuara Jo-Financiare (DNFBP-të) & Institucione të tjera financiare në Malajzi, duke përfshirë REA-të. BNM miraton një mbikëqyrje të bazuar në rrezik për REA, në të cilën diferencimi udhëhiqet nga rezultati i Vlerësimit Kombëtar të Rrezikut të ML/TF (NRA) dhe aplikimi i Kuadrit Mbikëqyrës të Bazuar në Rrezikun për DNFBP dhe Institucionet e tjera Financiare (D'SuRF).

Sipas NRA, sektori REA vlerësohet si pjesë e vlerësimit të rrezikut sektorial për sektorët e DNFBP-të, i mbështetur nga të dhëna sasiore dhe cilësore nga burime të ndryshme. Vlerësimi vlerëson rreziqet neto të ML/TF të sektorit duke marrë në konsideratë veçoritë dhe karakteristikat e qenësishme sektoriale dhe efektivitetin e përgjithshëm të masave të kontrollit në lehtësimin e rreziqeve. Vlerësimi mbulon gjithashtu ndërlidhjet e sektorit REA me sektorë të tjerë dhe ndjeshmërinë e ARM për t'u abuzuar nga kriminelët.

Mbikëqyrja në sektorin e REA përqendrohet në iniciativat e monitorimit dhe ndërgjegjësimit në terren dhe jashtë saj. Ekzaminimi në vend synohet të institucionet raportuese (RI) që përzgjidhen në bazë të procesit të fortë të përzgjedhjes sipas D'SURF, i cili është në përputhje me profilin e rrezikut të RI. Ekzaminimi në vend është i thelluar, me vlerësime që mbulojnë rrezikun e natyrshëm të RI dhe cilësinë e menaxhimit të rrezikut bazuar në kriteret sipas D'SuRF. Në aplikimin e qasjes së bazuar në rrezik, intensiteti i veprimit mbikëqyrës përcaktohet në bazë të rreziqeve të përgjithshme të ML/TF të RI-ve, ku monitorimi mbikëqyrës më i rreptë imponohet ndaj RI me rrezik të rritur, duke përfshirë kërkesat për të paraqitur një plan veprimi dhe raport progresi mbi masat korrigjuese për të adresuar çështjet mbikëqyrëse, si dhe një raport të pavarur auditimi për të vërtetuar përshtatshmërinë dhe efektivitetin e masave korrigjuese të ndërmarra.

Për monitorimin jashtë vendit, BNM vendos të dhënat e detyrueshme dhe Raportin e Përputhshmërisë (DCR) si një mjet monitorimi jashtë vendit që kërkon paraqitjen e informacionit të RI dhe vetëvlerësimin e nivelit të tyre të përputhshmërisë në mënyrë që BNM të kuptojë profilin e përgjithshëm të rrezikut të sektorit si dhe të identifikojë çdo rrezik të shfaqur dhe masat zbutëse të nevojshme.

BNM ndërmerr një qasje të shumanshme në programet e saj të ndërgjegjësimit, duke përfshirë bashkëpunimin me autoritetin licencues të REA-ve dhe shoqatat e industrisë. Iniciativat ndërgjegjësuese përfshijnë kryerjen e trajnimeve teknike përmes seancave fizike dhe virtuale, si dhe gjatë konferencave kombëtare në bashkëpunim me shoqatat e industrisë, shpërndarjen e materialeve të AML/CFT nëpërmjet lëshimit të FAQ (Pyetjet e bëra më shpesh), udhëzues, gazeta dhe video ndërgjegjësuese për të siguruar RI-të janë të informuar me zhvillimet më të fundit vendase dhe globale për AML/CFT.

Burimi: Hong Kong, Kinë dhe Malajzi

### ***Kuptimi i rrezikut të ML/TF: Roli i vendeve***

179. Vendet duhet të sigurojnë që profesionistët e pasurive të paluajtshme të aplikojnë një RBA që pasqyron natyrën, larminë dhe maturimin e sektorit dhe profilin e tij të rrezikut, si dhe rreziqet e ML/TF që lidhen me profesionistë individualë të pasurive të paluajtshme.
180. Aksesit në informacion në lidhje me rreziqet e ML/TF është thelbësor për një RBA efektive. Vendeve u kërkohet të ndërmarrin hapat e duhur për të identifikuar dhe vlerësuar rreziqet e ML/TF në mënyrë të vazhdueshme që: (a) të informojnë ndryshimet e mundshme për regjimin e AML/CFT të vendit, duke përfshirë ndryshimet në ligje, rregullore dhe masa të tjera; (b) të asistojnë në alokimin dhe përparësinë e burimeve AML/CFT nga autoritetet kompetente; dhe (c) të vënë në dispozicion informacionin për vlerësimet e rrezikut AML/CFT të kryera nga profesionistët të pasurive të paluajtshme dhe vlerësimin kombëtar të rrezikut në vend.
181. Vendet duhet t'i mbajnë të përditësuara vlerësimet e rrezikut dhe duhet të kenë procedura për të ofruar informacionin e duhur mbi rezultatet drejt autoriteteve kompetente, SRB-ve dhe profesionistëve të pasurive të paluajtshme. Në situatat kur disa profesionistët të pasurive të paluajtshme kanë kapacitet të kufizuar për të identifikuar rreziqet e ML/TF, vendet duhet të punojnë me sektorin për të kuptuar rreziqet e tyre siç ilustron në Kutinë 4.2. Në masën më të madhe të mundshme, vendet duhet të bëjnë publike informacione të detajuara mbi veprimet e zbatimit civil ose rastet penale për të informuar të gjitha palët e interesuara për rreziqet e ML/TF.

#### Kutia 4.9. Rëndësia e komunikimit dhe bashkëpunimit për një RBA efektive

##### Francë

Njësive franceze të inspektimit u është kërkuar të kenë si synim lloje të caktuara të aktiviteteve të pasurive të paluajtshme, të cilat kanë më shumë gjasa të ekspozohen ndaj rrezikut të pastrimit të parave dhe financimit të terrorizmit, në bazë të vendndodhjes së tyre dhe klientelës me të cilën merren. Për këtë qëllim, ata duhet t'i dërgojnë një pyetësor paraprak një numri të caktuar agjencish pronash, të cilat duhet ta plotësojnë atë me informacion mbi aktivitetin e tyre (përfshirë xhiron, sasinë mesatare të transaksioneve dhe llojin e klientelës) dhe ndërgjegjësimin e tyre për detyrimet e AML/CFT, të tilla si transmetimi i deklaratave të dyshimta tek FIU.

Ky informacion së bashku me njohuritë e të dhënave të kaluara mbi subjektet e detyruara (si penalitetet e shqiptuara ndaj tyre ose informacioni i marrë nga hetime të tjera në fushën e mbrojtjes së konsumatorit) do të ndihmojë njësitë e hetimit të vlerësojnë rrezikun e ekspozimit të agjentëve të pasurive të paluajtshme ndaj ML/TF. Zbatimi i kësaj teknike u ka mundësuar njësive të hetimit zbulimin e një numri më të madh subjektësh që nuk janë në përputhje.

DGCCRF, autoriteti mbikëqyrës francez, gjithashtu ka marrë pjesë në më shumë ngjarje sensibilizuese me FIU për të mobilizuar organizatat profesionale dhe subjektet e detyruara në AML/CFT. Më shumë transaksione të dyshimta janë raportuar në vitin 2018 dhe 2019 nga profesionistët pas këtyre ngjarjeve, edhe pse niveli i raportimit mbetet i kufizuar në krahasim me numrin e transaksioneve të kryera nga agjentët e pasurive të paluajtshme.

Burimi: Francë

182. Mbikëqyrësit dhe SRB-të duhet, sipas rastit, të mbështeten në një sërë burimesh për të identifikuar dhe vlerësuar rreziqet e ML/TF. Këto mund të përfshijnë, por nuk do të kufizohen në, vlerësimet kombëtare të rrezikut të juridiksionit, vlerësimet mbikombëtare të rrezikut, tipologjitë vendase ose ndërkombëtare, ekspertizën mbikëqyrëse, pikëpamjet e sektorit privat dhe reagimet e zbatimit të ligjit dhe të FIU, duke përfshirë STR-të. Informacioni i nevojshëm mund të merret gjithashtu përmes shkëmbimit të informacionit dhe praktikave të bashkëpunimit ndërmjet mbikëqyrësve të AML/CFT, kur ka më shumë se një rregullator për sektorë të ndryshëm (p.sh., profesionistë ligjorë, kontabilistë dhe agjentë të pasurive të paluajtshme).
183. Këto burime mund të jenë gjithashtu të dobishme në përcaktimin e masës në të cilën profesionistët e pasurive të paluajtshme janë në gjendje të menaxhojnë në mënyrë efektive rreziqet e ML/TF. Shkëmbimi i informacionit dhe bashkëpunimi duhet të bëhet ndërmjet mbikëqyrësve të AML/CFT në të gjithë sektorët (p.sh. profesionistët ligjorë, kontabilistët, agjentët e pasurive të paluajtshme etj.).
184. FIU-të janë veçanërisht në një pozicion unik për të informuar përpjekjet e mbikëqyrësve për shkak të pavarësisë dhe rolit të tyre në analizimin dhe shpërndarjen e inteligjencës financiare për të lehtësuar zhvillimin e rregulloreve dhe veprimet zbatuese në lidhje me rreziqet e ML/TF. Mbikëqyrësit duhet të mbështeten dhe të fuqizojnë FIU-të për të shfrytëzuar aksesin e tyre në informacionin financiar konfidencial dhe njohjen me hetimet e zbatimit të ligjit për të përmirësuar të kuptuarit e mbikëqyrësve të rrezikut dhe dobësive në sektorin e pasurive të paluajtshme, si dhe treguesit që paraqesin rrezik që mund të përdorin profesionistët e pasurive të paluajtshme

dhe bankat. Mbikëqyrësit duhet të mbështeten në FIU për të ofruar produkte të përditshme dhe jo të përditshme për industrinë e pasurive të paluajtshme si pjesë e mandatit të FIU në lidhje me ndarjen e informacionit sipas R.29 Miratimi i këtij lloji të qasjes ndaj një FIU do të çojë në një organizatë mbikëqyrëse më të mirinformuar që mund të bëjë veprime më vendimtare në lidhje me identifikimin dhe zbatimin e rrezikut të ML/TF, monitorimin dhe mbikëqyrjen, veprimet e zbatimit, vlerësimet e rrezikut sektorial dhe rishikimin e vazhdueshëm të RBA nga mbikëqyrësit.

185. Mbikëqyrësit dhe SRB-të duhet të japin udhëzues për profesionistët e pasurive të paluajtshme për çështjet shqetësuese. Udhëzuesi duhet të përditësohet sipas nevojës për të mbetur i saktë dhe aktual (d.m.th., të pasqyrojë realitetet aktuale në rreziqet në zhvillim, duke përfshirë teknologjitë e reja dhe tendencat në zhvillim).
186. Autoritetet kompetente mund të konsiderojnë gjithashtu ndërmarrjen e një vlerësimi të synuar të rrezikut sektorial për të përmirësuar të kuptuarit e tyre për mjedisin specifik në të cilin operojnë profesionistët e pasurive të paluajtshme në vend dhe natyrën e shërbimeve që ata ofrojnë. Kjo mund të përfshijë një vlerësim të sektorëve të tjerë të ndërlidhur që janë gjithashtu të përfshirë në transaksionet e pasurive të paluajtshme, si institucionet që organizojnë ose ofrojnë financim, profesionistët ligjorë, etj.
187. Përveç kësaj, mbikëqyrësit dhe SRB-të duhet:
- Të kuptojnë nivelin e rrezikut të brendshëm duke përfshirë natyrën dhe kompleksitetin e shërbimeve të ofruara nga profesionistët e pasurive të paluajtshme. Mbikëqyrësit dhe SRB-të duhet gjithashtu të marrin në konsideratë llojin e shërbimeve që ofrojnë profesionistët e pasurive të paluajtshme, si dhe madhësinë dhe modelin e tyre të biznesit, strukturën e qeverisjes së korporatës, kulturën e pajtueshmërisë brenda organizatës, informacionin financiar dhe kontabël, kanalet e shpërndarjes, profilet e klientëve, vendndodhjen gjeografike dhe vendet e operimit.
  - Të marrin parasysh kontrollat që kanë vendosur profesionistët e pasurive të paluajtshme dhe burimet në dispozicion për zbutjen e rrezikut të ML/TF (p.sh., cilësinë e politikës së menaxhimit të rrezikut, funksionimin e funksioneve të mbikëqyrjes së brendshme dhe cilësinë e mbikëqyrjes së çdo marrëveshjeje të kontraktimit dhe nën-kontraktimit). Mbikëqyrësit dhe SRB-të duhet të kërkojnë që profesionistët e pasurive të paluajtshme të kenë programe të grupit të gjerë AML/CFT. Politikat dhe procedurat duhet të zbatohen dhe të mbikëqyren vazhdimisht në të gjithë grupin.<sup>27</sup>
  - Të kërkojnë të sigurojnë që profesionistët e pasurive të paluajtshme janë plotësisht të vetëdijshëm dhe në përputhje me masat për të identifikuar dhe verifikuar një klient (si persona ashtu edhe subjekte), për të marrë burimin e pasurisë dhe fondeve të klientit aty ku kërkohet dhe për të siguruar transparencën e pronësisë përfituese. Këto janë të gjitha çështje ndër-sektoriale që prekin disa aspekte të mbikëqyrjes AML/CFT.
  - Të rishikojnë periodikisht vlerësimin e tyre të profileve të rrezikut të profesionistëve të pasurive të paluajtshme ML/TF, duke përfshirë rrethanat e ndryshuara ose shfaqjen e kërcënimeve të reja përkatëse dhe t'ia komunikojnë siç duhet këtë vlerësim industrisë.

<sup>27</sup> Për më shumë mbi politikat e grupit si të rëndësishme për DNFBB, ju lutemi shihni Rekomandimet 18 dhe 23 të FATF: Aplikimi i programeve në të gjithë grupin e gjerë nga bizneset dhe profesionet jofinanciare, Nëntor 2021. E disponueshme në: [www.fatf-gafi.org/media/fatf/documents/recommendations/pdfs/Explanatory-Materials-R18-R23.pdf](http://www.fatf-gafi.org/media/fatf/documents/recommendations/pdfs/Explanatory-Materials-R18-R23.pdf)

- Të sigurojnë që profesionistët e pasurive të paluajtshme të vlerësojnë siç duhet rreziqet që lidhen me personat juridikë dhe marrëveshjet juridike, të tilla si trustet. Kjo përfshin rrezikun rreth keqpërdorimit të personave juridikë ose marrëveshjeve juridike për të errësuar pronësinë përfituese të një prone të paluajtshme për qëllime kriminale.

### **Zbutja e rrezikut të ML/TF**

188. Mbikëqyrësit dhe SRB-të duhet të marrin masat e duhura dhe proporcionale për të lehtësuar dhe menaxhuar rrezikun e ML/TF, duke përfshirë shpërndarjen e më shumë burimeve mbikëqyrëse në zonat me rrezik më të lartë të ML/TF. Në mënyrë të ngjashme, mbikëqyrësit dhe SRB-të duhet të përcaktojnë shpeshësinë dhe intensitetin e këtyre masave bazuar në të kuptuarit e tyre për rreziqet e brendshme të ML/TF. Kjo do të thotë që mbikëqyrësit duhet të përcaktojnë shpeshësinë dhe intensitetin e vlerësimeve periodike bazuar në nivelin e rrezikut të ML/TF ndaj të cilit ekspozohen sektori dhe subjektet individuale. Gjithashtu, kjo do të thotë se aty ku mbikëqyrja e detajuar e të gjithë agjentëve, ndërmjetësve dhe profesioneve të tjera përkatëse për qëllime AML/CFT nuk është e realizueshme, mbikëqyrësit duhet t'u japin përparësi fushave që paraqesin rrezikun më të lartë, ndërkohë që ndërmarrin ushtrime mbikëqyrëse me më pak burime intensive për profesionistët që paraqesin një nivel më të ulët rreziku. (p.sh., ekzaminimet jashtë vendit dhe pyetësorët).
189. Sipas standardeve të FATF, vendet janë në gjendje të përcaktojnë pragjet për njësitë ekonomike me rrezik më të ulët, të cilat mund të lehtësojnë përpjekjet mbikëqyrëse dhe të lejojnë fokus shtesë në çdo njësi me rrezik më të lartë në masën që ato karakterizime përputhen me rreziqet e identifikuar në vlerësimet kombëtare të rrezikut.
190. Duhet të identifikohen karakteristikat dhe dobësitë e sektorit për të përcaktuar se cilët profesionistë të pasurive të paluajtshme paraqesin rrezikun më të madh për t'u përdorur nga kriminelët për qëllime të ML/TF. Kjo përfshin marrjen në konsideratë të probabilitetit dhe ndikimit (si në nivel kombëtar ashtu edhe ndërkombëtar) të rrezikut të ML/TF. Probabiliteti nënkupton mundësinë që ML/TF të ndodhë si pasojë e aktiviteteve të ndërmarra nga profesionistët e pasurive të paluajtshme dhe mjedisit ku ata veprojnë. Rreziku gjithashtu mund të rritet ose zvogëlohet në varësi të faktorëve të tjerë, si p.sh.:
- Rreziku i shërbimit dhe produktit (mundësia që shërbimet ose produktet mund të përdoren për ML/TF);
  - Rreziku i klientit (p.sh. gjasat që fondet e klientëve mund të kenë origjinë kriminale ndër të tjera);
  - Natyra e transaksioneve (p.sh., mënyra e pagesës, shpeshësia, vëllimi, lloji i pronës që blihet, palët e përfshira);
  - Natyra e shërbimeve të ofruara;
  - Rreziku gjeografik (nëse profesionistët e pasurive të paluajtshme kryejnë biznes në vende më të rrezikshme, p.sh., rajone ose zona të caktuara); dhe
  - Treguesit e tjerë të rrezikut bazohen në një kombinim të faktorëve objektivë dhe përvojës, siç është puna më e gjerë e mbikëqyrësit me profesionistët dhe bizneset e pasurive të paluajtshme, si dhe informacioni mbi historinë e pajtueshmërisë së një biznesi, ankesat për profesionistët ose cilësinë e kontrolleve të tij të brendshme.
  - Faktorë të tjerë të tillë mund të përfshijnë informacione nga burimet e qeverisë/zbatimit të ligjit, sinjalizuesit ose raportet negative të lajmeve nga



burime ose media të besueshme, veçanërisht ato që lidhen me veprat kryesore të ML/TF ose me krimet financiare.

191. Në miratimin e një RBA, mbikëqyrësit dhe SRB-të mund të marrin në konsideratë ndarjen e njësive të mbikëqyrura që ndajnë karakteristika dhe profile të ngjashme rreziku në grupime për qëllime mbikëqyrëse. Disa sektorë, në veçanti DNFBP-të, të cilat përfshijnë agjentët e pasurive të paluajtshme, kanë një numër shumë të madh subjektësh, në mënyrë që të kuptuarit e rreziqeve të ML/TF për çdo subjekt është i vështirë pasi mbikëqyrësit mund të kenë pak ose aspak të dhëna për aktivitetet e njësive ekonomike individuale. Kështu, mbikëqyrësit e profesionistëve të pasurive të paluajtshme mund të kërkojnë të identifikojnë nën-sektorët ose segmentet apo grupimet e tregut brenda sektorit dhe të kuptojnë veçoritë ose karakteristikat e tyre përkatëse në mënyrë që profilet e rrezikut të mund të vendosen në nivel nën-sektorial ose segmenti. Kjo mund të përfshijë grupe të tilla si: tregjet e jo-vendasve/blerësve të huaj, tregjet e pronave luksoze, tregjet e pasurive të paluajtshme rezidenciale, tregjet e pasurive të paluajtshme tregtare, tregjet e projekteve të ndërtimit në shkallë të gjerë, si dhe llojet e ndryshme të subjekteve të mbikëqyrura, për të përfshirë firmat e mëdha me burime dhe personel më të personalizuar për AML/CFT dhe firma më të vogla me individë që kryejnë detyra AML/CFT përveç funksioneve të tjera.
192. Përdorimi i këtyre grupimeve mund t'i lejojë mbikëqyrësit të kenë një pamje gjithëpërfshirëse të sektorit të pasurive të paluajtshme, në krahasim me qasjen ku mbikëqyrësit përqendrohen në rreziqet individuale të paraqitura nga profesionistët individualë. Në mënyrë të ngjashme me sa më sipër, shembuj të karakteristikave dhe profileve të rrezikut mund të përfshijnë madhësinë e biznesit, llojin e pronave të përfshira në një transaksion, llojin e klientëve dhe zonat gjeografike të aktiviteteve.
193. Mbikëqyrësit dhe SRB-të duhet të përditësojnë vlerësimin e tyre të rreziqeve në mënyrë të vazhdueshme. Rezultati nga vlerësimi do të ndihmojë për përcaktimin e burimeve të nevojshme për të mbikëqyrur agjentët e pasurive të paluajtshme, si dhe profesionet dhe firmat e tjera dhe do t'i ndihmojë ata të përshtatin qasjen e tyre rregullatore.
194. Bashkëpunimi i brendshëm dhe shkëmbimi i informacionit ndërmjet NJIF dhe mbikëqyrësve të sektorit të pasurive të paluajtshme dhe seksioneve të tjera, duke përfshirë zbatimin e ligjit, autoritetet e inteligjencës, autoritetet tatimore, mund të jenë gjithashtu të rëndësishme për monitorimin dhe mbikëqyrjen efektive të sektorit. Ky bashkëpunim dhe bashkërendim mund të ndihmojë për shmangien e boshllëqeve dhe mbivendosjeve në mbikëqyrje dhe të sigurojë ndarjen e praktikave dhe gjetjeve të mira. Shkëmbimi i informacionit në lidhje me hetimet aktive të sjelljes së pahijshme dhe rastet e përfunduara ndërmjet mbikëqyrësve dhe agjencive të zbatimit të ligjit duhet të nxitet aty ku është e përshtatshme. Gjatë shkëmbimit të informacionit, duhet të zbatohen protokolle dhe masa mbrojtëse për të mbrojtur të dhënat personale.

## Mjetet Mbikëqyrëse dhe Mbikëqyrja e Qasjes së Bazuar në Rrezik

### *Qasja e përgjithshme*

195. Mbikëqyrësit duhet të edukojnë, nxisin dhe monitorojnë miratimin nga profesionistët e pasurive të paluajtshme të një RBA që vepron në përputhje me rekomandimet e FATF dhe që është e përshtatshme për rrezikun në përputhje me modelet dhe aktivitetet e biznesit, madhësinë e veprimtarive dhe mjediset operative.
196. Sektori i pasurive të paluajtshme është i ndërlidhur me sektorë të tjerë, i cili përfshin sektorin bankar dhe subjekte të tjera të përfshira në transaksionet e pasurive të paluajtshme, të cilët mund të mos kenë kërkesa për AML/CFT ose që mund t'i zbatojnë ato në mënyra të ndryshme nëpër juridiksione (p.sh., agjentët e hipotekave, huadhënësit privatë, vlerësuesit etj.).

Mbikëqyrësit duhet të kuptojnë mirë faktorët e ML/TF që ndikojnë në sektorin e pasurive të paluajtshme dhe të bëjnë rregullimet e duhura kur është e nevojshme për RBA e tyre mbikëqyrëse.

197. Mbikëqyrësit duhet të kenë parasysh se sipas RBA, veçanërisht në sektorin e pasurive të paluajtshme, duke pasur parasysh shumëllojshmërinë në madhësi, shkallën e operacioneve, modelet e biznesit dhe kërkesat rregullatore vendase, mund të ketë arsye të vlefshme për dallime në kontrole. Prandaj nuk ka një qasje të vetme për të gjithë dhe, në vlerësimin e përshtatshmërisë së RBA së tyre, mbikëqyrësit dhe SRB-të duhet të marrin parasysh meritat e këtyre dallimeve, duke aplikuar një përgjigje proporcionale.
198. Detyra e mbikëqyrjes së zbatimit të RBA është një detyrë sfiduese. Për të qenë efektiv, një mbikëqyrës duhet të marrë parasysh parimet e mëposhtme të përgjithshme:
- a) Të sigurojë burime adekuate dhe alokim efektiv të tyre
    - Njohuritë rreth ML/TF në sektorin e pasurive të paluajtshme dhe se si sektori është i cenueshëm ndaj aktiviteteve të ML/TF është i rëndësishëm për të kuptuar burimet dhe aftësitë e kërkuara si mbikëqyrës. Bazuar në rreziqet e ML/TF, dhe madhësinë dhe kompleksitetin e sektorit, mbikëqyrësit duhet të kenë burime adekuate financiare, njerëzore dhe teknike për të zhvilluar dhe zbatuar siç duhet mbikëqyrjen e bazuar në rrezik.
  - b) Të ketë fokus të fortë mbikëqyrës në zbatimin efektiv të kontroleve nga profesionistët e pasurive të paluajtshme.
    - Për një RBA efektive, mbikëqyrësit duhet të fokusohen gjithashtu në vlerësimin e cilësisë së përpjekjeve për lehtësimin e rrezikut të biznesit të pasurive të paluajtshme. Mbikëqyrësit duhet të artikulojnë dhe komunikojnë qartë pritshmëritë e tyre, duke përfshirë masat e nevojshme korrigjuese ose ndëshkimit kur ka mangësi ose mospërputhje në kontrollet e AML/CFT të ndërmjetësve.
  - c) Të kryejë një rishikim të vazhdueshëm për të zhvilluar një qasje të fortë të bazuar në rrezik.
    - Mbikëqyrësit dhe SRB-të duhet të përdorin gjetjet e tyre për të rishikuar dhe përditësuar vlerësimet e tyre të rrezikut të ML/TF dhe, aty ku është e nevojshme, të marrin në konsideratë nëse qasja e tyre ndaj mbikëqyrjes AML/CFT dhe rregullat dhe udhëzimet ekzistuese AML/CFT mbeten adekuate. Kurdoherë që është e përshtatshme, dhe në përputhje me kërkesat përkatëse të konfidencialitetit, këto gjetje duhet t'u komunikohen ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme për t'u mundësuar atyre të përmirësojnë RBA e tyre.
  - d) Të masë efektivitetin e mbikëqyrjes së bazuar në rrezik.
    - Mbajtja e shënimeve është e rëndësishme, në mënyrë që mbikëqyrësit të mund të dokumentojnë dhe vlerësojnë vendimet e rëndësishme në lidhje me mbikëqyrjen e AML/CFT. Mbikëqyrësit duhet të kenë një politikë të përshtatshme të ruajtjes së informacionit dhe të jenë në gjendje të marrin me lehtësi informacionin duke qenë në përputhje me legjislacionin përkatës për mbrojtjen e të dhënave. Mbajtja e të dhënave është vendimtare dhe thelbësore për punën e mbikëqyrësve, por edhe për regjimin më të gjerë të AML/CFT. Ndërmarrja e sigurimit adekuat të cilësisë është gjithashtu thelbësore për procesin e mbikëqyrjes për të siguruar që vendimmarrja/sanksionimi të jetë në përputhje në të gjithë popullsinë e mbikëqyrur.
    - Mbikëqyrësit dhe SRB-të duhet të vlerësojnë vazhdimisht llojin e të dhënave që u janë vënë në dispozicion nga sektori dhe brenda organizatës së tyre. Ata duhet të marrin në konsideratë se cilat vendime mbështeten në lloje të veçanta të të dhënave dhe nëse janë

burimet shitesë të të dhënave mund të jenë të dobishme për të informuar vendimmarrjen, si dhe mënyrën e ruajtjes së të dhënave në mënyrë efektive. Megjithatë, mbikëqyrësit dhe SRB-të duhet gjithashtu të shmangin mbështetjen e tepërt në të dhëna për të informuar të gjitha funksionet mbikëqyrëse dhe të mbështeten në burime të tjera kur ka të dhëna të paplota në dispozicion. Llojet e të dhënave që mund të jenë me interes mund të përfshijnë të dhëna që lidhen me raportimin e transaksioneve të dyshimta, metrikat e përgjithshme të raportimit vjetor për numrin e transaksioneve dhe llogarive, si dhe të dhëna për pagesat në para *cash*.

- e) Të zbatojë, duke përfshirë korrigjimin, sanksionet proporcionale dhe bindëse
  - o Mbikëqyrësit duhet të ushtrojnë mbikëqyrje aktive të vazhdueshme, duke përfshirë rishikimet dhe provimet në terren dhe në zyrë. Mbikëqyrësit duhet të kenë vullnetin dhe aftësinë për të aplikuar sanksione proporcionale dhe bindëse, qofshin ato civile, penale apo administrative. Ky lloj mbikëqyrjeje aktive është thelbësore pasi vendet vendosin kontrole të reja ose të zgjeruara dhe përpiqen të ndryshojnë supozimet e vjetra në lidhje me zbutjen e rrezikut të ML/TF në sektorin e pasurive të paluajtshme.

#### *Mjetet hetimore*

199. Mbikëqyrësit dhe SRB-të duhet gjithashtu të vlerësojnë vazhdimisht nëse mjete të reja hetimore duhet të miratohen për të rritur aftësinë e përgjithshme për të identifikuar, vlerësuar dhe zbutur rrezikun e ML/TF. Bashkëpunimi ndërmjet autoriteteve të ndryshme kombëtare dhe FIU të tyre është thelbësor për të aksesuar të dhënat dhe shkëmbimin e informacionit, si dhe për arritjen e efektivitetit.
200. Ndonëse kjo mund të bazohet në iniciativën e një mbikëqyrësi dhe SRB, mbikëqyrësit dhe SRB-të duhet gjithashtu të inkurajohen që të miratojnë mjete të reja në përgjigje të rreziqeve të identifikuara ose çështjeve të tjera të ML/TF. Mjetet mund të përfshijnë lloje të ndryshme të reja masash për mbledhjen e të dhënave, ose çdo element tjetër që lehtëson aftësinë e mbikëqyrësve për të identifikuar, vlerësuar dhe zbutur rrezikun e ML/TF. Shembuj të mjeteve të miratuara në përgjigje të rreziqeve të rëndësishme të ML/TF përfshijnë Urdhrat e Pasurisë së Pajustificuar të Mbretërisë së Bashkuar dhe Urdhrat e Targetimit Gjeografik në Shtetet e Bashkuara (shih Kutinë 4.3).

#### Kutia 4.10. Mjetet hetimore

##### **Urdhrat e Pasurisë së Pajustificuar të Mbretërisë së Bashkuar -MB**

Në Mbretërinë e Bashkuar, një urdhër për pasuri të pajustificuar (UWO) është një urdhër hetimor i bërë në Gjykatën e Lartë, i vendosur ndaj një personi, pasuritë e të cilit, me një vlerë mbi 50 000 paund, janë në disproporcion me të ardhurat e tyre pa shpjeguar origjinën e pasurisë së tyre. UWO kërkon që pala përgjegjëse të shpjegojë, brenda një afati kohor të caktuar, natyrën dhe shtrirjen e interesit të tyre në një aktiv, si është marrë, kostot e përfshira në marrjen e tij dhe çdo informacion tjetër "siç mund të specifikohet".

Një UWO nuk është (në vetvete) një fuqi që rikuperon aktivet. Megjithatë, çdo përgjigje nga një UWO mund të përdoret në procedurat e mëvonshme të rikuperimit civil. Një person gjithashtu mund të shpallet fajtor për një vepër penale nëse ai ofron informacion të rremë ose mashtrues në përgjigje të një UWO.

Një UWO u lëshua kundër një biznesmeni pasi hetuesit argumentuan se pasuria e tij ndoshta ishte grumbulluar përmes krimit. Hetimi rezultoi me një marrëveshje me shkrim me biznesmenin për të dorëzuar rreth 10 milionë paund aktive duke përfshirë dhjetëra prona.

##### **Urdhrat e Targetimit Gjeografik (GTO) - SHBA**

Në Shtetet e Bashkuara, një Urdhër për targetimin gjeografik (GTO) është mekanizëm ligjor për Rrjetin e Zbatimit të Krimeve Financiare (FinCEN) dhe imponon kërkesa të përkohshme për mbajtjen e shënimeve dhe raportimin ndaj një institucioni financiar vendas ose grupit të institucioneve financiare vendase, ose çdo tregtie vendase jofinanciare ose grup i tregtive të brendshme jofinanciare ose biznesesh jofinanciare vendase, në një zonë gjeografike. Kërkesat për mbajtjen e të dhënave dhe kërkesat e raportimit të lëshuar në përputhje me një GTO duhet të lidhen me transaksionet që përfshijnë pagesën, marrjen ose transferimin e fondeve. Një GTO nuk mund të kalojë 180 ditë, por mund të rinovohet sipas nevojës.

FinCEN mund të lëshojë një GTO me iniciativën e vet ose me kërkesë të zbatimit të ligjit. Në çdo rast, FinCEN duhet të gjejë se ekzistojnë arsye me vend për të arritur në përfundimin se kërkesa shtesë është e nevojshme për të përmbushur qëllimet e Aktit të Sekretit Bankar (BSA) ose për të parandaluar shmangien prej tij. Nëse po, FinCEN mund, për shembull, të lëshojë një GTO për të mbështetur hetimin e një agjencie të zbatimit të ligjit ose rregullator, si dhe për të identifikuar boshllëqet rregullatore ose për të mbështetur një rregullore të mundshme.

Që nga viti 2016, FinCEN ka nxjerrë dhe rinovuar GTO për të adresuar dobësitë e pastrimit të parave në sektorin e pasurive të paluajtshme. Të tilla GTO kanë vendosur kërkesa të përkohshme për mbajtjen e shënimeve dhe raportimin për shoqëritë e sigurimit të pronësisë së titullit të përfshirë në disa blerje të pa financuara të pasurive të paluajtshme rezidenciale, nga persona juridikë. Agjencitë e zbatimit të ligjit raportojnë se informacioni i dorëzuar në bazë të këtyre GTO ka ndikuar në perceptimin më të mirë në lidhje me pasuritë e mbajtura nga persona, që ka rezultuar në veprime për konfiskimin e pasurive dhe ka ndihmuar në krijimin e rrjeteve dhe identifikimin e subjekteve të reja për hetim.

Burimi: MB dhe SHBA

### Monitorimi dhe Mbikëqyrja

201. Mbikëqyrësit dhe SRB-të duhet të marrin masa për të monitoruar në mënyrë efektive sektorin e pasurive të paluajtshme. Natyra e këtij monitorimi do të varet nga profilet e rrezikut të përgatitur nga mbikëqyrësi ose SRB dhe RBA e lidhur. Gjithashtu, qasja mbikëqyrëse duhet të bashkëpunojë njëkohësisht me mbikëqyrësin ose SRB që të jetë në gjendje të rregullojë ose përditësojë vlerësimin e tyre të rreziqeve në mënyrë të vazhdueshme (shih Kutinë 4.4). Rezultati nga çdo vlerësim do të ndihmojë në përcaktimin e burimeve të posaçme për mbikëqyrjen e profesionistëve të pasurive të paluajtshme ose të grupeve të profesionistëve ose firmave të pasurive të paluajtshme dhe do të ndihmojë mbikëqyrësit dhe SRB-të të përmirësojnë qasjen e tyre rregullatore në mënyrë efektive. Mënyrat në të cilat mbikëqyrësit mund të përmirësojnë qasjen e tyre ndaj rreziqeve të synuara përfshijnë:

#### a) Përzgjedhjen e llojit të mbikëqyrjes AML/CFT

- Mjete mbikëqyrëse që mund të përdoren individualisht ose në grup për të arritur rezultatet e synuara mbikëqyrëse.
- Mbikëqyrja jashtë vendit mund të përfshijë monitorimin jashtë vendit që ndihmon në mbajtjen e mbikëqyrësve të përditësuar për pasqyrimin e rrezikut të ML/TF, profilet e qenësishme të rrezikut të subjekteve të rregulluara dhe dobësitë e mundshme të kontrollit në këto subjekte. Mund të përfshijnë gjithashtu ndërmarrjen e rishikimeve tematike, të cilat mund të përfshijnë një fushëveprim të fokusuar në një ose më shumë aspekte specifike të sistemeve dhe kontrolleve të AML/CFT të subjekteve, të tilla si monitorimi i transaksioneve ose trajtimi i PEP-eve. Vetëm mbikëqyrja jashtë vendit mund të mos jetë e përshtatshme në situata me rrezik më të lartë.
- Mbikëqyrja në vend u ofron mbikëqyrësve një mundësi për të kryer një rishikim më të plotë të kontrolleve të subjekteve nëpërmjet kryerjes së testeve provë. Për shembull, mund të përfshijnë intervistimin e stafit, rishikimin e dokumentacionit dhe testimin e sistemeve të tyre të monitorimit (qoftë automatikë apo manualë), dhe vlerësimin e procedurave të CDD dhe AML/CFT dhe se si ato funksionojnë në praktikë (nëse ato ndiqen apo jo). Në lidhje me këtë, mund të ketë gjithashtu një proces jashtë vendit (angazhim paraprak) ku vlerësimi i rrezikut të subjekteve të rregulluara rivlerësohet përpara një inspektimi në vend.
- Disa elementë të inspektimeve mbikëqyrëse, duke përfshirë testimin e mostrës, mund të kryhen gjithashtu në mënyrë efektive jashtë vendit, duke marrë informacionin nga njësia ekonomike dhe aplikimin e mjeteve të Teknologjisë Mbikëqyrëse (SupTech). Aty ku testimi i drejtpërdrejtë nuk është i mundur në vend, testimi i mëparshëm standard i mostrës mund të shtojë testimin e drejtpërdrejtë, më të synuar gjatë vizitës në terren - p.sh., kur kryeni një përmbledhje të një sistemi CDD, zgjidhni klientët (përzgjedhja e rastësishme/bazuar në nivelin e rrezikut etj.) dhe në një vlerësim të “drejtpërdrejtë” kërkojini anëtarit të njësisë ekonomike të prodhojë vlerësimin e rrezikut të klientit, dokumentacionin e CDD etj.

#### b) Rregullimin e masës së mbikëqyrjes së vazhdueshme të AML/CFT

- Mbikëqyrësit dhe SRB-të duhet të rregullojnë në mënyrë proaktive masën e mbikëqyrjes së AML/CFT në përputhje me rreziqet e identifikuar dhe të kombinojnë rishikimet periodike dhe mbikëqyrjen e posaçme të AML/CFT kur linden çështje (p.sh., si rezultat i sinjalizimit, informacionit nga zbatimi i ligjit ose gjetje të tjera mbikëqyrëse që rezultojnë nga përfshirja e ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme në testet e rishikimit tematik).

- c) Rregullimin e natyrës dhe intensitetit të mbikëqyrjes AML/CFT:
- Mbikëqyrësit duhet të vendosin për qëllimin ose nivelin e duhur të vlerësimit në përputhje me rreziqet e identifikuara, me synimin për të vlerësuar përshtatshmërinë e politikave dhe procedurave të një firme të pasurive të paluajtshme që janë krijuar për të parandaluar abuzimin me to.
  - Shembuj të mbikëqyrjes më intensive mund të përfshijnë: testimin e detajuar të sistemeve dhe dosjeve për të verifikuar zbatimin dhe përshtatshmërinë e vlerësimit të rrezikut të bizneseve, dosjet për CDD dhe raportimin duke përfshirë raportimin e transaksioneve të dyshimta, politikat e mbajtjes së të dhënave, masat dhe proceset e vazhdueshme monitoruese dhe të auditimit të brendshëm. Kjo mund të përfshijë gjithashtu intervista me stafin operativ, profesionistët e pasurive të paluajtshme që veprojnë në emër të një firme, stafin e lartë drejtues dhe bordin e drejtorëve, aty ku është e zbatueshme, si dhe kryerjen e vlerësimeve të AML/CFT të degëve të veçanta të biznesit.

202. Ndërsa shumica e burimeve mbikëqyrëse duhet t'i dedikohen fushave me rrezik më të lartë të ML/TF, strategjitë mbikëqyrëse duhet gjithashtu të përcaktojnë qasjen mbikëqyrëse për fushat me rrezik më të ulët të ML/TF. Për shembull, mbikëqyrësit duhet gjithashtu të sigurojnë që informacioni dhe kontakti të shtrihen në sektorë me rrezik më të ulët për t'u mundësuar atyre të zbatojnë masa proporcionale të bazuara në rrezik dhe të ndihmojnë në identifikimin dhe raportimin e çdo rreziku të ML/TF që mund të lindë. Më e rëndësishmja, mbikëqyrësit duhet të detajojnë se profesionistët e pasurive të paluajtshme duhet të ofrojnë ende burime dhe vëmendje për fushat e

#### **Kutia 4.11. Raste studimore të RBA për mbikëqyrjen e sektorit të pasurive të paluajtshme**

##### **Singapori**

Këshilli i Singaporit për agjencitë e pasurive të paluajtshme ("Rregullatori") rregullon sektorin e agjencive të pasurive të paluajtshme duke miratuar një qasje të bazuar në rrezik ndaj mbikëqyrjes dhe duke i nënshtruar agjencive të pasurive me rrezik më të lartë ndaj një shqyrtimi më të kujdesshëm. Kjo kryesisht përfshin inspektime më të shpeshta në terren për agjentët e pasurive të paluajtshme me rrezik më të lartë (agjencitë e pronave) për të vlerësuar përputhjen e tyre me kërkesat e AML/CFT. Përveç kësaj, përmes përdorimit të analizave të të dhënave për transaksionet e pronës, Rregullatori është në gjendje të shqyrtojë transaksionet që konsiderohen me rrezik më të lartë gjatë inspektimeve (p.sh. transaksionet që përfshijnë prona private që janë më të ndjeshme ndaj ML, transaksionet që përfshijnë vende me mangësi të ML/TF).

Për agjentët e pasurive të paluajtshme me rrezik më të ulët, mbikëqyrja dhe monitorimi ende kryhen rregullisht përmes inspektimeve të Rregullatorit jashtë zyrës. Kjo gjithashtu redukton nevojën për ndërveprime fizike për shkak të vazhimit të pandemisë COVID-19. Për mospërputhjet e konstatuara gjatë inspektimeve të tilla të bazuara në diskutime, Rregullatori do t'i lëshojë një paralajmërim agjentit të pasurive të paluajtshme dhe do të kërkojë korrigjimin e mangësive të gjetura. Nëse agjenti i pasurive të paluajtshme zbulohet se ka kontrolle të papërshtatshme të AML/CFT (p.sh. dështimi për të kryer CDD, mungesa e politikave, procedurave dhe kontrolleve të brendshme për të menaxhuar dhe zbutur në mënyrë efektive ML/TF) gjatë inspektimit jashtë vendit,

Rregullatori do të vazhdojë me një inspektim gjithëpërfshirës në vend me agjentin e pasurive të posaçëm.

Rregullatori gjithashtu kryen inspektime të posaçme kur merr ndonjë informacion negativ ose inteligjencë të besueshme (p.sh. nga agjencitë e zbatimit të ligjit përmes Grupit të Rrezikut dhe Tipologjisë ndërinstitucionale, i cili përfshin të gjitha agjencitë përkatëse mbikëqyrëse, rregullatore, të zbatimit të ligjit dhe politikave) mbi agjentët e pasurive të patundshme ose shitësit e tyre.

Burimi: Singapori

### Zbatimi

203. R.28 kërkon që mbikëqyrësit të kenë kompetencat e duhura për të kryer funksionet e tyre, duke përfshirë kompetencat për të monitoruar përputhshmërinë nga agjentët e pasurive të paluajtshme dhe profesionet e tjera nën shqyrtimin e tyre. R.35 kërkon që vendet të kenë fuqinë për të vendosur sanksione, qofshin ato penale, civile apo administrative, ndaj DNFPB-ve. Sanksionet duhet të jenë të disponueshme për bordin dhe stafin e lartë drejtues të një firme ndërmjetësimi ose të pasurive të paluajtshme kur ato nuk përmbushin kërkesat.
204. Mbikëqyrësit duhet të përdorin veprime proporcionale brenda kuadrit të tyre ligjor, duke përfshirë një sërë ndërhyrjesh mbikëqyrëse dhe veprime korrigjuese për të siguruar që çdo mangësi e identifikuar të adresohet në kohën e duhur. Sanksionet mund të ndryshojnë nga paralajmërimet jozyrtare ose vërejtje me shkrim dhe censura deri te masat ndëshkuese (përfshirë heqjen e licencës dhe ndjekjet penale aty ku është e përshtatshme) për mospërputhje më flagrante, pasi dobësitë e identifikuar mund të kenë pasoja më të gjera. Në përgjithësi, prishjet sistematike ose kontrollet e dukshme të papërshtatshme, si dhe sjelljet e pahijshme të qëllimshme dhe shpërfillja e pamatur për përshtatshmërinë e kontrolleve do të rezultojnë në reagime më të rënda mbikëqyrëse.
205. Zbatimi nga mbikëqyrësit dhe SRB-të duhet të jetë proporcional duke pasur një efekt parandalues. Mbikëqyrësit dhe SRB-të duhet të kenë (ose duhet t'u delegojnë atyre që kanë) burime të mjaftueshme për të hetuar dhe monitoruar mospërputhjen. Zbatimi duhet të synojë heqjen e përfitimeve nga mospërputhja.

### Udhëzues, Reagime dhe Bashkëpunime

206. Si pjesë e një strategjie mbikëqyrëse, mbikëqyrësit duhet të komunikojnë pritshmëritë e tyre për profesionistët ose përputhshmërinë e bizneseve të tyre me detyrimet e tyre ligjore dhe rregullatore. Kjo mund të bëhet përmes një procesi konsultativ pas angazhimit me palët përkatëse të interesit si sektori privat. Udhëzuesit e lëshuar për sektorin e pasurive të paluajtshme duhet gjithashtu të diskutojnë rrezikun e ML/TF brenda sektorit të tyre dhe të përshkruajnë treguesit e ML/TF (transaksionale dhe të sjelljes) në mënyrë që t'i ndihmojnë ata të identifikojnë transaksionet e dyshimta.
207. Aty ku udhëzuesi i mbikëqyrësve mbetet i nivelit të lartë dhe i bazuar në parime, ai mund të plotësohet nga udhëzues të mëtejshëm të prodhuar nga industria ose përfaqësuesit e tyre, të cilat mund të mbulojnë çështje operacionale dhe të jenë më të detajuara dhe shpjeguese në natyrë. Për më tepër, mbikëqyrësit mund të marrin në konsideratë lëshimin e udhëzuesve të nivelit operacional nëse vlerësohen si të dobishëm për përpjekjet më të mëdha mbikëqyrëse.

208. Mbikëqyrësit duhet të bashkëpunojnë me autoritetet e tjera rregullatore dhe mbikëqyrëse përkatëse vendase dhe ndërkombëtare për të minimizuar pabarazitë në zbatimin e standardeve ndërkombëtare dhe kombëtare. Kjo është veçanërisht e rëndësishme kur më shumë se një mbikëqyrës është përgjegjës për mbikëqyrjen (p.sh., kur mbikëqyrësi i sjelljes së tregut dhe mbikëqyrësit e AML/CFT janë në agjenci të ndryshme ose në sektorë të veçantë të së njëjtës agjenci). Kur është e mundur, autoritetet përkatëse rregullatore dhe mbikëqyrëse duhet të konsiderojnë përgatitjen e udhëzuesve të përbashkët.
209. Për aq sa është e mundur, mbikëqyrësit dhe FIU-të duhet t'u ofrojnë në kohë profesionistët e pasurive të paluajtshme komente mbi efektivitetin e sistemeve të tyre të monitorimit/raportimit, cilësinë e STR-ve të paraqitura dhe kontrollet e AML/CFT në përgjithësi. Një mekanizëm i mirëpërcaktuar dhe i institucionalizuar për marrjen e informacionit mund të rrisë efektivitetin e sistemit të monitorimit dhe mbikëqyrjes për të kapur sa më shumë transaksione të dyshimta. Mund të merret parasysh edhe udhëzuesi për treguesit e rrezikut të mundshëm në sektorin e pasurive të paluajtshme, në konsultim me industrinë, aty ku është e mundur.
210. Shkëmbimi i informacionit ndërmjet sektorit publik dhe privat, si p.sh. ndarja e i) vlerësimeve të rrezikut të ML/TF; ii) tipologjitë (d.m.th., rastet studimore) se si pastruesit e parave ose financuesit e terrorizmit mund të keqpërdorin sektorin e pasurive të paluajtshme, mund të ndihmojnë në ofrimin e udhëzuesve dhe komenteve përkatëse dhe të përditësuara (shih Kutinë 4.5). Për të kuptuar mirë rreziqet me të cilat përballen subjektet e mbikëqyrura, mbikëqyrësit duhet të mbajnë një angazhim të vazhdueshëm me sektorin privat. Tipologjitë e ML/TF evoluojnë me shpejtësi dhe sektori privat mund të jetë në gjendje t'i zbulojë këto ndryshime fillimisht – duke pasur parasysh kontaktin e tyre të drejtpërdrejtë me klientët – dhe të informojë mbikëqyrësit. Koordinimi i vazhdueshëm ndërmjet mbikëqyrësve dhe autoriteteve të tjera qeveritare në angazhimin e tyre me sektorin privat siguron që mesazhe të qarta të dërgohen mbi pritshmëritë për menaxhimin e rrezikut. Nëse është e mundur, angazhimi i industrisë duhet të përfshijë informimin dhe rritjen e ndërgjegjësimit.
211. Autoritetet mbikëqyrëse duhet gjithashtu të përmirësojnë bashkëpunimin ndërkombëtar dhe mekanizmat e bashkëpunimit sipas nevojës dhe të përshtatshme për të lejuar rritjen e suksesit në zhvillimin e standardeve, politikave, procedurave dhe kontrolleve të harmonizuara, si dhe një kuptim më të mirë të rreziqeve të përbashkëta AML/CFT.

#### Kutia 4.12. Shembuj të informimit nga autoritetet mbikëqyrëse

##### **Shembull i Programit Edukativ të Synuar për Informim, në Hong Kong, Kinë**

Si pjesë e programeve të informimit të Autoritetit të Agjentëve të Pasurive ("EAA") për të rritur ndërgjegjësimin dhe për të forcuar bashkëbisedimin e agjentëve të pasurive të paluajtshme me kërkesat rregullatore për AML/CFT, EAA ka drejtuar një program arsimor në terren të titulluar "Kundër pastrimit të parave dhe kundër terrorizmit. Programi Udhëzues për Përgjegjësitë e Financimit", i cili ofroi udhëzime dhe ndihmë ballë për ballë për AML/CFT për operatorët e vegjël, të cilët në përgjithësi kishin më pak burime financiare ose fuqi punëtore për të emëruar një individ për të kryer detyra ekskluzive si Zyrtar i Përputhshmërisë. Përgjigjet e mbledhura nga operatorët e marrë në pyetje patën reagime jashtëzakonisht pozitive për programin



pasi të gjithë ishin dakord që programi kishte forcuar bashkëbisedimin e tyre me kërkesat rregullatore.

### **Mbikëqyrja dhe ndërgjegjësimi i sektorit të pasurive të paluajtshme, në Meksikë**

Në Meksikë, profesionistët që marrin pjesë në shitjen e pasurive të paluajtshme janë subjektet raportuese (RE) që përputhen me kuadrin ligjor mexikan të treguar në nenin 17 seksioni V të Ligjit Federal për Parandalimin dhe Identifikimin e Transaksioneve me Burime me origjinë të paligjshme (LFPIORPI me akronim në spanjisht). Po kështu, në nenin 18 të të njëjtit ligj, përcaktohen detyrimet që duhet të përmbushë RE, me autoritetin mbikëqyrës për zbatimin e Shërbimit të Administratës Tatimore (SAT, me akronimin në spanjisht).

Nga aktivitetet e orientuara drejt mbikëqyrjes me përjasje të bazuar në rrezik, SAT ka ndërmarrë këto veprime: në tetor 2019 është bërë ftesa për subjektet e sektorit të pasurive të paluajtshme ende të përfshira në Regjistrin Kombëtar të DNFBP-ve, gjithashtu, vizitat në terren dhe jashtë saj janë kryer bazuar në lidhje me rrezikun e lartë ose të ulët. Janë vërejtur shkelje të herëpashershme, për të cilat janë kryer veprime të komunikimit virtual dhe ballë për ballë për të marrë reagimet dhe përditësimin e vazhdueshëm të profileve të rrezikut, si dhe për të dhënë monitorim dhe këshilla për profesionistët.

Në Regjistrin Kombëtar të DNFBP-ve, sektori i pasurive të paluajtshme është aktiviteti i dytë me numrin më të madh të RE-ve të regjistruara, ndaj është prioritet nxitja e këtij sektori për të kuptuar, vlerësuar dhe menaxhuar më mirë rreziqet që lidhen me pastrimin e parave.

Sektori i pasurive të paluajtshme ndodhet në vendin e tretë të DNFBP-ve me numrin më të lartë të vizitave të kryera nga mbikëqyrësi (SAT). Gjetjet e marra nga rezultati i mbikëqyrjes në vend dhe jashtë saj, vunë re se shkeljet e përsëritura të kryera nga RE-të në sektorin e pasurive të paluajtshme janë të fokusuara në sa vijon:

1. 77% lidhet me mungesën e masave të duhura për të kryer vigjilencën e duhur ndaj klientit (CDD).
2. 13% korrespondon me mosdorëzimin e njoftimeve brenda afateve të përcaktuara dhe në formën e dhënë nga autoritetet kombëtare.
3. 7% lidhet me mungesën e masave të duhura për të kryer identifikimin e saktë të pronësisë përfituese.
4. Pjesa e mbetur prej 3% korrespondon me detyrimet e tjera të përshkruara në nenin 18 të *Ligjit Federal për Parandalimin dhe Identifikimin e Operacioneve me Burime me Origjinë të Paligjshme* (LFPIORPI).

Në përgjigje të kësaj, SAT ndërmori një program informues shtesë në sektorin e pasurive të paluajtshme në Mars 2020. Kjo rezultoi në rritjen e ndërgjegjësimit në sektorin e pasurive të paluajtshme dhe forcimin e masave që lejojnë zbutjen e rreziqeve në mënyrë efektive. Kjo lehtësoi përmbushjen e detyrimeve të tyre përpara autoriteteve kombëtare dhe sqaroi dyshimet në lidhje me përmbushjen e saktë të detyrimeve të vendosura në

legjislacion dhe ndikoi në kuadër të rekomandimeve ndërkombëtare.

Veprimet e ardhshme nga SAT përfshijnë kontakte virtuale dhe fizike me sektorin e pasurive të paluajtshme për të lejuar reagime të vazhdueshme; kurse trajnimi përmes platformave digjitale; nxjerrja e materialeve udhëzuese si broshura, prezantime, analiza sektoriale, ndër të tjera. Këto aktivitete do të synojnë të rrisin ndërgjegjësimin dhe të sensibilizojnë RE-të, duke siguruar kështu zbatimin e posaçëm të qasjes së bazuar në rrezik nga sektori, si dhe nga autoriteti mbikëqyrës në Meksikë.

### **Përmbledhje operative të ML/TF në Sektorin e Pasurive të Paluajtshme, Kanada**

Qendra e Analizës së Transaksioneve dhe Raporteve Financiare të Kanadasë (FINTRAC) krijoi një përmbledhje operacionale që përshkruan treguesit e pastrimit të parave në transaksionet financiare që lidhen me pasuritë e paluajtshme. Përmbledhja ofron udhëzime të detajuara mbi treguesit e ML/TF në mënyrë që të përmirësohet raportimi cilësor sa i takon dyshimeve për ML lidhur me transaksionet përkatëse të pasurive të paluajtshme, dhe për të shmangur keqkuptimet në lidhje me natyrën e metodave të ML dhe kompleksitetin e tyre. Synon të shërbejë si udhëzim për ndërmjetësit, agjentët dhe zhvilluesit e pasurive të paluajtshme, si dhe për llojet e tjera të subjekteve raportuese që përfshihen gjithashtu në transaksione financiare që lidhen me pasuritë e paluajtshme.

Përmbledhja operacionale përshkruan si kriminelët fusin fonde të paligjshme në sistemin financiar kanadez përmes metodave dhe teknikave që i kamuflojnë ato si transaksione të ligjshme financiare. Kjo gjë i lejon kriminelët të blejnë aktive dhe përfundimisht t'i shesin ato në mënyrë që të përfitojnë fondet e gjeneruara nga aktivitete që duken të ndershme. Gjithashtu ata mund të mbajnë një aktiv të blerë me fonde të paligjshme për investime, vend për kryerjen e veprimtarisë së paligjshme ose si një mekanizëm për veprimtari pastrimi parash në të ardhmen. Disa shembuj të metodave të zakonshme të përdorura nga kriminelët për pastrimin e fondeve të paligjshme përmes transaksioneve të lidhura me pasuritë e paluajtshme mund të përfshijnë nënvlerësimin ose mbivlerësimin e vlerës së pronës, blerjen dhe shitjen e shpejtë të njëpasnjëshme, përfshirjen e palëve të treta ose shoqërive që e distancojnë transaksionin nga burimi kriminal i fondeve, me pjesëmarrjen e vetëdijshe nga disa avokatë, kontabilistë, agjentë të pasurive të paluajtshme dhe këshilltarë financiarë, para *cash* nga burime kriminale dhe shitje private. Organizatat kriminale shpesh kombinojnë metoda në mënyra të reja për të shmangur zbulimin e pastrimit të parave.

Përmbledhja përfshin një tabelë që përshkruan në detaje një listë treguesish që duhet të përdoren nga sektori i pasurive të paluajtshme për të njohur, vlerësuar dhe raportuar transaksionet e dyshimta financiare në FINTRAC. FINTRAC përdor këta tregues, së bashku me burime të tjera informacioni, për të vlerësuar përputhshmërinë me detyrimet e raportimit. Përveç kësaj, subjektet raportuese duhet të ndërtojnë dhe mirëmbajnë programe trajnimi që garantojnë paraqitjen e STR-ve me cilësi të lartë.

Burimi: Hong Kong, Kinë, Meksikë dhe Kanada

### *Trajnimi*

212. Trajnimi është i rëndësishëm për mbikëqyrësit për të kuptuar dobësitë e sektorit lidhur me rrezikun e ML/TF, i cili përfshin të kuptuarit e modeleve të biznesit të sektorit të pasurive të paluajtshme, mjedisit rregullator, sfidave dhe çdo tendence në zhvillim. Në

veçanti, mbikëqyrësit duhet të sigurojnë që mbikëqyrësit të jenë të trajnuar për të vlerësuar cilësinë e vlerësimeve të rrezikut të ML/TF të pasurive të paluajtshme dhe përshtatshmërinë, proporcionalitetin, efektivitetin dhe efikasitetin e politikave, procedurave dhe kontrolleve të brendshme AML/CFT në kuadrin e vlerësimit të rrezikut. Mbikëqyrësit duhet të jenë gjithashtu të përgatitur për të mbajtur nivele të ngjashme gatishmërie për ata që janë përgjegjës për mbikëqyrjen e profesioneve përkatëse të përfshira në industrinë e pasurive të paluajtshme.

213. Trajnimi duhet të lejojë mbikëqyrësit të vlerësojnë dhe të formojnë gjykime të qarta në lidhje me cilësinë e vlerësimit të rrezikut të bizneseve dhe efektivitetin e kontrolleve të agjentëve AML/CFT. Gjithashtu të synojë arritjen e konsistencës në qasjen mbikëqyrëse në nivel kombëtar në rastin e autoriteteve të shumta mbikëqyrëse kompetente ose kur modeli kombëtar mbikëqyrës është i transferuar ose i fragmentuar.
214. Duke pasur parasysh diversitetin dhe kompleksitetin brenda sektorit të pasurive të paluajtshme (p.sh., klientelë e larmishme, natyra ndërrjuridiksionale, përdorimi i avokatëve dhe të emëruarve, etj.), autoritetet mbikëqyrëse duhet të kryejnë programe të vazhdueshme trajnimi për mbikëqyrësit, në mënyrë që ata të mund të zhvillojnë dhe ruajnë aftësitë e tyre. Një program trajnimi mund të përfshijë temat e mëposhtme:
- Çështjet e përgjithshme të AML/CFT;
  - Modelet e biznesit të nën-segmenteve të ndryshme të sektorit të pasurive të paluajtshme (p.sh., madhësi të ndryshme të ndërmjetësimeve, numri i agjentëve, zhvilluesit e pasurive të paluajtshme dhe profesione të tjera, dhe rreziqet ose çështjet e lidhura me ML/TF);
  - Ndërveprimi ndërmjet nën-segmenteve të ndryshme të sektorit të pasurive të paluajtshme dhe me pjesë të tjera të sistemit financiar (p.sh., sistemi bankar), si dhe ndikimi në shkallën dhe natyrën e rreziqeve të ML/TF;
  - Sanksione, embargo ose masa të ngjashme të lëshuara nga organizata ndërkombëtare si Kombet e Bashkuara.
  - Mekanizmat e bashkëpunimit mbikëqyrës kombëtar dhe ndërkombëtar; dhe
  - Çështje të tjera përkatëse (p.sh. zbatimi i standardeve të përbashkëta të raportimit për një vend specifik, rritja e transparencës së pronësisë përfituese dhe efekti i zhvillimeve të teknologjisë financiare duke përfshirë përdorimin e aktiveve virtuale mbi rreziqet e ML/TF, si dhe studimet e rasteve përkatëse të vendit).

#### *Rishikimi i vazhdueshëm i mbikëqyrjes së qasjes së bazuar në rrezik*

215. Mbikëqyrësit duhet të sigurojnë që strategjitë e tyre mbikëqyrëse të mbahen nën rishikim të rregullt. Në zbatimin e strategjisë, mbikëqyrësit do të kryejnë një kontroll më të mirë të cilësisë së AML/CFT të subjekteve të mbikëqyrura dhe profileve të rrezikut të ML/TF të modeleve të biznesit, si dhe efektivitetin e mjeteve të ndryshme mbikëqyrëse. Kjo njohuri duhet të përdoret për të përmirësuar të kuptuarit e përgjithshëm të rrezikut të ML/TF në të dy nivelet sektoriale dhe individuale të njësisë ekonomike, së bashku me marrjen në konsideratë të çdo rreziku të ri/të shfaqur ML/TF.
216. Më tej, autoritetet mbikëqyrëse duhet të përdorin përvojën e fituar nga kryerja e detyrave mbikëqyrëse për të rritur efektivitetin e strategjive të tyre mbikëqyrëse dhe për të përmirësuar vazhdimisht këto metoda. Çdo ndryshim në kuptimin e rrezikut të ML/TF dhe/ose propozimet për përmirësimin e kombinimit të mjeteve mbikëqyrëse që do të zbatohen duhet të merren parasysh

në kuadër të rishikimit të strategjisë së përgjithshme me synimin për të vazhduar përmirësimin dhe forcimin e qasjes mbikëqyrëse për të siguruar që ajo të mbetet efektive.

217. Mbikëqyrësit duhet të zbatojnë mekanizma për të siguruar vlerësime të duhura dhe të qëndrueshme mbikëqyrëse dhe pavarësi në lidhje me vendimmarrjen në mbikëqyrjen e bazuar në rrezik për AML/CFT. Për shembull, gjatë përcaktimit të një vlerësimi të rrezikut për një sektor dhe për subjekte individuale, vendimi duhet të mbështetet nga një përmbledhje e dokumentuar e vlerësimit (duke përfshirë gjetjet nga aktivitetet në vend dhe jashtë vendit etj.) dhe arsyetimin për të shpjeguar vlerësimin e propozuar të rrezikut.

#### *Matja e efektivitetit të qasjes mbikëqyrëse të bazuar në rrezik*

218. Mbikëqyrësit duhet gjithashtu të regjistrojnë, monitorojnë dhe analizojnë siç duhet aktivitetet dhe rezultatet e tyre mbikëqyrëse. Mbikëqyrësit, kur zhvillojnë qasjen e tyre mbikëqyrëse, duhet të sigurojnë që ata të kenë një depo për regjistrimin e aktiviteteve të angazhimit (në rastin më të mirë, në formë digjitale) me secilin subjekt, duke përfshirë detajet e çështjeve të identifikuara, planet përkatëse të veprimit dhe vlerësimin e rrezikut për çdo subjekt. Mbikëqyrësi duhet të jetë në gjendje të nxjerrë të dhëna të stafit drejtues për:

- Ilustrimin se si mbikëqyrja ka ndikuar në menaxhimin dhe pajtueshmërinë e rrezikut, si në nivel firme ashtu edhe në nivel sektorial;
- Identifikimin e modeleve të ndryshimit për sa i përket numrave, shkallës së seriozitetit të çështjeve të identifikuara jashtë orarit dhe luhatjeve në vlerësimet e efektivitetit të kontrolleve; dhe
- vlerësimin e performancës kundrejt treguesve kryesorë të rrezikut dhe për çështjet e identifikuara dhe profilet e rrezikut të çdo subjekti dhe sektori individual, dhe rikthimin e tyre në formën e përgjithshme në procesin e NRA.

219. Mbikëqyrësit inkurajohen të përdorin të dhëna për të përcaktuar dhe demonstruar ndikimin e mbikëqyrjes së tyre. Për shembull, përdorimi i një sistemi për të regjistruar angazhimet mbikëqyrëse që mundëson nxjerrjen e të dhënave mund të ndihmojë. Megjithatë, mbikëqyrësit duhet të jenë të kujdesshëm ndaj mbështetjes së tepërt në të dhëna dhe të sigurohen që të marrin parasysh të gjitha informacionet kur marrin vendime të bazuara në të dhëna jo të plota dhe me cilësi të ulët.

220. Ky informacion duhet të përdoret gjithashtu për të synuar më mirë zbatimin e burimeve mbikëqyrëse dhe mjeteve mbikëqyrëse dhe për të informuar qasjen mbi iniciativat e ndërmarra. Për shembull, analiza e të dhënave të mbikëqyrjes mund të tregojë probleme në rritje që vijnë nga mangësitë e mundshme në aftësitë e monitorimit të transaksioneve të subjekteve të rregulluara, duke e shtyrë mbikëqyrësin të nxjerrë udhëzues ose kërkesa të reja për të adresuar këtë prirje në zhvillim. Nga ana tjetër, të dhënat mund të tregojnë gjithashtu nëse përpjekjet mbikëqyrëse kanë sukses për sa i përket ndikimit të tyre në përmirësimin e masave AML/CFT në një subjekt apo në një sektor. Për shembull, gjetjet e identifikuara gjatë një inspektimi mund të tregojnë fillimisht boshllëqe të rëndësishme në programin AML/CFT, por njëkohësisht, gjetjet e identifikuara duhet të jenë të një natyre më pak serioze dhe kanë më shumë hapësirë për përmirësimet. Përmirësimet në cilësinë e vlerësimeve të rrezikut të ndërmarra mund të jenë një masë tjetër për efektivitet.

221. Së fundi, mbikëqyrësit duhet të marrin në konsideratë rezultatet kryesore nga kuadri i AML/CFT, p.sh., cilësinë e raporteve të transaksioneve të dyshimta në përcaktimin e ndikimit të mbikëqyrjes së tyre në efektivitetin e menaxhimit të rrezikut të njësive. Mbikëqyrësit duhet

ose t'i rishikojnë vetë këto rezultate, ose të kërkojnë reagime nga juridiksionet e FIU për numrin, cilësinë dhe afatin e raporteve që ata kanë marrë nga sektorët dhe subjektet, pasi përmirësimet në këtë fushë mund të jenë gjithashtu një tregues i rezultateve të suksesshme të aktiviteteve mbikëqyrëse.

222. Në përgjithësi, zbatimi i mbikëqyrjes së RBA mbështetet në vlerësime të rëndësishme për rrezikun, shkëmbime të shpeshta me sektorin e mbikëqyrur dhe bashkëpunim të vazhdueshëm me palët e tjera të interesuara që mund të kenë njohuri të përshtatshme për rreziqet e ML/TF dhe zbutjen e tyre.

## PJESA PESË: PËRFUNDIME

223. Ky udhëzues përcakton parimet kryesore të një RBA për AML/CFT dhe bazohet në rekomandimet e FATF për të ofruar sugjerime të zbatueshme dhe shembuj të praktikave më të mira për të mundësuar krijimin dhe zbatimin e regjimeve të përshtatshme të AML/CFT. Udhëzuesi thekson rëndësinë e një kuptimi gjithëpërfshirës të RBA së FATF dhe kërcënimeve ndaj të cilëve mund të ekspozohen profesionistët e pasurive të paluajtshme në kryerjen e funksioneve të tyre të përditshme, ndërkohë që pranon se kuadri ligjor dhe rregullator ndryshojnë sipas vendit dhe qasja e "një metodë e përshtatshme" ndaj AML/CTF është e pamundur.
224. Udhëzuesi rekomandon që të kuptuarit e RBA duhet të përbëjë bazën e një regjimi AML/CTF, duke mundësuar masat e duhura për të parandaluar, zbutur dhe menaxhuar në mënyrë proporcionale rreziqet e ML/TF. Duke vepruar kështu, burimet ka të ngjarë të synohen më shumë dhe të shpërndahen në mënyrë më efikase, duke përmirësuar rrjedhimisht rezultatet. Një vlerësim i rëndësishëm i rrezikut dhe një NRA që parashikon dhe reagon ndaj ndryshimeve në rreziqe dhe ashpërsia e rreziqeve është thelbësore dhe e nevojshme për të rritur nivelet e ndërgjegjësimit dhe për të mundësuar zhvillimin e strategjive të përshtatshme në përgjigje.
225. Në ndjekjen e rekomandimeve të përshkruara në këtë Udhëzues, profesionistët e pasurive të paluajtshme do të vendosen për të zhvilluar më mirë procese dhe procedura efektive për të identifikuar, zbutur dhe menaxhuar rrezikun e ML/TF dhe për të siguruar që RBA në ML/TF është zbatuar. Duke vepruar kështu, ata në sektorin e pasurive të paluajtshme të cilët janë identifikuar si me rrezik të lartë për aktivitetin e ML/TF, mund të qëndrojnë vigjilentë në qasjen e tyre ndaj AML/CFT.

## Shtojca A. Raste studimore shtesë të sjelljeve kriminale përmes pasurive të paluajtshme

### Drejtorja e Veprimeve Përmbartimore (Indi)

Z. A ishte i përfshirë në tregtinë e paligjshme të armëve dhe drogës, zhvatje, vrasje, etj. dhe në këtë mënyrë gjeneroi të ardhura të mëdha nga krimi (PoC) në para *cash*. PoC investoi më pas në sektorin vendas të pasurive të paluajtshme duke blerë prona në vende të ndryshme në Indi. Kur z. A u ndoq nga sektori i agjencive hetuese, ai u largua nga India duke u bërë subjekt i ndjekjeve penale të autoriteteve indiane. Pas një farë kohe, ai filloi të shesë pronat e tij në Indi. Z. A transferoi të ardhurat nga shitja në juridiksione të huaja kryesisht përmes kanaleve Hawala dhe e investoi shumën në pasuri të paluajtshme në emër të të afërmeve dhe bashkëpunëtorëve në juridiksione të ndryshme të huaja. Përveç pasurive të paluajtshme, të ardhurat janë vendosur edhe në bizneseve tashmë në funksion dhe në hapjen e bizneseve/sipërmarrjeve të reja.

Një hetim çoi në zbulimin e të ardhurave të mëdha të krimit në këtë rast (si në Indi ashtu edhe në juridiksionet e huaja). Të ardhurat e krimit të zbuluara në mënyrë të tillë (në shumën prej 114 milionë dollarë) ishin bashkangjitur me emrin PMLA në Indi dhe jashtë saj. Në bazë të kësaj situatë u arrestuan edhe 5 persona. Për ndjekjen penale të të akuzuarve dhe konfiskimin e produkteve të veprës penale janë parashtruar 2 ankesa në prokurori pranë Gjykatës së Posaçme, PMLA. Gjykata mori parasysh ankesën e Prokurorisë.

Z. X zhvilloi një skemë piramidale *Ponzi* për të grumbulluar pasuri të madhe duke mashtruar publikun që mashtrohet lehtësisht. Ai u shpreh në mënyrë të rreme se kishte marrë bekimin nga Zoti dhe se nga ato, ai kishte fituar fuqi të veçanta për të përmbushur dëshirat e Zotit për t'i bërë anëtarët e një Komuniteti të veçantë Indian *Crorepatis* (Milionerë). Ai mashtrroi se çdo "*Prasad*" i ofruar tek Zoti prej tij do të trefishohej brenda tri ditësh. Ai e shtjelloi më tej se nëse një rupi i dedikohet Zotit, dhuruesit do ti kthehej një rupi me tre zero (shumëfishi në tre). Duke e propaganduar në mënyrë të rreme në bashkëpunim me persona të tjerë të akuzuar, z. X mashtrroi shumë njerëz të pafajshëm duke i joshur ata në një skemë jo-ekzistente sipas së cilës paratë e investuara do të trefishonin shumën brenda një periudhe të shkurtër kohore dhe në këtë mënyrë të gjeneronin të ardhura nga krimi që arrinin në 9.6 milion dollarë. Z. X investoi në PoC e krijuar kështu në pasuri të paluajtshme duke blerë toka bujqësore me emra anonimë. PoC u investua gjithashtu në stoli ari dhe argjendi dhe në blerjen e automjeteve. PoC në shumën 6.15 krora rupi u identifikua dhe u bashkëngjit. Në këtë rast është parashtruar ankesë nga Prokuroria pranë Gjykatës së Posaçme, PMLA, për të cilën është marrë në shqyrtim nga Gjykata e Posaçme, PMLA.

### FINTRAC (Kanada)

#### Ilustrim se si treguesit mund të ngrenë dyshime në pasuritë e paluajtshme rezidenciale

Jane Doe kontaktoi ndërmjetësen e pasurive të paluajtshme Mary Smith për ta pyetur për dy shtëpi që ajo po mendonte të blinte njërin nga ato. Jane deklaroi se ajo punonte si kameriere në një restorant. Mary kreu kërkime për dy pronat dhe i dërgoi email Jane me avantazhet dhe disavantazhet për secilën pronë. Ato caktuan takime për të parë shtëpitë.

#### Shkaktohet dyshimi fillestar

Në ditën në fjalë, Jane e njoftoi Mary me anë të email se ajo nuk mund të merrte pjesë për shkak të sëmundjes por gjithsesi ajo kishte vendosur tashmë të blinte shtëpinë 800 000 dollarëshe. Jane shpjegoi se ishte në mes të një lufte për kujdestarinë dhe se i duhej të blinte menjëherë një shtëpi në mënyrë që të vërtetonte se ishte në gjendje të

kujdesej për dy fëmijët e saj. Mary u befasua paksa nga zgjedhja që bëri Jane për shtëpinë më të shtrenjtë dhe gatishmëria e saj për ta blerë atë pa e parë ose pa caktuar dikë tjetër që ta shohë fillimisht shtëpinë [Shkaku: Shpejtësia e transaksionit, Mospërputhja]. E shqetësuar për këtë zgjedhje, Mary theksoi se çmimi i shitjes ishte mbivlerësuar me 50 000 dollarë dhe se ajo ishte në kushte të mira për të përfituar duke bërë ofertën e parë sipas çmimit të kërkuar, por në çdo rast do të ishte e rëndësishme që Jane ta shikonte shtëpinë në mënyrë që të sigurohej që ajo plotësonte nevojat e saj. Jane i dërgoi email Mary për t'i bërë të ditur se, duke pasur parasysh nevojën e saj urgjente për të gjetur një shtëpi për fëmijët e saj, ajo e kishte marrë vendimin tashmë dhe e udhëzoi Mary të ofronte çmimin e kërkuar [Përshkallëzimi i dyshimit: Vlera; Shpejtësia e transaksionit, Mospërputhja].

### **Gjurma e treguesve shtesë dhe vendimi për të raportuar dyshimet në FINTRAC**

Mary shpjegoi se për të rivlerësuar një ofertë, Jane do të duhej të krijonte një depozitë dhe të kishte mjetin e identifikimit. Pastaj, Jane i dërgoi email Mary dhe papritur e informoi se vëllai i saj në fakt do ta linte peng shtëpinë sepse ai do të jetonte me ta (anonimiteti - palë e tretë e minutës së fundit). Mary u ofrua të bënte 45 minuta me makinë për t'i takuar dhe për të shkruar ofertën, megjithatë Jane kërkoi që t'i dërgohej me email formulari me emrin e blerësit bosh në mënyrë që të shkruante emrin e vëllait (anonimiteti). Vëllai i saj do të vinte nga Irani (gjeografia) më 1 maj dhe do të plotësonte të dhënat kur të mbërrinte. Më pas, ata do ta skanonin ofertën dhe do t'ia dërgonin me email Mary (anonimiteti).

Duke pasur parasysh rritjen e dyshimeve, Mary shpjegoi se ID e vëllait do të duhej të kontrollohej personalisht. Ajo u ofrua të shkonte për të marrë çekun e depozitës që të vërtetonte mjetin e identifikimit të vëllait të saj në të njëjtën kohë. Gjithashtu, Mary kërkoi informacion bankar dhe avokat si pjesë e hapave standard financiar dhe ligjor. Jane shpjegoi se ata preferuan të dërgonin me postë çekun e depozitës sepse oraret e saj të punës në restorant ishin të paparashikueshme (anonimiteti).

Së bashku me çekun e depozitës të nënshkruar nga vëllai i saj më 25 prill (disa ditë përpara se ai pritej të mbërrinte - mospërputhje), Jane dërgoi me faks kopjen e lejes së drejtimit të vëllait të saj (anonimiteti) dhe dha vetëm miratimin paraprak për hipotekën me asnjë nga të dhënat e kërkuara.

Kur Mary e telefonoi Jane dhe filloi të shpjegonte edhe një herë se dokumenti i identifikimit të vëllait do të duhej të vërtetohej personalisht për të vazhduar procedurën, Jane filloi të kundërshtonte dhe kërcënoi se do të gjente një agjent tjetër të pasurive të paluajtshme. Pastaj, Mary shpjegoi se pa vërtetimin e duhur të ID, nuk mund të vazhdohej me marrëveshjen. Jane e informoi Mary se vëllai i saj kishte vendosur të anulonte marrëveshjen dhe kërkoi që depozita e vëllait të saj të vendosej në llogarinë e tij bankare (mospërmbushje).

Si rezultat i nivelit të përgjithshëm të dyshimit të ngritur nga kombinimi i faktorëve të dallueshëm që lidhen me treguesit e dyshimit, një raport i transaksionit të dyshimtë iu dorëzua FINTRAC.



## Shtojca B. Fjalori i Terminologjisë

### Pronari përfitues

Pronari përfitues i referohet personave fizik që <sup>28</sup> zotërojnë ose kontrollojnë përfundimisht një klient<sup>29</sup> dhe/ose personin fizik në emër të të cilit po kryhet një transaksion. Gjithashtu, termi i mësipërm përfshin ata persona fizikë që ushtrojnë kontroll efektiv fundor mbi një person juridik ose marrëveshje. Vetëm një person fizik mund të jetë një pronar përfitues fundor dhe më shumë se një person fizik mund të jetë pronar përfitues fundor i një personi juridik ose marrëveshjeje të caktuar.<sup>30</sup>

### Autoritetet kompetente

Autoritetet kompetente i referohen të gjitha autoriteteve publike me përgjegjësi të caktuara për të luftuar pastrimin e parave dhe/ose financimin e terrorizmit. Veçanërisht, kjo përfshin FIU; autoritetet që kanë funksionin e hetimit dhe/ose ndjekjes penale të pastrimit të parave, veprave që lidhen me të dhe financimin e terrorizmit, si dhe sekuestrimin/ngrirjen dhe konfiskimin e aktiveve kriminale; autoritetet që marrin raporte mbi transportin ndërkufitar të parave dhe BNI-të; dhe autoritetet që kanë përgjegjësi mbikëqyrëse ose monitoruese të AML/CFT që synojnë të sigurojnë përputhshmërinë nga institucionet financiare dhe DNFBP-të me kërkesat e AML/CFT. SRB-të nuk duhet të konsiderohen si autoritete kompetente.

### Bizneset dhe Profesionet e Përcaktuara Jo-Financiare (DNFBP-të).

Bizneset dhe profesionet e përcaktuara jofinanciare nënkupton:

- a) Kazinotë
- b) Agjentët e pasurive të paluajtshme
- c) Tregtarët e metaleve të çmuara
- d) Tregtarët e gurëve të çmuar
- e) Avokatët, noterët, profesionistë të tjerë të pavarur ligjorë dhe kontabilistët – kjo i referohet praktikuesve të vetëm, partnerëve ose profesionistëve të punësuar në firma profesionale. Nuk ka për qëllim t'u referohet profesionistëve "të brendshëm"

<sup>28</sup> Referenca për "zotëron ose kontrollon përfundimisht" dhe "kontroll efektiv fundor " i referohet situatave në të cilat pronësia/kontrolli ushtrohet nëpërmjet një zinxhiri pronësie ose me anë të një kontrolli tjetër nga kontrolli i drejtpërdrejtë.

<sup>29</sup> Gjithashtu, ky përkufizim duhet të zbatohet për pronarin përfitues të një përfituesi sipas një police sigurimi për jetën ose investime të tjera.

<sup>30</sup> Gjithmonë, pronari përfitues fundor është një ose më shumë persona fizikë. Siç përcaktohet në R.10, në kontekstin e CDD mund të mos jetë e mundur të verifikohet identiteti i personave të tillë nëpërmjet masave të arsyeshme dhe, në masën që ka dyshim nëse një person me interes pronësor kontrollues në një person juridik është pronari përfitues fundor, ose kur asnjë person fizik nuk ushtron kontroll nëpërmjet interesave të pronësisë, identiteti duhet të përcaktohet nga personat fizikë (nëse ka) që ushtrojnë kontrollin e personit juridik ose marrëveshjet nëpërmjet mjeteve të tjera. Kur asnjë person fizik nuk identifikohet në atë rol, personi fizik që mban pozicionin e zyrtarit të lartë drejtues duhet të identifikohet dhe të regjistrohet se mban këtë pozicion. Kjo dispozitë e R.10 nuk ndryshon dhe nuk zëvendëson përkufizimin se kush është pronari përfitues, por vetëm përcakton se si duhet të kryhet CDD në rastet kur pronari përfitues nuk mund të identifikohet.

që janë punonjës të llojeve të tjera të bizneseve dhe as profesionistëve që punojnë për agjencitë qeveritare, të cilët tashmë mund të jenë subjekt i masave AML/CFT.

f) Ofruesit e Shërbimeve të Trusteve dhe Shoqërisë u referohen të gjithë personave ose bizneseve që nuk përfshihen diku tjetër sipas këtyre rekomandimeve duke qenë biznes, ofrojnë ndonjë nga shërbimet e mëposhtme për palët e treta:

- veprojnë si agjentë formimi i personave juridikë
- veprojnë si (ose bëjnë rregullime që një person tjetër të veprojë si) drejtorë ose
- sekretarë të një shoqërie, ortakë të një shoqërie ose një pozicion
- të ngjashëm në raport me persona të tjerë juridikë
- sigurojnë një zyre të regjistruar; adresë biznesi ose akomodimi,
- korrespondencë ose adresë administrative për një shoqëri, një
- partneritet ose ndonjë person ose marrëveshje tjetër juridike
- veprojnë si (ose bëjnë rregullime që një person tjetër të veprojë si) administratorë të një
- trusti të shprehur ose kryejnë funksionin ekuivalent për
- një formë tjetër të marrëveshjes ligjore
- veprojnë si (ose bëjnë rregullime që një person tjetër të veprojë si)
- aksionarë të emëruar për një person tjetër.

### **Persona të Ekspozuar Politikisht (PEP-et)**

PEP-et e huaj janë individë të cilëve u janë besuar funksione të rëndësishme publike nga një vend i huaj, për shembull krerët e shteteve ose qeverive, politikanë të lartë, zyrtarë të lartë të qeverisë, zyrtarë gjyqësorë ose ushtarakë, drejtues të lartë të korporatave shtetërore, zyrtarë të rëndësishëm të partive politike. PEP-et vendas janë individë të cilëve u janë besuar brenda shtetit funksione të rëndësishme publike, për shembull, krerët e shteteve ose qeverive, politikanë të lartë, zyrtarë të lartë të qeverisë, zyrtarë gjyqësorë ose ushtarakë, drejtues të lartë të korporatave shtetërore, zyrtarë të rëndësishëm të partive politike. Personat të cilëve u është besuar një funksion i rëndësishëm nga një organizatë ndërkombëtare i referohet anëtarëve të stafit të lartë drejtues, d.m.th. drejtorëve, zëvendësdrejtorëve dhe anëtarëve të bordit ose funksioneve ekuivalente.

Përkufizimi i PEP-eve nuk synon të përfshijë individë të nivelit të mesëm ose më të rinj në kategoritë e mësipërme.

### **Mbikëqyrësit**

Mbikëqyrësit i referohen autoriteteve kompetente ose organeve jopublike të cilave u janë përcaktuar përgjegjësi që synojnë të sigurojnë përputhjen nga institucionet financiare (“mbikëqyrësit financiarë”) dhe/ose DNFBP-të me kërkesat për të luftuar pastrimin e parave dhe financimin e terrorizmit. Organet jopublike (të cilat mund të përfshijnë lloje të caktuara të SRB-ve) duhet të kenë kompetencat për të mbikëqyrur dhe sanksionuar institucionet financiare ose DNFBP-të në lidhje me kërkesat e AML/CFT. Gjithashtu, këto organe jopublike duhet të autorizohen me ligj për të ushtruar funksionet që kryejnë dhe të mbikëqyren nga një autoritet kompetent në lidhje me këto funksione.





## UDHËZUES PËR NJË QASJE TË BAZUAR NË RREZIK SEKTORI I PASURIVE TË PALUAJTSHME

Sektori i pasurive të paluajtshme është një zgjedhje e përhapur për investim, por ajo tërheq gjithashtu kriminelët që përdorin pasuri të paluajtshme për të ndihmuar në aktivitetet e tyre të paligjshme ose për të pastruar fitimet e tyre me prejardhje kriminale. Sektori i pasurive të paluajtshme duhet të zbatohet në mënyrë efektive masat për zbulimin dhe parandalimin e pastrimit të parave dhe financimit të terrorizmit. Ky udhëzues u ofron profesionistëve të pasurive të paluajtshme, mbikëqyrësve, rregullatorëve dhe politikë-bërësve strategji dhe mjete drejt një sistemi më efektiv kundër pastrimit të parave dhe kundër financimit të terrorizmit.