

مجلس إدارة مؤسسة التنظيم العقاري

قرار رقم (٢) لسنة ٢٠٢١ بشأن إجراءات حظر ومكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب والنقل غير المشروع للأموال عبر الحدود في أعمال المرخص لهم بمزاولة أنشطة القطاع العقاري وقواعد تجميد الأموال ورفع التجميد وحظر التعامل مع الأشخاص أو الكيانات المدرجين في قوائم الإرهاب

رئيس مجلس إدارة مؤسسة التنظيم العقاري:

بعد الاطلاع على المرسوم بقانون رقم (٢٦) لسنة ١٩٩٦ بشأن مدققي الحسابات،
وعلى المرسوم بقانون رقم (٤) لسنة ٢٠٠١ بشأن حظر ومكافحة غسل الأموال وتمويل
الإرهاب، وتعديلاته،

وعلى قانون الشركات التجارية الصادر بالمرسوم بقانون رقم (٢١) لسنة ٢٠٠١، وتعديلاته،
وعلى قانون مصرف البحرين المركزي والمؤسسات المالية الصادر بالقانون رقم (٦٤) لسنة
٢٠٠٦، وتعديلاته،

وعلى القانون رقم (٧) لسنة ٢٠١٧ بالتصديق على الاتفاقية العربية لمكافحة غسل الأموال
وتمويل الإرهاب،

وعلى قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٧،
وعلى قانون حماية البيانات الشخصية الصادر بالقانون رقم (٣٠) لسنة ٢٠١٨،
وعلى قانون الخطابات والمعاملات الإلكترونية الصادر بالمرسوم بقانون رقم (٥٤) لسنة
٢٠١٨،

وعلى القرار رقم (٧) لسنة ٢٠٠١ بالتزامات المؤسسات بشأن حظر ومكافحة غسل الأموال،
وعلى القرار رقم (١٨) لسنة ٢٠٠٢ في شأن تحديد اختصاصات الوحدة المنفذة في مجال
تطبيق أحكام قانون حظر ومكافحة غسل الأموال، المعدل بالقرار رقم (٩) لسنة ٢٠٠٧،

وعلى القرار رقم (١٧٣) لسنة ٢٠١٧ بشأن الالتزامات المتعلقة بإجراءات حظر ومكافحة
غسل الأموال وتمويل الإرهاب في أعمال الأشخاص المسجلين بالسجل التجاري وسجل مدققي
الحسابات بمملكة البحرين، المعدل بالقرار رقم (١٠٨) لسنة ٢٠١٨،

وعلى القرار رقم (٣) لسنة ٢٠١٩ بشأن الالتزامات المتعلقة بإجراءات حظر ومكافحة
غسل الأموال وتمويل الإرهاب في أعمال المرخص لهم بمزاولة أنشطة القطاع العقاري،
وعلى القرار رقم (١٢) لسنة ٢٠٢١ بشأن قوائم الإرهاب الوطنية وتنفيذ قرارات مجلس

الأمن التابع للأمم المتحدة الصادرة تحت الفصل السابع من ميثاق الأمم المتحدة بشأن منع وقمع الإرهاب وتمويله ومنع ووقف انتشار أسلحة الدمار الشامل وتمويلها، وعلى القرار رقم (٧٣) لسنة ٢٠٢١ بتشكيل لجنة وضع سياسات حظر ومكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، وبناءً على عرض الرئيس التنفيذي لمؤسسة التنظيم العقاري، وبعد موافقة مجلس إدارة مؤسسة التنظيم العقاري،

قرر الآتي:

مادة (١)

تعريف

مع عدم الإخلال بالتعريف المنصوص عليها في المرسوم بقانون رقم (٤) لسنة ٢٠٠١ بشأن حظر ومكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، تكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المبينة قرين كل منها، ما لم يقتض سياق النص خلاف ذلك:

القانون: المرسوم بقانون رقم (٤) لسنة ٢٠٠١ بشأن حظر ومكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.

المؤسسة: مؤسسة التنظيم العقاري.

المرخص له: كل شخص طبيعي أو اعتباري مقيد لدى المؤسسة، ويخضع لأحكام هذا القرار وفقاً لنص المادة (٢) منه.

العميل: أي شخص طبيعي أو اعتباري يتعامل أو يرغب في التعامل مع المرخص له.

العمليات المشبوهة أو غير العادية: أية علاقة عمل أو عملية منفصلة مرتبطة بأعمال المرخص لهم والتي يُشتبه أن تكون لها صلة مباشرة أو غير مباشرة بالجرائم المنصوص عليها في الفقرة (٢-١) من المادة (٢) من القانون، أو العمليات التي تتعارض في طبيعتها مع نشاط العميل.

المحاولة في التعامل: البدء أو السعي في إنشاء أية علاقة عمل أو عملية منفصلة مرتبطة بأعمال المرخص لهم بغض النظر عن طبيعتها.

علاقة عمل: الترتيبات المستمرة بين طرفين أو أكثر، والتي يتولى بمقتضاها أحد الأطراف تسهيل تنفيذ معاملات منتظمة أو متكررة لصالح الطرف الآخر، أو التي تكون فيها قيمة المعاملات غير معروفة عند التعاقد، مما يستوجب التحقق منها.

عملية منفصلة: أية عملية خارج نطاق علاقة العمل.

مسئول التزام: الشخص الذي يعين من قبل المرخص له، ليراقب مدى التزامه بمتطلبات القوانين والقرارات ذات العلاقة.

نائب مسئول التزام: الشخص المعين لدى المرخص له ليقوم مقام مسئول الالتزام بتأدية أعماله في حالة غيابه.

موظف الالتزام: الشخص المعين في كل فرع من فروع المرخص له - إن وجدت - والذي تكون مهامه التواصل مع مسئول الالتزام للقيام بإجراءات الإبلاغ الداخلية عن أية عملية مشبوهة أو غير عادية أو المحاولة في التعامل فيها والتي حدثت في الفرع الذي يعمل فيه.

المستفيد النهائي: الشخص الظاهر أو المستتر الذي يملك أو لديه القدرة على التحكم أو السيطرة أو التأثير على الشخص الاعتباري بشكل مباشر أو من خلال التمويل ومُتعلقاته أو أية وسائل أخرى، أو الذي تتم إجراء التعاملات لصالحه وتؤول الأرباح أو الخسائر كلها أو بعضها لحسابه، وذلك كله بصرف النظر عن ملكيته أو مشاركته في ملكية الشخص الاعتباري، ويسري الأمر على الشخص الطبيعي الذي يتم إجراء المعاملة نيابة عنه أو لصالحه.

اللجنة: لجنة محاربة التطرف ومكافحة الإرهاب وتمويله وغسل الأموال المنشأة بموجب المرسوم رقم (٥٠) لسنة ٢٠٢٠.

الوحدة المختصة بالمؤسسة: الوحدة المنصوص عليها في المادة (١٠) من هذا القرار. الوحدة المنفذة: إدارة التحريات المالية بوزارة الداخلية.

الدول عالية المخاطر: الدول المصنفة ضمن قائمة الدول عالية المخاطر على المستوى الدولي طبقاً للقائمة الصادرة من مجموعة العمل المالي (فاتف).

الشخصيات العامة ممثلو المخاطر: شاغلو الوظائف العليا والسياسيون والقضاة ورجال الدين والدبلوماسيون وأعضاء السلطة التشريعية ورؤساء الجمعيات السياسية والخيرية وال نقابات العمالية والفنانون وغيرهم من الشخصيات العامة.

قائمة الجزاءات: قائمة يُدرج فيها الأشخاص والكيانات الخاضعة لعقوبات مالية محددة وفقاً لقرارات الجهة ذات الصلة في مجلس الأمن الدولي وكافة المعلومات التعريفية الخاصة بهم وبأسباب إدراجهم.

قوائم الإرهاب الوطنية: القوائم التي يُدرج فيها الأشخاص والكيانات التي يصدر بتحديدتها قرار من مجلس الوزراء.

تجميد: حظر جميع أنواع التصرف في أية أموال منقولة أو غير منقولة يملكها أو يتحكم بها الأشخاص أو الكيانات المدرجة أسماؤهم في قوائم الإرهاب الوطنية أو قائمة الجزاءات سواءً بواسطتهم أو لمصلحتهم بأي شكل من الأشكال.

مادة (٢)

نطاق السريان

تسري أحكام هذا القرار على الأعمال المتعلقة بالالتزامات الخاصة بإجراءات حظر

ومكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب والنقل غير المشروع للأموال عبر الحدود وقواعد تجميد الأموال ورفع التجميد وحظر التعامل مع الأشخاص أو الكيانات المدرجين في قائمة الجزاءات أو قوائم الإرهاب الوطنية على أعمال المرخص لهم بمزاولة أنشطة القطاع العقاري المنصوص عليها في الباب الثاني من قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم (٢٧) لسنة ٢٠١٧، وكذا الفروع والشركات التابعة لهم سواءً العاملة في مملكة البحرين أو خارجها، وذلك وفقاً للمنهج المبني على تقييم المخاطر المعتمد لدى المؤسسة.

مادة (٣)

التزامات المرخص له

يجب على المرخص له الالتزام بما يلي:

- ١- تطبيق كافة الإجراءات والضوابط المنصوص عليها في القانون، وتلك التي تضعها المؤسسة للتأكد من عدم استغلال أية علاقة عمل أو عملية منفصلة مرتبطة بأعمال المرخص لهم التي يقومون بها لصالح العملاء، لأغراض غسل الأموال أو تمويل الإرهاب أو النقل غير المشروع للأموال عبر الحدود.
- ٢- التقيّد بكافة اللوائح التنظيمية والقرارات والتعليمات والتعاميم والقواعد والأدلة الإرشادية الصادرة عن المؤسسة.
- ٣- وضع الإجراءات الداخلية الكفيلة بتمكين مسئول الالتزام أو نائبه - بحسب الأحوال - من تطبيق الأحكام المنصوص عليها في الفقرة (ج) من المادة (٦) من هذا القرار.
- ٤- وضع وتطبيق نظم وإجراءات وفقاً للمنهج المبني على تقييم المخاطر، وتطبيق نتائج تقرير التقييم الوطني للمخاطر على المستوى الوطني وعكس نتائجها على العمليات والإجراءات الداخلية، وتحديث تلك الإجراءات على نحو يواكب أيّ تحديث يطرأ على تقرير التقييم الوطني للمخاطر.
- ٥- بذل عناية خاصة في مراقبة جميع أنماط العمليات والصفقات. ويتعيّن فحص خلفية وأغراض تلك العمليات والصفقات المشبوهة، والعمل على تدوين النتائج التي يتم التوصل إليها كتابةً، ورفع تقرير عنها إلى الوحدة المختصة بالمؤسسة وفقاً للنموذج الصادر عن المؤسسة.
- ٦- إلزام فروعها التابعة له العاملة بالخارج بتطبيق تدابير مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب بما يتوافق وتوصيات مجموعة العمل المالي (الفاتف)، وتوجيههم إلى تطبيق أحكام هذا القرار إلى المدى الذي تسمح به الأنظمة والقوانين السارية في تلك الدول التي تعمل بها، وخاصة إذا كانت تلك الفروع في الدول عالية المخاطر أو في دول لا تتقيّد بما

ورد بالقرار، أو أن يكون تقيدها به غير كاف. كما يلتزم بإبلاغ الوحدة المنفذة والوحدة المختصة بالمؤسسة في حالة ما إذا كانت قوانين الدول التي تعمل بها تلك الفروع تعيق تطبيق أحكام هذا القرار.

٧- تطبيق جميع التوصيات الصادرة عن مجموعة العمل المالي (الفاتف).

٨- وضع ضوابط وإجراءات كفيلة وكافية للتطبيق الفوري لقرارات مجلس الأمن والمتعلقة بالأشخاص والكيانات المدرجة أسماؤهم في قائمة الجزاءات وقوائم الإرهاب الوطنية.

٩- يجب على المرخص له الذي يتخذ شكل شركة تعيين الشريك أو عضو مجلس الإدارة أو مجلس المديرين، بحسب الأحوال، ليكون مسؤولاً عاماً على مستوى الشركة عن تطبيق أحكام هذا القرار وما تصدر من قرارات أو تعاميم أو تعليمات بموجبه. ويجب إخطار الوحدة المختصة بالمؤسسة عن هذا التعيين، ويكون الشخص المعين مسؤولاً أمام المؤسسة.

وفي حالة ما إذا كان المرخص له يتخذ شكل شركة مملوكة لشخص واحد يكون المالك هو

المسئول العام.

١٠- التحقق من المعلومات التي يقدمها العميل عن أية علاقة عمل أو عملية منفصلة مرتبطة بأعمال المرخص له، وعن صحة البيانات المقدمة عن هويته وهوية المستفيد النهائي وتدوين تلك المعلومات في السجلات المعتمدة من قبل المؤسسة، وإبلاغ الوحدة المنفذة وإخطار الوحدة المختصة بالمؤسسة بأية بيانات مشكوك في صحتها، والعمل على تحديث البيانات والمعلومات والمستندات بصورة دورية. ولا يجوز التعامل مع أشخاص مجهولي الهوية أو ممتنعين عن إثبات هويتهم أو هوية المستفيد النهائي، أو إذا لم تستوف علاقة العمل أو العملية المنفصلة المستندات المتعلقة بتطبيق أحكام المادة (٥) من هذا القرار.

١١- تجميد أية أموال أو أعمال لديهم تكون ذات صلة أو منفعة لأي من الأشخاص أو الكيانات المدرجة أسماؤهم في قائمة الجزاءات أو قوائم الإرهاب الوطنية، كما يتعين الاحتفاظ بسجل يخصص لذلك، وإبلاغ الوحدة المنفذة واللجنة وإخطار الوحدة المختصة بالمؤسسة بالتفاصيل الآتية:

(أ). توثيق لكافة التدابير والإجراءات المتخذة عند تحديد الأموال أو أية علاقة عمل أو عملية منفصلة مرتبطة بأعمال المرخص له، والتي هي بحاجة إلى تجميد أو رفع تجميد، وتكون ذات صلة أو منفعة بشكل مباشر أو غير مباشر بالأشخاص أو الكيانات المدرجة أسماؤهم في قائمة الجزاءات أو قوائم الإرهاب الوطنية.

(ب). كشف تفصيلي يتضمّن جميع ما تم تجميده، مع بيان طبيعته وقيمه ونوعه وعمّا إذا

كان المال المُجمَّد يحتاج إلى إدارة أو ذا طبيعة خاصة وذلك فور إيقاع التجميد.
ج). كشف تفصيلي يتضمَّن جميع ما تم رفع التجميد عنه مع بيان طبيعته وقيمه ونوعه
وما قد نتجت عنه من فوائد أو أرباح أو ما شابه ذلك، وعمّا إذا كان المال المرفوع عنه
التجميد يحتاج إلى إدارة أو ذا طبيعة خاصة.

١٢- عدم التصريح عن أية معلومات إلى العميل أو شكوك خاصة فيما يتعلق بالعمليات
المشبوّهة أو غير العادية أو المحاولة في التعامل فيها، وعدم إبلاغه حول أي إجراء أُتخذ
أو سيُتخذ بموجب أحكام القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له.

١٣- مع عدم الإخلال بالبند السابق، على المرخص له إخطار العميل فور الانتهاء من إجراءات
التجميد أو رفعه.

مادة (٤)

الالتزامات المهنية على المرخص له

أ- يُعتمد حساب مصرفي مهني للمرخص له في أحد المصارف المعتمدة من مصرف
البحرين المركزي، تودع فيه جميع المبالغ التي يتم تحصيلها لصالح عملائه، ويجب
إخطار الوحدة المختصة بالمؤسسة ببيانات هذا الحساب.

ب- يحظر على المرخص له إتمام أية عمليات نقدية يتجاوز مبلغها ألفي دينار إلا من خلال
النظام المصرفي. ويستثنى من ذلك المطورون العقاريون الذين يتعين عليهم إتمام جميع
العمليات العقارية، فيما عدا المشاريع ذات رخصة إعلان البحث الميداني، من خلال
حساب الضمان الخاص بكل مشروع.

ج- يلتزم المرخص له بإنشاء سجل معلوماتي إلكتروني خاص تُقيد فيه جميع المعلومات
والمستندات الخاصة بهوية العملاء وممثليهم والمنتفعين بالعمليّة، وسجلات محاسبية
وأخرى تتعلق بتفاصيل العمليات، وتشتمل على نوع العمليّة وتاريخ إجرائها وقيمتها وعمّلتها
وتفاصيلها، والبيانات الخاصة بوسيلة الدفّع، وبيانات الهوية. وتُثبت بهذه السجلات أية
تغييرات تطرأ على أوضاع العملاء بشكل منتظم. ويلزم أنّ يكون لدى المرخص لهم
نظام وإجراءات تكفل تحديث هذه السجلات. ويجب أنّ تكون البيانات والمستندات كافية
للتعرّف على العمليّة - سواء كانت مفردة أو مجموعة عمليات - ابتداءً من المستندات
الأولية وحتى إتمام العمليّة. كما يجب على المرخص له الاحتفاظ بالنتائج التي تم التوصل
إليها عن العمليات المشبوّهة أو غير العادية أو المحاولة في التعامل فيها، وإتاحة معلومات
العناية الواجبة تجاه العملاء والنتائج التي تم التوصل إليها وسجلات العمليات، للوحدة
المنفذة والوحدة المختصة بالمؤسسة حسب الإجراءات.

د- يجب على المرخص له تقديم تقرير سنوي - بصورة إلكترونية وفقاً للنموذج الذي تعتمده المؤسسة - إلى الوحدة المختصة بالمؤسسة من خلال الموقع الإلكتروني للمؤسسة، على أن يتضمن تفاصيل كافة عمليات البيع النقدي المشبوهة التي تمت خلال السنة. ويجب أن يشتمل هذا التقرير على كافة المعلومات المنصوص عليها في المادة (5) من هذا القرار، على أن يتم تسليمه في غضون ثلاثة أشهر من انتهاء السنة المالية أو السنة الميلادية، بحسب الأحوال.

هـ- يُحظر إعداد أية سجلات تتعلق بعلاقة عمل أو عملية منفصلة مرتبطة بأعمال المرخص له كانت قيد التحري من قبل الجهات المختصة دون التشاور مع الوحدة المنفذة والوحدة المختصة بالمؤسسة.

و- مع مراعاة حكم الفقرة السابقة، يجب على المرخص له الاحتفاظ بالمعلومات والمستندات الخاصة بهوية العملاء وممثليهم وما يتعلق بأعمالهم، وذلك لمدة خمس سنوات من تاريخ انتهاء علاقة العمل أو العملية المنفصلة المرتبطة بأعمال المرخص له.

ز- يلتزم المرخص له بالاستعانة بأحد مكاتب التدقيق المرخص لها من الوزارة المعنية بشئون التجارة، للقيام بأعمال التدقيق المالي، وعلى مسئول الالتزام موافاة الوحدة المختصة بالمؤسسة بتقرير المدقق المالي في نهاية كل سنة مالية أو ميلادية -بحسب الأحوال- بمدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ انتهاء السنة، وتُراعى في إعداد التقرير الالتزامات الإضافية الواردة بالمادة (4) من القرار رقم (173) لسنة 2017 بشأن الالتزامات المتعلقة بإجراءات حظر ومكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب في أعمال الأشخاص المسجلين بالسجل التجاري وسجل مدققي الحسابات بمملكة البحرين.

ح- يجب على المرخص له الاشتراك - كلما أمكن - في برامج التدريب الخاصة بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب والنقل غير المشروع للأموال عبر الحدود التي تُعقد من قبل المؤسسة بالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة. ويجوز للمرخص له تنفيذ البرامج التدريبية الخاصة بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب تجاه العملاء على مستوى المجموعة التجارية، شريطة إخطار الوحدة المختصة بالمؤسسة مسبقاً عن محتوى أي برنامج تدريبي والحصول على موافقتها.

ط- يجب على المرخص له تحديث بيانات العاملين لديه بصورة دورية، أو كلما يطرأ تعديل عليها، وإخطار الوحدة المختصة بالمؤسسة بواسطة إحدى الوسائل المعتمدة.

ي- يجب على المرخص له تقديم أية مستندات أو معلومات أو بيانات أو تقارير تطلبها الوحدة المنفذة أو الوحدة المختصة بالمؤسسة، والرد على أية استفسارات ترى الوحدة المنفذة أو الوحدة المختصة بالمؤسسة لزوم الرد عليها متى ما دعت الضرورة لذلك.

مادة (٥)

العناية الواجبة العادية والمعززة تجاه العملاء

يجب على المرخص له تطبيق إجراءات العناية الواجبة العادية والمعززة تجاه العملاء وذلك على النحو الآتي:

أولاً: هوية العملاء:

أ- يلتزم المرخص له قبل إجراء أية علاقة عمل أو عملية منفصلة مرتبطة بأعماله بالتحقق من هوية العميل والمستفيد النهائي من علاقة العمل أو العملية المنفصلة، كما يلتزم باتباع إجراءات معقولة وكافية للتحقق من مصدر الأموال بأية وسيلة إثبات ممكنة.

ب- يجب على المرخص له وضع الإجراءات المناسبة التي تلزم كل عميل يرغب في إنشاء علاقة عمل أو عملية منفصلة معه مرتبطة بأعماله، بأن يثبت هويته وهوية المستفيد النهائي، وأن يقدم أدلة كافية بذلك.

ج- عند اندماج أحد المرخص لهم مع مرخص له آخر، لا يُطلب من المرخص له المندمج إليه أن يثبت هوية عملاء المرخص له المندمج طبقاً لأحكام هذا القرار، إذا كان:

١- المرخص له المندمج قد طبق التزاماته المهنية المنصوص عليها في الفقرات (أ) و(ب) و(ج) و(و) من المادة (٤) من هذا القرار.

٢- التحريات الدقيقة لم تُسفر عن أية شكوك حول مطابقة إجراءات المرخص له المندمج لمتطلبات القانون.

ثانياً: العناية الواجبة العادية تجاه العميل:

أ- على المرخص له تطبيق إجراءات العناية الواجبة العادية في كل عملية منفصلة مرتبطة بأعماله المقدمة إلى العميل إلى جانب الالتزامات العامة المنصوص عليها في المادة (٣) من هذا القرار، وذلك في الأحوال الآتية:

١- إذا كان العميل شخصاً طبيعياً ولم يكن أحد الشخصيات العامة ممثلي المخاطر.

٢- إذا كان العميل وزارة أو جهة أو هيئة حكومية أو أية شخصية اعتبارية مملوكة بالكامل للدولة، أو كانت مؤسسة مالية مُرخص لها من قبل مصرف البحرين المركزي.

٣- إذا كان العميل هو المستفيد النهائي.

٤- في حالة ما إذا لم يكن العميل مُدرجاً في قائمة الجزاءات أو في قوائم الإرهاب الوطنية.

٥- إذا كان العميل أحد الشخصيات العامة ممثلي المخاطر، وكانت أعمال المرخص له المطلوبة منه مُنصبة على مسائل لا تتضمن نقلاً للأموال من خلالها أو التعامل بها.

٦- إذا كانت أعمال المرخص له المطلوبة من العميل لا تدخل في نطاق العمليات المشبوهة أو غير العادية أو المحاولة في التعامل فيها، وغير مرتبطة بدولة من الدول عالية

المخاطر، ولا تدخل في نطاق علاقة عمل.

ب- يجب على المرخص له في تطبيقه لإجراءات العناية العادية إلزام العملاء أن يُرفقوا بطلباتهم في أية عملية منفصلة مرتبطة بأعماله المستندات الدالة على البيانات الآتية:

١- بيانات العميل إذا كان شخصاً طبيعياً، وهي:
أ). الاسم.

ب). العنوان بالكامل (العنوان ومحل الإقامة).

ج). الجنسية.

د). المهنة.

ه). بيانات بطاقة الهوية أو جواز السفر.

و). تاريخ بدء العملية المنفصلة ونوعها ومبلغها وعمّلتها وتفاصيلها.

وبالإضافة إلى البيانات الوارد ذكرها في بيانات العميل إذا كان شخصاً طبيعياً، يتعين

إلزام الشخصيات العامة ممثلي المخاطر بتقديم ما يفيد مشروعية مصدر أموالهم، وكذلك أفراد عائلاتهم والأشخاص المقربين منهم متى كان ذلك ذا صلة.

٢- بيانات العميل إذا كان شخصاً اعتبارياً، وهي:

أ). الاسم التجاري.

ب). الشكل القانوني.

ج). رقم القيد ومكان التسجيل.

د). طبيعة النشاط والأغراض.

ه). عنوان المركز الرئيسي والفرع (إن وُجد).

و). بيانات عن مالك الشركة والمساهمين الرئيسيين فيها.

ز). اسم المدير أو المديرين أو أعضاء مجلس الإدارة (بحسب الأحوال).

ح). الممثل القانوني للشخص الاعتباري وبيان هويته.

ط). التواقيع المعتمدة.

ي). تاريخ بدء العملية المنفصلة ونوعها ومبلغها وعمّلتها وتفاصيلها.

واستثناءً مما تقدّم، يُكتفى بطلب مستخرج السجل التجاري بالنسبة للشركات المساهمة العامة.

٣- بيانات الوكيل المُناب من العميل، وهي:

أ). الاسم.

ب). العنوان بالكامل.

ج). الجنسية.

د). المهنة.

هـ). بيانات بطاقة الهوية أو جواز السفر.

ج- يلتزم العملاء بتقديم نسخ جديدة من الوثائق المشار إليها فور إدخال أي تعديل عليها، ويجوز الاعتماد على الطرق والوسائل الإلكترونية المعتمدة لتلقي الهويات مع تطبيق جميع التوصيات الصادرة عن مجموعة العمل المالي (فاتف) والمتعلقة بالهوية الإلكترونية (Digital Identity)، وإبلاغ الوحدة المنفذة بأية بيانات مشكوك في صحتها.

ثالثاً: الأحوال التي تستلزم تطبيق إجراءات العناية الواجبة المعززة:

يُستلزم على المرخص له تطبيق إجراءات العناية الواجبة المعززة وتدابير أكثر فاعلية تجاه العملاء في كل عمل من أعمال المرخص له مُقدّم إلى العميل، وذلك في أي من الأحوال الآتية:

- ١- إذا كان العميل أحد الشخصيات العامة ممثلي المخاطر.
- ٢- في حالة ما إذا كان العميل مُدرجاً في قائمة الجزاءات أو في قوائم الإرهاب الوطنية.
- ٣- إذا لم يكن العميل هو المستفيد النهائي.
- ٤- إذا كانت الأعمال المقدمة إلى العميل تدخل في نطاق علاقة عمل.
- ٥- إذا كانت أعمال المرخص له المقدمة إلى العميل مرتبطة بدولة مُصنّفة على أنها عالية المخاطر أو ستُجرى فيها أو إذا كان المستفيد النهائي مقيماً فيها أو منتمياً بجنسيته إليها، أو إذا كان مصدر الأموال من تلك الدول أو مآل الأموال إليها.
- ٦- بصفة عامة، إذا تبين للمرخص له أن العملية المنفصلة التي يطلبها العميل أو إذا أتضح من خلال تقييم مستويات المخاطر التي يتكشف من خلالها، أنها تنطوي على مخاطر كبيرة أو احتمالية عالية لوقوع جريمة غسل أموال أو تمويل إرهاب أو نقل غير مشروع للأموال عبر الحدود، ولولم تتحقق أي من البنود من (١) إلى (٥) من (ثالثاً) من هذه المادة.

رابعاً: قواعد تطبيق إجراءات العناية الواجبة المعززة:

بالإضافة إلى إجراءات العناية الواجبة العادية المنصوص عليها في (ثانياً) من هذه المادة، يجب على المرخص له عند تحقُّق أي من الحالات المحددة في (ثالثاً) من هذه المادة تطبيق إجراءات العناية الواجبة المعززة التالية تجاه العميل، على أن يُخطَر مسئول الالتزام أو نائبه - بحسب الأحوال - فور البدء في تطبيقها:

- ١- الحصول على مزيد من المعلومات لتحديد هوية العميل والمستفيد النهائي، ويجوز الاعتماد على الطرق والوسائل الإلكترونية المعتمدة لتلقي الهويات مع تطبيق جميع التوصيات الصادرة عن مجموعة العمل المالي (فاتف) والمتعلقة بالهوية الإلكترونية (Digital Identity)، وإبلاغ الوحدة المنفذة وإخطار الوحدة المختصة بالمؤسسة بأية

- بيانات مشكوك في صحتها.
- ٢- التَّحَقُّقُ من ملاءمة علاقة العمل أو العملية المنفصلة المرتبطة بأعمال المرخص له لطبيعة نشاط العميل.
- ٣- الاستفسار عن مصدر الأموال والغرض من علاقة العمل أو العملية المنفصلة المرتبطة بأعمال المرخص له المقدمة إلى العميل وعلى الأخص الشخصيات العامة ممثلي المخاطر.
- ٤- طلب استيضاح العمليات المعقَّدة أو غير العادية وهدفها عندما يكون ذلك غير واضح.
- ٥- أية إجراءات أخرى أو تدابير أكثر فاعلية بما يتناسب مع طبيعة علاقة العمل أو العملية المنفصلة المرتبطة بأعمال المرخص له.
- خامساً: تبادل معلومات العناية الواجبة تجاه العملاء:
- يجوز تبادل معلومات العناية الواجبة تجاه العملاء على مستوى المجموعة التجارية شريطة الالتزام بالسرية، على أن يلتزم المرخص له بإخطار الوحدة المختصة بالمؤسسة عن أي تبادل للمعلومات.

مادة (٦)

تعيين مسئول الالتزام واختصاصاته

- أ- يجب على المرخص له تعيين مسئول التزام، طبقاً للأوضاع الآتية:
- ١- بالنسبة للمرخص له الذي يتكون من شخص واحد ويقوم بجميع مهام مؤسسته ولديه فرع واحد فقط فيكون هو مسئول الالتزام.
- ٢- بالنسبة للمرخص له الذي يتخذ شكل شركة تتكون من أكثر من شخص واحد، يعيَّن أحد العاملين في الشركة كمسئول التزام.
- وعلى المرخص له التأكد من عدم خلو منصب مسئول الالتزام في جميع الأحوال ولأى سبب من الأسباب، ويجب عليه إخطار الوحدة المختصة بالمؤسسة عند خلوه مباشرة واتخاذ ما يلزم من إجراءات لتعيين شخص جديد.
- ب- يشترط فيمن يعيَّن كمسئول التزام الاشتراطات الآتية:
- ١- أن يكون بحريني الجنسية.
- ٢- أن يجيد اللغتين العربية والإنجليزية قراءةً وكتابةً.
- ٣- أن يكون لديه مؤهل جامعي لا يقل عن درجة البكالوريوس في المحاسبة أو الإدارة المالية أو ما يعادلها.

- ٤- أن تكون لديه شهادة أخصائي مكافحة غسل أموال معتمدة صادرة عن جمعية الأخصائيين المعتمدين لمكافحة غسل الأموال ACAMS.
- ٥- أن يجتاز دورة متخصصة في مجال مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب والنقل غير المشروع للأموال عبر الحدود والتي تحددها الوحدة المختصة بالمؤسسة.
- ويستثنى المرخص له الذي يتكون من شخص واحد من الشروط الواردة في البنود من (١) إلى (٤) من الفقرة السابقة.
- ج- يكون اختصاص مسئول الالتزام بتنفيذ أحكام هذا القرار والكشف عن العمليات المشبوهة أو غير العادية أو المحاولة في التعامل فيها والإبلاغ عنها فور رصدها إلى الوحدة المنفذة وإخطار الوحدة المختصة بالمؤسسة بها، ويختص بوجه عام بما يلي:
- ١- مراقبة مدى التزام المرخص له لمتطلبات تنفيذ أحكام هذا القرار، على أن تكفل له الاستقلالية والصلاحيات للاطلاع على معلومات العملاء وجميع البيانات المتوافرة المتعلقة بهم، وإخطار الوحدة المنفذة والوحدة المختصة بالمؤسسة حالما يتبين عدم تطبيق المرخص له لأي من الالتزامات المفروضة عليه.
 - ٢- التأكد من مدى ملاءمة الضوابط والأنظمة والإجراءات الداخلية المعمول بها لدى المرخص له، لتحقيق متطلبات وأحكام هذا القرار.
 - ٣- التحقق من حصول العاملين التابعين للمرخص له على التدريب اللازم لأداء المهام المنوطة بهم طبقاً لأحكام هذا القرار.
 - ٤- مراقبة مدى التزام جميع العاملين لدى المرخص له بشأن تطبيق الضوابط والأنظمة والإجراءات الداخلية المتعلقة بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب والنقل غير المشروع للأموال عبر الحدود.
 - ٥- مراقبة مدى التزام المرخص له بشأن وضع نظم وإجراءات تكفل تحديث السجلات، ومدى تطبيق هذه النظم والإجراءات بشكل منتظم.
 - ٦- التأكد من وضع المرخص له للنظم والإجراءات التأديبية التي تكفل التزام العاملين التابعين له بتنفيذ أحكام هذا القرار.
 - ٧- التحقق من كفاية أنظمة وإجراءات العناية الواجبة العادية تجاه العملاء، وإجراءات العناية الواجبة المعززة - في الأحوال التي تتطلب ذلك - ومصداقية المعلومات المتعلقة بهم.
 - ٨- الاطلاع على كافة المعلومات والبيانات والسجلات لدى المرخص له اللازمة لأداء عمله.

مادة (٧)

تعيين نائب مسئول التزام واختصاصاته

يجب على المرخص له الذي يستخدم عاملاً أو أكثر تعيين نائب لمسئول الالتزام من بين أحد العاملين، يكون مختصاً بتنفيذ ذات الاختصاصات المناطة بمسئول الالتزام والمحددة في المادة (٦) من هذا القرار، وينطبق عليه ما ينطبق على مسئول الالتزام بخصوص شرط اجتياز الدورة.

وعلى المرخص له التأكد من عدم خلو منصب نائب مسئول الالتزام في جميع الأحوال ولأي سبب من الأسباب، ويجب عليه إخطار الوحدة المختصة بالمؤسسة عند خلوه مباشرة واتخاذ ما يلزم من إجراءات لتعيين شخص جديد.

مادة (٨)

تعيين موظف الالتزام واختصاصاته

في حالة تعدد فروع المرخص له، يجب عليه تحديد أحد العاملين لديه في كل فرع من تلك الفروع ليكون موظف التزام.

وتكون مهمته إبلاغ مسئول الالتزام أو نائبه - بحسب الأحوال - عن العمليات المشبوهة أو غير العادية والمحاولة في التعامل فيها والتي وقعت في ذلك الفرع، وله الصلاحية الكاملة في الاطلاع على كافة البيانات والمعلومات والسجلات اللازمة لأداء عمله. ويشترط على موظف الالتزام عند تعيينه اجتياز دورة تأهيلية تحددها الوحدة المختصة بالمؤسسة.

ويجب التأكد من عدم خلو منصب موظف الالتزام في كل فرع في جميع الأحوال ولأي سبب من الأسباب، ويجب إخطار الوحدة المختصة بالمؤسسة عند خلوه مباشرة واتخاذ ما يلزم من إجراءات لتعيين شخص جديد.

مادة (٩)

إجراءات الإبلاغ الداخلية وآليات تطبيقها

أولاً: الإبلاغ عن إخلال المرخص له بالتزاماته، وعن العمليات المشبوهة أو غير العادية أو المحاولة في التعامل فيها:

يجب على مسئول الالتزام أو نائبه - بحسب الأحوال - إبلاغ الوحدة المنفذة وإخطار الوحدة المختصة بالمؤسسة فور اكتشافه للعمليات المشبوهة أو غير العادية أو المحاولة في التعامل فيها، أو في حالة تلقي إخطار من قبل المرخص له، وذلك خلال مدة لا تتجاوز (٢٤) ساعة من تاريخ الاكتشاف أو الإخطار بتلك الوقائع وذلك على النموذج الإلكتروني المعتمد من قبل المؤسسة.

ويتعيّن عند الكشف عن العمليات المشبوهة أو غير العادية أو المحاولة في التعامل فيها، أن يتقيّد بما يلي:

١- إعداد تقرير - وفقاً للنموذج الذي تعتمده المؤسسة - بشأن العمليات المشبوهة أو غير العادية أو المحاولة في التعامل فيها من واقع المعلومات والبيانات والسجلات الخاصة بالعملاء. ويجب أن يتضمّن التقرير وصفاً كاملاً لل عملية ونوعها وقيمتها وعمّلتها وتاريخ إجرائها وأسماء الأطراف المشتركين فيها، والأسباب التي دعت إلى اعتبار العملية مشبوهة أو غير عادية أو محاولة في التعامل فيها، وكافة البيانات والمعلومات الإضافية التي قد تطلبها الوحدة المختصة بالمؤسسة، ويسلم التقرير بصورة إلكترونية، ويخطر به الوحدة المختصة بالمؤسسة.

٢- إبلاغ الوحدة المختصة بالمؤسسة إذا ظهر - فيما بعد - عدم دقة التحريات المتعلقة بالهوية الخاصة بالعميل والأطراف ذوي العلاقة بعلاقة العمل أو العملية المنفصلة المرتبطة بأعمال المرخص له أو المحاولة في التعامل فيهما، وأن يتخذ ما يلزم من إجراءات للوفاء بمتطلبات التّحقيق من الهوية، ويخطر بها الوحدة المختصة بالمؤسسة.

٣- الاحتفاظ بسجل خاص بالعمليات المشبوهة أو غير العادية أو المحاولة في التعامل فيها التي تم رصدها والإبلاغ عنها، على أن يشمل هذا السجل على وجه الخصوص نوع العملية وتاريخ الإبلاغ وبيانات العميل ومبلغ العملية.

٤- تسليم جميع التقارير بصورة إلكترونية مرفقة بها مستندات الهوية الخاصة بالعميل والأطراف ذوي العلاقة بالمعاملة، وأية مستندات ذات علاقة إلى الوحدة المنفذة والوحدة المختصة بالمؤسسة.

ثانياً: الإبلاغ عن التعامل مع أشخاص مُدرّجة أسماؤهم على قائمة الجزاءات وقوائم الإرهاب الوطنية:

يتعيّن على مسئول الالتزام أو نائبه - بحسب الأحوال - إبلاغ الوحدة المنفذة واللجنة وإخطار الوحدة المختصة بالمؤسسة خلال فترة أقصاها (٢٤) ساعة من تاريخ النّشر بقائمة الجزاءات أو قوائم الإرهاب الوطنية، بأية علاقة عمل أو عملية منفصلة مرتبطة بأعمال المرخص لهم أو عمليات مشبوهة أو غير عادية أو المحاولة في التعامل فيها مهما كان نوعها أو طبيعتها أو قيمتها لديهم مع أيّ من الأشخاص أو الكيانات المدرّجين في تلك القوائم. ويكون الإبلاغ عبر ملء النموذج المخصّص وإرساله عبر البريد الإلكتروني المعتمد لدى المؤسسة (AML@RERA.GOV.BH)، ويجب أن يُرفق بالبلاغ كافة التفاصيل المنصوص عليها في البند (١١) من المادة (٣) من هذا القرار. وفي حالة عدم وجود أية علاقة عمل أو عملية منفصلة مرتبطة بأعمال المرخص له، يجب على المرخص له الرد بذلك.

مادة (١٠)

الوحدة المختصة بالمؤسسة

أ- يكون القسم المعني بمكافحة عمليات غسل الأموال وتمويل الإرهاب بإدارة السياسات والتخطيط الاستراتيجي في المؤسسة هي الوحدة المختصة، وتكون لها الاختصاصات الآتية:

- ١- منح التصريح المسبق لتعيين مسئول الالتزام ونائبه وموظف الالتزام.
 - ٢- تلقي البلاغات عن العمليات المشبوهة أو غير العادية أو محاول التعامل فيها، وأية بلاغات أو تقارير أو بيانات أو معلومات وفقاً لأحكام هذا القرار.
 - ٣- الرقابة والإشراف على المرخص لهم في كافة المهام والمجالات ذات الصلة بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب.
 - ٤- تسلم السجلات الإلكترونية المشار إليها في الفقرة (ج) من المادة (٤) من هذا القرار، وكذلك تقارير التدقيق المالي المعتمدة في نهاية كل عام ميلادي من المرخص لهم والتدقيق عليها. ولها أن تطلب ما تحتاج إليه من أوراق ومستندات للتحقق من صحة وسلامة تلك السجلات والتقارير المالية.
- ب- يجوز للوحدة المختصة بالمؤسسة الاعتراض على تعيين أي شخص كمسئول التزام أو نائب له أو كموظف التزام متى ما توافرت لديها شبهات متعلقة بالشخص المراد تعيينه، كما يحق لها شطب اسم أي منهم من سجلاتها، وطلب تعيين شخص آخر في حالة عدم قيام أي منهم بالوفاء بأي من التزاماته المنصوص عليها في هذا القرار، مع عدم الإخلال بإحالة أي منهم للجهة المختصة في حالة وجود شبهة جنائية بحقه.
- ج- يجوز لأعضاء الوحدة المختصة بالمؤسسة عند الاقتضاء أو مدققي الحسابات الخارجيين المكلفين من قبل المؤسسة القيام بزيارات ميدانية لمقر المرخص له للتدقيق على الأوراق والسجلات والمستندات المتعلقة بإجراءات حظر ومكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب والنقل غير المشروع للأموال عبر الحدود، للوقوف على مدى التزامه بتنفيذ أحكام هذا القرار.

مادة (١١)

الإعفاء من المسؤولية

مع مراعاة أحكام المادة (٥) من القانون، لا يسأل المرخص له ومسئول الالتزام ونائبه وموظف الالتزام جنائياً أو مدنياً أو تأديبياً بسبب أداء التزاماتهم المقررة بموجب أحكام هذا القرار.

مادة (١٢)**العقوبات والجزاءات الإدارية**

مع عدم الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرة (٣-٦) من المادة (٣) من القانون، يعاقب كل مَنْ يُخالف أحكام هذا القرار بالعقوبات الإدارية المنصوص عليها في المادة (٢) مكرراً منه.

مادة (١٣)**توفيق الأوضاع**

على جميع المرخص لهم توفيق أوضاعهم وفقاً لأحكام هذا القرار خلال فترة لا تتجاوز ستة أشهر من تاريخ العمل به.

مادة (١٤)**الإلغاء**

يلغى القرار رقم (٣) لسنة ٢٠١٩ بشأن الالتزامات المتعلقة بإجراءات حظر ومكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب في أعمال المرخص لهم بمزاولة أنشطة القطاع العقاري.

مادة (١٥)**النفذ**

على الرئيس التنفيذي للمؤسسة تنفيذ هذا القرار، ويُعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

رئيس مجلس إدارة مؤسسة التنظيم العقاري

سلمان بن عبدالله بن حمد آل خليفة

صدر بتاريخ: ١٩ ذي الحجة ١٤٤٢هـ
الموافق: ٢٩ يوليو ٢٠٢١م