

System vnitřních zásad k zajištění povinností vyplývajících ze zák. č. 253/2008 Sb. o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu

Úvodní ustanovení

1. Tento System vnitřních zásad (dále jen jako „System“) slouží k zajištění plnění povinností vyplývajících ze zák.č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu (dále jen jako „Zákon“).

2. Uvedený System je závazný pro zaměstnance „Realitní kanceláře“ a dále pak pro spolupracující třetí osoby zastupující při činnostech realitní kanceláře na základě písemné smlouvy nebo plné moci (dále jen „makléř“).

I. Identifikace účastníků

1. U každého obchodu (zprostředkování uzavření realitní smlouvy) v hodnotě přesahující částku odpovídající ekvivalentu 1000 EUR a u obchodu bez ohledu na limit 1000 EUR, který je vyhodnocen jako podezřelý, provede makléř identifikaci účastníků obchodu. Identifikace musí být provedena v rozsahu údajů uvedených v čl. II. bod 2. Systemu.

II. Identifikační údaje účastníka obchodu

1. U klienta, který je fyzickou osobou:

- Jména a příjmení
- Pohlaví (v případě, že není patrné ze jména a příjmení)
- Trvalý nebo jiný pobyt
- Rodné číslo nebo datum narození v případě, že rodné číslo nebylo přiděleno
- Místo narození
- Státní občanství
- V případě, že se jedná o podnikající fyzickou osobu též název obchodní firmy, místo podnikání a IČ
- Druh a číslo průkazu totožnosti, orgán, který doklad vydal a datum platnosti

2. Údaje uvedené v čl. I. bod 1. Systemu je možno zajistit pořízením fotokopie průkazu totožnosti, z něhož byly údaje sepsány, a z něhož byla ověřena shoda podoby klienta s vyobrazením. Pokud klient odmítne pořízení a uchování fotokopie průkazu totožnosti, makléř identifikaci klienta zaznamená všechny výše uvedené údaje vypsát.

3. U klienta, který je právnickou osobou:

- Obchodní firma nebo název včetně odlišujícího označení, sídlo
- IČ nebo obdobné číslo přidělované v zahraničí u osob, které jsou jejím statutárním orgánem nebo je členem – údaje jako u fyzické osoby - viz bod 1 tohoto článku.

III. Postup identifikace a identifikační údaje osoby, která jedná jménem klienta

1. První identifikace klienta, který je fyzickou osobou, a každé fyzické osoby jednající jménem klienta, který je právnickou osobou, provede makléř za fyzické přítomnosti identifikovaného, pokud není v Systemu stanoveno jinak.

2. Při identifikaci klienta, který je:

a) fyzickou osobou – makléř identifikační údaje zaznamená a ověří v průkazu totožnosti, jsou-li v něm uvedeny, a dále zaznamená druh a číslo průkazu totožnosti, orgán (nebo stát), který průkaz totožnosti vydal a dobu jeho platnosti. Současně ověří shodu podoby klienta s vyobrazením v průkazu totožnosti,

b) právnickou osobou – makléř identifikační údaje zaznamená a ověří z dokladů o existenci právnické osoby (výpis z veřejného rejstříku firem a u fyzické osoby (skutečný majitel nebo jednatel), která zastupuje právnickou osobu, zaznamená údaje uvedené pod písm. a).

3. Je-li klient zastoupen na základě plné moci, provede makléř identifikaci zmocněnce podle písm. a) bod 2. tohoto článku a dále z plné moci identifikuje zmocnitele. Makléř je povinen zajistit uchování originálu či ověřené kopie plné moci.

4. Je-li klient zastoupen zákonným zástupcem, provede makléř identifikaci tohoto zákonného zástupce dle písm. a) bod 2. tohoto článku. Zákonný zástupce doloží makléři identifikační údaje zastoupeného, a to v rozsahu údajů podle § 5 Zákona.

5. Při dalších obchodech s klientem, který již byl identifikován, ověří makléř vhodným způsobem.

6. V době trvání obchodního vztahu nebo při dalších obchodech makléř kontroluje platnost identifikačních údajů klienta a zaznamenává jejich změny.

7. Jestliže má makléř při uzavírání obchodu podezření, že klient nejedná svým jménem nebo že zastírá, že jedná za třetí osobu, vyzve klienta, aby doložil plnou moc. Advokát nebo notář může této výzvě vyhovět i tím, že předloží kopii příslušných částí dokladu, ze kterých identifikační údaje klienta zjistil.

8. Klient poskytne makléři informace, kterou jsou k provedení identifikace nezbytné, včetně předložení příslušných dokladů. Makléř je oprávněn pro účely identifikace dle Zákona pořizovat kopie nebo výpisy z předložených dokladů zpracovávat takto získané údaje k naplnění Zákona.

IV. Politicky exponované osoby

1. Za policistky exponovanou osobu se považuje fyzická osoba, která je nebo byla ve významné veřejné funkci s celostátním nebo regionálním významem, jako je zejména hlavu státu, předseda vlády, vedoucí ústředního orgánu státní správy a jeho zástupce, tj. tajemník, státní tajemník, apod., člen parlamentu, člen řídicího orgánu politické strany, vedoucí představitel územní samosprávy, soudce nejvyššího soudu, ústavního soudu nebo jiného nejvyššího justičního orgánu, proti jehož rozhodnutí obecně až na výjimky nelez použít opravné prostředky, člen bankovní rady centrální banky, vysoký důstojník ozbrojených sil nebo sboru, člen nebo zástupce člena, je-li jím právnická osoba, statutárního orgánu obchodní korporace ovládané státem, velvyslanec nebo vedoucí diplomatické mise, nebo fyzická osoba, která obdobou funkci vykonává nebo vykonávala v jiném státě, v orgánu Evropské unie nebo v mezinárodní organizaci.

2. Dále se za politicky exponovanou osobou považuje:

a) fyzická osoba, která je osobou blízkou k osobě uvedené v bodě 1 tohoto článku.

b) je společníkem nebo skutečným majitelem stejné právnické osoby, popřípadě svěřenectví nebo jiného obdobného právního uspořádání podle cizího právního řádu, jako osoba uvedená

v bodě 1. nebo je o ní pracovníku firmy známo, že je v jakémkoli jiném blízkém podnikatelském vztahu s obou uvedenou v bodě 1. tohoto článku,

c) je skutečným majitelem právnické osoby, popřípadě svěřenectví nebo jiného obdobného právního uspořádání podle cizího právního řádu, o kterém je známo, že bylo vytvořeno ve prospěch osoby uvedené v bodě 1. tohoto článku.

3. Skutečnost, zda se jedná či nejedná o politicky exponovanou osobu, zjišťuje makléř nebo zaměstnanec realitní kanceláře, který identifikaci provádí.

V. Kontrola klienta

1. Kontrolu klienta je makléř povinen provádět vždy před uskutečněním jednotlivého obchodu v hodnotě ekvivalentu 10000 EUR a vyšší a dále vždy u podezřelého obchodu, před uskutečněním obchodu s politicky exponovanou osobou a dále v době trvání obchodního vztahu.

2. Kontrola klienta zahrnuje:

a) získání informací o účelu a zamýšlené povaze obchodu nebo obchodního vztahu,

b) zjišťování skutečného majitele, pokud je klient právnickou osobou (www.esm.justice.cz)

c) získání informací potřebných pro provádění průběžného sledování obchodního vztahu včetně zkoumání obchodů prováděných v průběhu daného vztahu za účelem zjištění, zda uskutečňované obchody jsou v souladu s tím, co povinná osoba ví o klientovi a jeho podnikatelském a rizikovém profilu,

d) přezkoumání zdrojů peněžních prostředků.

3. Kontrolu klienta provádí makléř s náležitou odbornou péčí, způsobem a v rozsahu odpovídajícím povaze obchodu a klienta. Rozsah prováděné kontroly klienta tedy odpovídá kategorizaci klienta a povaze obchodu.

4. V případě, že na základě hodnocení rizik představuje klient, obchod nebo obchodní vztah zvýšené riziko legalizace výnosu z trestné činnosti nebo financování terorismu, provádí se zesílená kontrola klienta, která spočívá mimo jiné v získávání dalších potřebných dokumentů a informací o skutečném majiteli, povaze obchodu a zdroji majetku či prostředků.

VI. Výjimky z povinnosti identifikace a kontroly klienta

Makléř nemusí provádět identifikaci a kontrolu klienta v těchto níže uvedených případech, a to pokud je:

a) Úvěrovou nebo finanční institucí

b) Zahraniční úvěrovou nebo finanční institucí na území státu, který jí ukládá rovnocenné povinnosti v oblasti boje proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu jako ukládá práva Evropských společenství

c) Společností, jejíž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a která podléhá požadavkům na zveřejnění informací rovnocenným požadavkům práva Evropských společenství

d) Skutečným majitelem peněžních prostředků uložených na účtu úschov notáře, advokáta, soudního exekutora nebo soudu

e) Ústředním orgánem státní správy České republiky, Českou národní bankou nebo vyšším územním samosprávným celkem

f) Klientem, kterému byly svěřeny významné veřejné funkce podle předpisů Evropských společenství a Evropské unie

- g) Klientem, jehož identifikační údaje jsou veřejně dostupné a není důvod pochybovat o jejich správnosti
- h) Klientem, který je odpovědný buď orgánu Evropské unie nebo orgánům členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, anebo u něhož existují jiné vhodné kontrolní postupy zajišťující kontrolu jeho činnosti.

VII. Podezřelý obchod a hodnocení rizik

1. Podezřelým obchodem se rozumí obchod uskutečněný za okolností vyvolávajících podezření ze snahy o legalizaci výnosů z trestné činnosti nebo podezření, že v obchodu užitě prostředky jsou určeny k financování terorismu, nebo jiná skutečnost, která by mohl takovému podezření nasvědčovat.

2. Pro hodnocení rizik legalizace výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, která mohou nastat, se jednotlivé obchody nebo obchodní vztahy posuzují individuálně. Maximální pozornost je věnována zejména obchodů, jejichž předmětem je převod nemovité věci, kdy lze jako rizikové považovat skutečnosti, kdy byla převáděná nemovitost nabyta za nápadně vyšší nebo nižší cenu oproti skutečné hodnotě, věci, kdy je převodem prodej realizován v blízkém časovém sledu od nabytí, nebo pokud jsou klientem požadovány nestandardní požadavky. Za rizikový typ klienta, kde je potřeby zvýšené pozornosti, lze považovat právnické osoby se zakrytou vlastnickou strukturou nebo i fyzické osoby s bydlištěm z rizikových oblastí. Při zjištěných pochybnostech musí makléř nebo jiný zaměstnanec realitní kanceláře, který provádí kontrolu, pro další postup ve věci neprodleně informovat realitní kancelář.

3. Rusko je vysoce rizikovou zemí, která podporuje a financuje mezinárodní terorismus. Na občany a právnické osoby z Ruské federace, resp. české právnické osoby, kde je skutečným majitelem občan z Ruské federace, se uplatní zesílená identifikace a kontrola klienta ve smyslu § 9a) Zákona.

4. Podezřelým obchodem může být například případ, kdy:

- a) klient provádí platbu kupní ceny nemovitosti z více různých účtů bez logického vysvětlení takového postupu,
- b) klient provádí převody majetku, které zjevně nemají ekonomický důvod (nákup nemovitostí a její následný bezprostřední prodej, často i se ztrátou),
- c) prostředky, s nimiž klient nakládá, zjevně neodpovídají povaze nebo rozsahu jeho podnikatelské činnosti nebo jeho majetkovým poměrům,
- d) klientem nebo jeho skutečným majitelem je osoba ze státu, který nedostatečně nebo vůbec neuplatňuje opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu (seznam těchto států je k dispozici na stránkách Finančního analytického úřadu,
- e) má makléř pochybnosti o pravdivosti získaných informací o klientovi.

5. Za podezřelý se obchod považuje vždy, pokud:

- a) klient nebo skutečný majitel je osoba, vůči níž Česká republika uplatňuje mezinárodní sankce podle zákona o provádění mezinárodních sankcí (seznam těchto států je k dispozici na stránkách: www.sanctionsmap.eu),
- b) předmětem obchodu je nebo má být zboží, vůči němuž Česká republika uplatňuje sankce podle zákona o provádění mezinárodních sankcí,
- c) klient se odmítá podrobit kontrole nebo odmítá uvést identifikační údaje osoby, za kterou jedná.

6. Pokud makléř vyhodnotí znaky uvedené v bodě 2. – 4. tohoto článku tak, že by se mohlo jednat o podezřelý obchod, oznámí tuto skutečnost neprodleně spolu se zjištěnými identifikačními údaji účastníka nebo účastníků obchodu a veškerými dalšími okolnostmi případu vedoucímu pracovníkovi realitní kanceláře.

7. Pokud makléř zjistí při realizaci obchodního případu některý ze znaků podle bodu 2. – 4. tohoto článku Systému, oznámí tuto skutečnost vždy neprodleně se všemi zjištěnými identifikačními údaji účastníků obchodu a veškerými dalšími okolnostmi případu vedoucímu pracovníkovi realitní kanceláře.

8. Pokud makléř nebo jiný zaměstnanec realitní kanceláře provádějící kontrolu klienta zjistí, že klient nebo osoba jednající jménem či za klienta, je na sankčním seznamu, musí zajistit prostřednictvím pracovníků realitní kanceláře podání Oznámení podezřelého obchodu na Finanční analytický úřad.

9. Ke zjištění, zda se v osobě klienta jedná o sankcionovaný subjekt nebo předmětem obchodu je sankcionované zboží je třeba provést kontrolu v sankčním seznam Evropského společenství, jehož konsolidovanou verzi je možné nalézt na www.FinanciAnalytickyUrad.cz. V případě nalezení shody je třeba v přímo použitelném předpise Evropského společenství, jímž se sankce stanovují, zjistit jaká konkrétní omezení či zákazy se vůči danému subjektu uplatní.

VIII. Povinnost neuskutečnit obchod

1. Makléř odmítne uskutečnění obchodu v případě, že je dána identifikační povinnost a klient se odmítne podrobit identifikaci nebo odmítne doložit plnou moc, neposkytne potřebnou součinnost při kontrole nebo z jiného důvodu nelze provést identifikaci nebo kontrolou klienta nebo má-li makléř pochybnosti o pravdivosti informací poskytnutých klientem nebo o pravosti předložených dokladů.

2. Makléř neuskuteční obchod s politicky exponovanou osobou, pokud mu není znám původ majetku užitého v obchodu. Ve všech těchto případech je makléř povinen neprodleně informovat vedoucího pracovníka realitní kanceláře.

3. Makléř neuskuteční obchod s politicky exponovanou osobou bez souhlasu vedoucího pracovníka realitní kanceláře.

IX. Oznamovací povinnost

1. Zjistí-li makléř při jednání s klientem cokoliv neobvyklého, co by mohlo naznačovat podezřelý obchod ve smyslu čl. VII. tohoto Systému, je povinen s tímto zjištěním ihned seznámit vedení realitní kanceláře. Realitní kancelář nejprve vyhodnotí všechny okolnosti obchodu v příslušných souvislostech a následně posoudí, jedná-li se o podezřelý obchod. Pokud tento obchod bude ze strany realitní kanceláře vyhodnocen jako podezřelý, je realitní kancelář povinna, bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 5 kalendářních dnů od zjištění obchodu, oznámení Finančnímu analytickému úřadu. Písemné oznámení zašle formou doporučeného dopisu nebo přes internetovou schránku Finančního analytického úřadu. Dále je možno učinit toto oznámení písemně nebo ústně do protokolu v místě určeném po předchozí dohodě s Finančním analytickým úřadem.

2. Oznámení podezřelého obchodu nelze podat telefonicky, faxem, e-mailem ani prostřednictvím datové schránky.

3. Oznámením podezřelého obchodu není dotčena povinnost stanovená ve zvláštním zákoně oznámit skutečnosti nasvědčující spáchání trestného činu.

X. Odklad splnění příkazu

1. Zajištění plnění povinnosti odložit splnění příkazu klienta podle § 20 Zákona se ukládá osobě uvedené v čl. XI.1. Systému za součinnosti makléře odpovědného za příslušný obchod. Příkaz klienta, týkající se podezřelého obchodu, může realitní kancelář splnit nejdříve po uplynutí 24 hodin od přijetí oznámení podezřelého obchodu Finančnímu analytickému úřadu, pokud hrozí nebezpečí, že bezodkladným splněním by mohlo být zmařeno nebo podstatně sníženo zajištění výnosu.

2. Osoba uvedená v čl. XI.1. Systému za součinnosti makléře odpovědného za příslušný obchod, zajistí odložení splnění příkazu, a to na dobu 24 hodin od doby, kdy Finanční analytický úřad přijal oznámení. Na odklad splnění příkazu klienta upozorní Realitní kancelář Finanční analytický úřad v oznámení podezřelého obchodu.

3. Realitní kancelář splnění příkazu klienta neodloží v případě, kdy odložení není možné nebo kdy je realitní kanceláři známo, že by takové odložení mohlo zmařit nebo jinak ohrozit šetření podezřelého obchodu. O splnění příkazu klienta v takovém případě realitní kancelář ihned informuje Finanční analytický úřad.

4. Pokud prověření podezřelého obchodu pro složitost vyžaduje delší lhůtu, Finanční analytický úřad rozhodne:

- o prodloužení doby, na kterou se odkládá splnění příkazu klienta, nejdéle však o 2 pracovní dny od přijetí oznámení podezřelého obchodu na Finanční analytický úřad,
- o odložení splnění příkazu klienta nebo o zajištění majetku, který má být předmětem podezřelého obchodu, u povinné osoby, u níž se tento majetek nachází, až na dobu 3 pracovních dnů.

5. Příkaz lze provést až po uplynutí lhůty 24 hodin, na kterou odložila splnění příkazu realitní kancelář anebo lhůty, na kterou podle § 20 odst. 3 Zákona rozhodl odložit splnění příkazu Finanční analytický úřad, pokud Finanční analytický úřad nesdělí v této lhůtě, že podal trestní oznámení.

6. Realitní kancelář obratem sdělí Finančnímu analytickému úřadu vykonání rozhodnutí Finančního analytického úřadu podle § 20 odst. 3 písm. b) Zákona o odložení splnění příkazu nebo o zajištění majetku, který má být předmětem podezřelého obchodu a potvrdí čas, od něhož se počítá běh lhůty podle § 20 odst. 3 písm. b) Zákona o odložení splnění příkazu nebo o zajištění majetku, který má být předmětem podezřelého obchodu a potvrdí čas, od něhož se počítá běh lhůty podle § 20 odst. 3 písm. b) Zákona. Realitní kancelář dál průběžně podává Finančnímu analytickému úřadu informace o všech podstatných skutečnostech týkajících se majetku uvedeného v rozhodnutí.

7. Podá-li Finanční analytický úřad ve lhůtě stanovené výše orgánu činnému v trestním řízení, provede realitní kancelář příkaz klienta po uplynutí 3 kalendářních dnů ode dne podání trestního oznámení, pokud orgán činný v trestním řízení do konce této lhůty nerozhodne o odnětí nebo zajištění předmětu podezřelého obchodu. O podání trestního oznámení informuje Finanční analytický úřad realitní kancelář před uplynutím lhůty, na níž bylo splnění příkazu odloženo. Pokud Finanční analytický úřad v této lhůtě nesdělí realitní kanceláři, že podal trestní oznámení, realitní kancelář příkaz klienta prostřednictvím makléře provede.

XI. Stanovení doby učené k zajišťování průběžného styku s Finančním analytickým úřadem

1. Osobou určenou k zajišťování průběžného styku s Finančním analytickým úřadem je za realitní kancelář:

Jiří Háž, makléř, telefon: 724209388

2. O určení osoby k plnění oznamovací povinnosti podle § 18 Zákona a k zajišťování průběžného styku s Finančním analytickým úřadem informuje realitní kancelář Finanční analytický úřad nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy nastaly v souvislosti s určením kontaktní osoby změny.

XII. Povinnost mlčenlivosti

1. Realitní kanceláři, jejich zaměstnancům a spolupracujícím osobám s realitní kanceláři, které budou mít informace o podaném Oznámení podezřelého obchodu, se ukládá zachovávat mlčenlivost o tomto Oznámení nebo o úkonech učiněných Finančním analytickým úřadem ve vztahu ke třetím osobám, včetně osob, jichž se sdělené informace týkají.

2. Povinnost mlčenlivosti nezaniká ani skončením pracovněprávního vztahu, dohody o spolupráci uzavřené mezi realitní kanceláři a makléřem a její porušení je přestupkem, za který lze podle § 43 Zákona uložit pokutu až do výše 200.000,-- Kč, resp. za určitých podmínek až do 1.000.000,-- Kč. Tím není dotčena odpovědnost za škodu, která tím osobě, jíž se vyzrazení týkají, vznikla, ani případná trestní odpovědnost toho, kdo porušil povinnosti mlčenlivosti.

3. Povinnosti zachovávat mlčenlivost se nelze dovolávat vůči:

- orgánu činnému v trestním řízení, pokud provádí řízení o trestném činu souvisejícím s legalizací výnosu nebo jedná-li se o splnění oznamovací povinnosti vztahující se k takovému trestnému činu,
- soudu rozhodujícímu v občanském soudním řízení spory týkající se obchodu nebo nároku vyplývajícího ze Zákona,
- osobám vykonávajícím bankovní dohled,
- orgánu oprávněnému podle zvláštního předpisu rozhodovat o odnětí oprávnění k podnikatelské nebo jiné samostatné výdělečné činnosti v případě, že Finanční analytický úřad předloží podnětu k odnětí takového oprávnění,
- osobě, která by mohla uplatnit nárok na náhradu škody podle Zákona.

4. O uplatnění výjimky povinnosti mlčenlivosti zaměstnanců realitní kanceláře nebo spolupracujících makléřů rozhoduje v daném případě statutární orgán realitní kanceláře.

XIII. Archivace údajů

1. Údaje získané při identifikaci a kontrole klienta budou uschovávány po dobu 10 let od ukončení obchodu a budou uloženy ve spise obchodu. Dále pak budou po stejnou dobu uchovány údaje a doklady o obchodech spojených s povinností identifikace, tj. zejména smlouvy a doklady o platbách.

2. Archivaci zajistí makléř, který prováděl identifikaci či kontrolu klienta, postoupením příslušných dokumentů či složek realitní kanceláři, který je za archivaci odpovědný.

XIV. Kontrola a vnitřní oznamovací systém

1. Osobou určenou k výkonu činnosti podle § 11 zák.č. 171/2023 Sb. o ochraně oznamovatelů je za realitní kancelář:

Jiří Háž, makléř, telefon: 724209388.

2. V souladu s ust. § 21 odst. 6 písm. b) Zákona je součástí tohoto Systému podle ust. § 8 odst. 1 písem.b) zákona č. 171/2023 Sb., který tvoří samostatnou přílohu tohoto Systému, jenž umožňuje oznamovatelům na základě ust. § 2 odst. 3 a 4 zákona č. 171/2023 Sb. podat

oznámení, resp. informace o možném protiprávním jednání dle ust. § 2 odst. 1 zákona o ochraně oznamovatelů.

XV. Další povinnosti

1. Údaje o obchodech, na něž se vztahuje identifikační povinnost nebo ohledně nichž finanční analytický úřad provádí šetření, sdělují na požádání ve stanovené lhůtě Finančnímu analytickému úřadu makléř, který také předkládá potřebné informace o těchto obchodech, nebo k nim umožní přístup pověřeným zaměstnancům Finančního analytického úřadu při prověřování oznámení a poskytnou informace o osobách, které se jakýmkoli způsobem účastnily takových obchodů.
2. Realitní kancelář je povinna provést školení zaměstnanců a spolupracujících osob z tohoto Systému a ze Zákona, a to nejméně 1x za kalendářní rok.
3. Realitní kancelář je povinna evidovat a uchovat obsah školení, účast na těchto školeních, a to po dobu 5 let.
4. Za provádění kontroly dodržování povinností dle Zákona je odpovědný vedoucí pracovník realitní kanceláře.
5. Tento Systém byl schválen statutárním orgánem realitní kanceláře.

V Kladně, dne 30.7.2023

Vnitřní oznamovací systém

Veškeré informace o klientech ověřuje, třídí, ukládá a kontroluje:

Jiří Ház, makléř, tel. 724209388