

**SYSTEM VNIŘNÍCH ZÁSAD, POSTUPŮ A KONTROLNÍCH
OPATŘENÍ K NAPLNĚNÍ POVINNOSTÍ STANOVENÝCH
ZÁKONEM Č. 253/2008 SB.**

FINSENSE REALITY, S.R.O.

IČO: 05470480

SÍDLLO: Kladno, Tylova 2490, PSČ 272 01

URČENO PRO REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATELE V SOULADU S § 2 Odst. 1 písm. d)
ZÁKONA Č. 253/2008 SB.

Obsah

1	Seznam zkratk	3
2	Vymezení pojmů	3
3	Identifikace klienta	6
3.1	Provádění identifikace	7
3.1.1	Zjišťování identifikačních údajů	7
3.1.2	Zjišťování PEP	8
3.1.3	Zjišťování osob, na které se vztahují mezinárodní sankce	9
3.2	Další možnosti provádění identifikace	9
3.2.1	Identifikace klienta zastoupeného jinou osobou	9
3.2.2	Identifikace klienta zastoupeného zákonným zástupcem nebo opatrovníkem	9
4	Postupy pro provádění kontroly klienta, stanovování rozsahu kontroly klienta odpovídající riziku legalizace výnosů z trestné činnosti a financování terorismu	10
4.1	Získání a vyhodnocení informací o účelu a zamýšlené povaze obchodu a informací o povaze podnikání klienta	10
4.2	Zjištění totožnosti skutečného majitele a přijetí opatření k ověření jeho totožnosti.. Postupy, kdy nelze zjistit skutečného majitele klienta z veřejně dostupných zdrojů	10 11
4.3	Přezkoumávání zdrojů peněžních prostředků nebo jiného majetku, kterého se obchod týká	11
4.4	Další informace k provádění identifikace a kontroly klienta	11
4.5	Podrobný demonstrativní výčet znaků podezřelých obchodů	12
4.5.1	Fakultativní znaky podezřelých obchodů	12
5	Neuskutečnění obchodu	12
	Uchovávání údajů	13
6	Postup od zjištění podezřelého obchodu do okamžiku doručení oznámení FAÚ, pravidla pro zpracování podezřelého obchodu a určení osob, které podezřelý obchod vyhodnocují	13
6.1	Situace, kdy se na FAÚ podává OPO	13
6.2	Kontakty na Finanční analytický úřad	14
7	Ustanovení o povinnosti mlčenlivosti	16
8	Ustanovení o zajišťování školení zaměstnanců	16
9	Závaznost a účinnost	17

1 Seznam zkratk

AML zákon	zákon č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů
AML vyhláška	vyhláška č. 67/2018 Sb., o některých požadavcích na systém vnitřních zásad, postupů a kontrolních opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu
AML/CFT prevence	Opatření v oblasti prevence legalizace výnosů z trestné činnosti a financování terorismu (Anti-Money Laundering / Countering the Financing of Terrorism)
ML/FT	legalizace výnosů z trestné činnosti / financování terorismu (Money Laundering / Financing of Terrorism)
ČNB	Česká národní banka
EHP	Evropský hospodářský prostor
EU	Evropská unie
FAÚ	Finanční analytický úřad
OPO	oznámení podezřelého obchodu
PEP	politicky exponovaná osoba (Politically Exposed Person)
sankční zákon	zákon č. 69/2006 Sb., o provádění mezinárodních sankcí, ve znění pozdějších předpisů
SVZ	systém vnitřních zásad, postupů a kontrolních opatření k naplnění povinností stanovených AML zákonem
ZHH	zákon č. 186/2016, o hazardních hrách, ve znění pozdějších předpisů

2 Vymezení pojmů

Financování terorismu	<p>Shromažďování nebo poskytnutí peněžních prostředků nebo jiného majetku s vědomím, že bude, byť i jen zčásti, použit ke spáchání trestného činu teroru, teroristického útoku, účasti na teroristické skupině, podpory a propagace terorismu nebo trestného činu vyhrožování teroristickým činem¹ nebo trestného činu, který má umožnit nebo napomoci spáchání takového trestného činu, nebo k podpoře osoby nebo skupiny osob připravujících se ke spáchání takového trestného činu.</p> <p>Jednání vedoucí k poskytnutí odměny nebo odškodnění pachatele trestného činu teroru, teroristického útoku, účasti na teroristické</p>
------------------------------	--

	<p>skupině, podpory a propagace terorismu nebo trestného činu vyhrožování teroristickým činem nebo trestného činu, který má umožnit nebo napomoci spáchání takového trestného činu, nebo osoby blízké ve smyslu trestního zákona, nebo sbírání prostředků na takovou odměnu nebo na odškodnění.</p> <p>Pro účely AML zákona i financování šíření zbraní hromadného ničení, kterým se rozumí shromažďování nebo poskytnutí peněžních prostředků nebo jiného majetku s vědomím, že bude, byť i jen zčásti, použit šířitelem zbraní hromadného ničení nebo bude použit na podporu šíření takových zbraní v rozporu s požadavky mezinárodního práva.</p> <p>Není rozhodující, zda ke shora uvedenému jednání došlo nebo má dojít zcela nebo zčásti na území ČR nebo v cizině.</p>
Legalizace výnosů z trestné činnosti	<p>Jednání sledující zakrytí nezákonného původu jakékoliv ekonomické výhody vyplývající z trestné činnosti s cílem vzbudit zdání, že jde o majetkový prospěch nabytý v souladu se zákonem; uvedené jednání spočívá zejména:</p> <ul style="list-style-type: none"> - v přeměně nebo převodu majetku s vědomím, že pochází z trestné činnosti, za účelem jeho utajení nebo zastření jeho původu nebo za účelem napomáhání osobě, která se účastní páchaní takové činnosti, aby unikla právním důsledkům svého jednání, - v utajení nebo zastření skutečné povahy, zdroje, umístění, pohybu majetku nebo nakládání s ním nebo změny práv vztahujících se k majetku s vědomím, že tento majetek pochází z trestné činnosti - v nabytí, držení, použití majetku nebo nakládání s ním s vědomím, že pochází z trestné činnosti, - ve zločinném spolčení osob nebo jiné formě součinnosti za účelem jednání uvedeného výše. <p>Není rozhodující, zda ke shora uvedenému jednání došlo nebo má dojít zcela nebo zčásti na území ČR nebo v cizině.</p>
Neprůhledná vlastnická struktura	<p>Stav, kdy nelze zjistit skutečného majitele nebo vlastnickou a řídicí strukturu klienta z:</p> <ul style="list-style-type: none"> - veřejného rejstříku, evidence svěřenských fondů nebo evidence údajů o skutečných majitelích vedených orgánem veřejné moci České republiky, - obdobného rejstříku nebo evidence jiného státu, ani - jiného zdroje nebo kombinace zdrojů, které realitní zprostředkovatel důvodně považuje za důvěryhodné a o kterých se důvodně domnívá, že ve svém celku poskytují úplné a aktuální informace o skutečném majiteli a vlastnické a řídicí struktuře klienta, zejména pokud budou vydány orgánem veřejné moci, nebo budou úředně ověřené.
Obchod	<p>Každé jednání realitního zprostředkovatele jednající v tomto postavení s jinou osobou, pokud takové jednání směřuje k nakládání s majetkem této jiné osoby nebo k poskytnutí služby této jiné osobě.</p> <p>Je-li obchod rozdělen na několik samostatných plnění, která spolu souvisí, je hodnotou obchodu součet těchto plnění.</p> <p>Obchodem pro realitního zprostředkovatele dle tohoto systému vnitřních zásad se rozumí uzavírání rezervační smlouvy ke koupi</p>

	nemovité věci, uzavření smlouvy o zprostředkování prodeje nemovité věci a dalších souvisejících dokumentů směřujících k převodu vlastnického práva k nemovité věci.
Podezřelý obchod	Obchod uskutečněný za okolností vyvolávajících podezření ze snahy o legalizaci výnosů z trestné činnosti nebo podezření, že v obchodu užitá prostředky jsou určeny k financování terorismu, nebo že obchod jinak souvisí nebo je spojen s financováním terorismu, anebo jiná skutečnost, která by mohla takovému podezření nasvědčovat.
Politicky exponovaná osoba	<p>a) fyzická osoba, která je nebo byla ve významné veřejné funkci s celostátním nebo regionálním významem, jako je zejména hlava státu, předseda vlády, vedoucí ústředního orgánu státní správy nebo jeho zástupce (náměstek, státní tajemník), 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) nelze 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, anebo fyzická osoba, která obdobnou funkci vykonává nebo vykonávala v jiném státě, v orgánu EU anebo v mezinárodní organizaci,</p> <p>b) fyzická osoba, která je:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) osobou blízkou k osobě, která je uvedena v písmenu a), 2) která je společníkem nebo skutečným majitelem stejné právnické osoby, popřípadě svěřenského fondu, jako osoba uvedená v písmenu a), nebo je o ní realitnímu zprostředkovateli známo, že je v jakémkoli jiném blízkém podnikatelském vztahu s osobou uvedenou v písmenu a), 3) která je skutečným majitelem právnické osoby, popřípadě svěřenského fondu, o kterých je realitnímu zprostředkovateli známo, že byly vytvořeny ve prospěch osoby uvedené v písmenu a).
Průkaz totožnosti	Doklad vydaný orgánem veřejné správy, v němž je uvedeno jméno a příjmení, datum narození a z něhož je patrná podoba, popřípadě i jiný údaj umožňující identifikovat osobu, která doklad předkládá, jako jeho oprávněného držitele.
Sankcionovaná osoba	Osoba, vůči níž ČR uplatňuje mezinárodní sankce podle zákona o provádění mezinárodních sankcí.
Skutečný majitel	<p>Fyzická osoba (případně několik fyzických osob), která má fakticky nebo právně možnost vykonávat přímo nebo nepřímo rozhodující vliv v právnické osobě nebo ve svěřenském fondu. Má se za to, že při splnění těchto podmínek skutečným majitelem je:</p> <p>a) u obchodní korporace fyzická osoba,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. která sama nebo společně s osobami jednajícími s ní ve shodě disponuje více než 25 % hlasovacích práv této obchodní korporace nebo má podíl na základním kapitálu větší než 25 %,

	<p>2. která sama nebo společně s osobami jednajícími s ní ve shodě ovládá osobu uvedenou v bodě 1,</p> <p>3. která má být příjemcem alespoň 25 % zisku této obchodní korporace, nebo</p> <p>4. která je členem statutárního orgánu, zástupcem právnické osoby v tomto orgánu anebo v postavení obdobném postavení člena statutárního orgánu, není-li skutečný majitel nebo nelze-li jej určit podle bodů 1 – 3,</p> <p>b) u spolku, obecně prospěšné společnosti, společenství vlastníků jednotek, církve, náboženské společnosti nebo jiné právnické osoby podle zákona upravujícího postavení církví a náboženských společností fyzická osoba,</p> <p>1. která disponuje více než 25 % jejich hlasovacích práv,</p> <p>2. která má být příjemcem alespoň 25 % z jí rozdělovaných prostředků, nebo</p> <p>3. která je členem statutárního orgánu, zástupcem právnické osoby v tomto orgánu anebo v postavení obdobném postavení člena statutárního orgánu, není-li skutečný majitel nebo nelze-li jej určit podle bodu 1 nebo 2,</p> <p>c) u nadace, ústavu, nadačního fondu nebo svěřenského fondu fyzická osoba nebo skutečný majitel fyzické osoby, která je v postavení,</p> <p>1. zakladatele,</p> <p>2. svěřenského správce,</p> <p>3. obmyšleného,</p> <p>4. osoby, v jejímž zájmu byla založena nebo působí nadace, ústav, nadační fond, nebo svěřenský fond, není-li určen obmyšlený, a</p> <p>5. osoby oprávněné k výkonu dohledu nad správou nadace, ústavu, nadačního fondu nebo svěřenského fondu.</p>
Svěřenský fond	Svěřenský fond nebo jemu svou strukturou nebo funkcemi podobné zařízení řídicí se právem jiného státu.
Třetí země	Stát, který není členským státem Evropské unie nebo státem tvořícím Evropský hospodářský prostor.
Země původu	<p>U klienta - fyzické osoby každý stát, jehož je tato osoba státním příslušníkem, a současně všechny další státy, ve kterých je přihlášena k pobytu delšímu než 1 rok, nebo k trvalému pobytu, pokud jsou realitnímu zprostředkovateli známy,</p> <p>u klienta - právnické osoby, která je zároveň povinnou osobou ve smyslu § 2 AML zákona, je zemí původu stát, ve kterém má své sídlo,</p> <p>u klienta - právnické osoby, která není zároveň povinnou osobou ve smyslu § 2 AML zákona, je zemí původu stát, ve kterém má své sídlo, a současně všechny státy, v nichž má pobočku.</p>

3 Identifikace klienta

První identifikaci klienta, který je

a) fyzickou osobou, provede realitní zprostředkovatel za fyzické účasti identifikovaného

- b) právnickou osobou nebo svěřenským fondem, provede realitní zprostředkovatel za fyzické přítomnosti fyzické osoby jednající za klienta.

3.1 Provádění identifikace

Realitní zprostředkovatel provede identifikaci klienta:

- nejpozději tehdy, kdy je zřejmé, že hodnota jednorázového obchodu překročí částku 1 000 EUR
- vždy bez ohledu na shora stanovený limit, pokud jde o:
 - podezřelý obchod;

3.1.1 Zjišťování identifikačních údajů

Realitní zprostředkovatel v rámci provádění identifikace klienta, který je:

- **fyzická osoba nepodnikatel:** zjistí všechna jména a příjmení, rodné číslo, a nebylo-li přiděleno, datum narození a pohlaví, dále místo narození, trvalý nebo jiný pobyt a státní občanství. Realitní zprostředkovatel údaje zaznamená a ověří z průkazu totožnosti (jsou-li v něm uvedeny), dále zaznamená druh a číslo průkazu totožnosti, stát, popřípadě orgán, který jej vydal a dobu jeho platnosti. Současně realitní zprostředkovatel ověří shodu podoby s vyobrazením v průkazu totožnosti a následně se svolením příslušné osoby pořídí kopii dokladu totožnosti,
- **fyzická osoba podnikatel:** zjistí všechna jména a příjmení, rodné číslo, a nebylo-li přiděleno, datum narození a pohlaví, dále místo narození, trvalý nebo jiný pobyt a státní občanství. Realitní zprostředkovatel údaje zaznamená a ověří z průkazu totožnosti, dále zaznamená druh a číslo průkazu totožnosti, stát, případně orgán, který jej vydal a dobu jeho platnosti. Současně realitní zprostředkovatel ověří shodu podoby s vyobrazením v průkazu totožnosti. Dále je nutné zaznamenat název obchodní firmy, odlišující dodatek nebo další označení, sídlo a identifikační číslo osoby;
- **právnická osoba:** zjistí základní identifikační údaje, kterými jsou obchodní firma nebo název včetně odlišujícího dodatku nebo dalšího označení, sídlo a identifikační číslo právnické osoby nebo obdobné číslo přidělované v zahraničí. Tyto identifikační údaje realitní zprostředkovatel zaznamená a ověří z dokladu o existenci právnické osoby získaného z důvěryhodného zdroje, kterým je platný výpis z OR nebo jiného podnikatelského registru. Pokud je klientem právnická osoba zapsaná do českého obchodního rejstříku, realitní zprostředkovatel si může buď klientem předložený výtisk výpisu z OR na portálu justice.cz ověřit, případně v rámci identifikace klienta příslušné údaje přímo z tohoto elektronického rejstříku stáhnout či zkontrolovat data uvedená klientem ústně či v písemném sdělení. Pokud se jedná o zahraniční právnickou osobu, platný výpis z podnikatelského registru musí být realitnímu zprostředkovateli předložen v originále nebo kopii ověřené k tomu oprávněnou autoritou, není-li veřejně dostupný v obdobně ověřitelné podobě jako aktuálně výpisy z OR v ČR. Realitní zprostředkovatel dále provede identifikaci fyzické osoby, která za právnickou osobu jedná v daném obchodu nebo při vzniku obchodního vztahu. U fyzických osob, které jsou členem statutárního orgánu této právnické osoby, avšak v rámci předmětného obchodu (nebo při vzniku obchodního vztahu) nejednají, se zjišťují a zaznamenávají údaje ke zjištění a ověření jejich totožnosti. Těmito údaji jsou ty, které lze zjistit z dostupných zdrojů, typicky z obchodního rejstříku, tj. zejména jméno, příjmení, datum narození a adresa. V případě, že statutárním orgánem klienta je jiná právnická osoba, realitní zprostředkovatel ověří a zaznamená i její základní identifikační údaje, a údaje ke zjištění a ověření totožnosti fyzické osoby, která je členem statutárního orgánu této právnické osoby nebo kterou tato právnická osoba zmocnila, aby jí ve statutárním orgánu zastupovala.

- **svěřenský fond:** zjistí jeho označení a identifikační údaje jeho svěřenského správce, v rozsahu, v jakém jsou stanoveny výše dle toho, zda se jedná o fyzickou či právnickou osobu.

Ke zjišťování jednotlivých údajů:

- **Jméno a příjmení:** Je skutečně nezbytné zjistit a zaznamenat všechna obvykle uváděná jména a příjmení identifikované osoby.
- **Rodné číslo:** údaj povinný u občanů ČR, cizinců s povolením k pobytu na území ČR, azylantů a dalších osob, kterým je rodné číslo přidělováno podle § 16 zákona č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel ve znění pozdějších předpisů.
- **Datum narození:** údaj povinný u osob, které nemají přiděleno rodné číslo dle předpisů ČR.
- **Pohlaví:** údaj nabývá na významu zejména u cizinců se jmény, z nichž pohlaví není zřejmé (např. neobsahují koncovku –ová), nebo nevyplývá-li z rodného čísla.
- **Místo narození:** formát pro zaznamenání místa narození není AML zákonem předepsán, měl by být srozumitelný a jednoznačný. Doporučeno ověřit zejména obec + stát.
- **Trvalé nebo jiné bydliště:** označení příslušného bydliště
- **Orgán, který vydal průkaz totožnosti:** tento údaj je nutné zaznamenávat zejména v situaci, kdy je klientem státní příslušník ČR, V takovém případě není účelné zaznamenat pouze stát, který průkaz totožnosti vydal, neboť tento průkaz nemohl vydat nikdo jiný než ČR (kromě případů, kdy má klient dvojí občanství a za účelem identifikace předkládá průkaz totožnosti vydaný jiným státem než ČR).
- **Požadované druhy průkazu totožnosti:**
 - Občanský průkaz, cestovní pas, řidičský průkaz, průkaz o povolení pobytu cizince, zbrojní průkaz atd.
 - Uvedené druhy průkazů totožnosti lze akceptovat pouze v případě, že splňují tyto náležitosti:
 - ✓ jde o platný a státem vydaný doklad;
 - ✓ nejedná se o průkaz poškozený nad obvyklou míru opotřebení (např. chybějící listy, slepovaný, přepisovaný, nečitelný apod.);
 - ✓ podobenka držitele na průkazu musí odpovídat skutečné podobě držitele a musí být natolik zřetelná nebo nepoškozená, aby podle ní bylo možné držitele s dostatečnou mírou pravděpodobnosti ztotožnit;
 - ✓ jde o doklad, ze kterého lze určit, který orgán kterého státu jej vydal;
 - ✓ jde o doklad, který z jakéhokoliv důvodu nezbuzuje pochybnosti o své pravosti.

V případě, že nelze některé shora uvedené informace z předložených dokladů vyčíst, je povinen jej realitnímu zprostředkovateli klient upřesnit sám.

Některé identifikační údaje (např. pohlaví, adresa pobytu) nemusí být v každém průkazu totožnosti uvedeny.

Realitní zprostředkovatel může pořizovat kopie nebo výpisy z předložených dokladů a zpracovávat takto získané informace pro účely AML zákona.

Jestliže má realitní zprostředkovatel při uzavírání obchodu (nebo obchodního vztahu) podezření, že klient nejedná svým jménem, nebo že zastírá, že jedná za třetí osobu, vyzve klienta, aby doložil oprávnění k tomuto jednání. Této výzvě je povinen každý vyhovět.

3.1.2 Zjišťování PEP

V rámci identifikace klienta realitní zprostředkovatel zjistí a zaznamená zda:

- klient, fyzická osoba jednající za klienta v daném obchodu a jeho skutečný majitel, pokud je realitnímu zprostředkovateli znám, není PEP.

Zda je klient PEP lze zjistit:

- aktivní vyhledávací činností, např. prohledáváním otevřených zdrojů a dalších informací (médiá, internet, osobní znalost, případně také relevantní informace od jiných institucí);
- prohlášením klienta při identifikaci na počátku obchodu; (současně s tím je vhodné klienta zavázat i k oznámení případné změny, pokud by nastala v době trvání obchodního vztahu).

3.1.3 Zjišťování osob, na které se vztahují mezinárodní sankce

V rámci identifikace klienta realitní zprostředkovatel zjistí a zaznamená zda:

- klient, fyzická osoba jednající za klienta v daném obchodu a jeho skutečný majitel, pokud je realitnímu zprostředkovateli znám, není sankcionovanou osobou,
- jiná osoba ve vlastnické nebo řídicí struktuře klienta, pokud je realitnímu zprostředkovateli známa, není sankcionovanou osobou.

Informace o aktuálních sankcích a sankcionovaných osobách a subjektech lze zjistit prostřednictvím:

- sankční mapy EU, uveřejněné na webové stránce www.sanctionsmap.eu, a současně
- z nařízení vlády č. 210/2008 Sb., k provedení zvláštních opatření k boji proti terorismu, ve znění pozdějších předpisů;

Ověřování se sankčními seznamy je nutné provést před uzavřením obchodu.

Při částečné shodě některého z identifikačních údajů s údaji osoby na závazném sankčním seznamu je do vyjasnění, zda se jedná či nejedná o tutéž osobu nutno postupovat, jako by šlo o plnou shodu a obchod do té doby neprovést. Při plné shodě osoby se sankčními seznamy může být v obchodu či obchodním vztahu pokračováno jen pokud to není v rozporu s právním předpisem, na jehož základě byla předmětná sankce uvalena. Obvykle se v praxi jedná o úplné zmrazení (zajištění) všech finančních prostředků klienta a zákaz přímého i nepřímého zpřístupnění jakýchkoli finančních prostředků nebo hospodářských zdrojů klientovi; případné výjimky může povolit FAÚ. Vždy se neprodleně podává OPO.

3.2 Další možnosti provádění identifikace

Kromě identifikace prováděné za fyzické přítomnosti klienta povinná osoba při provádění identifikace klienta využívá tyto další možnosti.

3.2.1 Identifikace klienta zastoupeného jinou osobou

Provádí se identifikace jiné osoby (stejně jako identifikace fyzické osoby viz výše), nutné je předložení oprávnění k tomuto jednání (např. originálu plné moci nebo její kopie s úředně ověřeným podpisem zmocnitele, ledaže je oprávnění k jednání zjiitelné z veřejného rejstříku). Povinná osoba ověří, zda a v jakém rozsahu je tato osoba oprávněna za klienta jednat.

3.2.2 Identifikace klienta zastoupeného zákonným zástupcem nebo opatrovníkem

Pokud při první identifikaci klienta jedná za klienta, který je fyzickou osobou, zákonný zástupce nebo opatrovník, povinná osoba provádí identifikaci zákonného zástupce nebo opatrovníka (stejně jako identifikace fyzické osoby viz výše). Zákonný zástupce doloží identifikační údaje zastoupeného, opatrovník předloží i příslušné rozhodnutí soudu o jeho jmenování, resp. číslo jednací tohoto rozhodnutí. Fyzická přítomnost zastoupeného se nevyžaduje.

4 Postupy pro provádění kontroly klienta, stanovování rozsahu kontroly klienta odpovídající riziku legalizace výnosů z trestné činnosti a financování terorismu

Realitní zprostředkovatel provádí kontrolu klienta vždy:

- před uskutečněním obchodu mimo obchodní vztah při naplnění podmínek podle § 7 odst. 1 AML zákona, a to
 - nejpозději v době, kdy je zřejmé, že dosáhne hodnoty 15 000 EUR nebo vyšší,
 - s politicky exponovanou osobou;
 - s osobou usazenou ve třetí zemi, kterou je třeba považovat za vysoce rizikovou na základě přímo použitelného předpisu Evropské unie,
 - s osobou identifikovanou postupem podle § 11 odst. 7 AML zákona;
- před uskutečněním podezřelého obchodu;

Kontrola klienta zahrnuje:

- získání a vyhodnocení informací o účelu a zamýšlené povaze získání a vyhodnocení informací o povaze podnikání klienta;
- zjištění totožnosti skutečného majitele a přijetí opatření k ověření jeho totožnosti z důvěryhodných zdrojů s tím, že v případě, že klient podléhá povinnosti zápisu do evidence skutečných majitelů nebo obdobného registru, realitní zprostředkovatel ověří skutečného majitele vždy alespoň z této evidence nebo obdobného registru a jednoho dalšího zdroje, a zjištění, zda skutečný majitel není PEP nebo sankcionovanou osobou;
- v případě, že je klientem právnická osoba nebo svěřenský fond, zjištění vlastnické a řídicí struktury klienta, a zjištění, zda osoba v této struktuře není sankcionovanou osobou,
- přezkoumávání zdrojů peněžních prostředků nebo jiného majetku, kterého se týká;
- v rámci obchodního vztahu s PEP též přiměřená opatření ke zjištění původu jejího majetku.

4.1 Získání a vyhodnocení informací o účelu a zamýšlené povaze obchodu a informací o povaze podnikání klienta

Účelem získání těchto informací je vytvoření podmínek pro budoucí vyhodnocení, zda dílčí transakce vykazují znaky podezřelého obchodu.

4.2 Zjištění totožnosti skutečného majitele a přijetí opatření k ověření jeho totožnosti

Získání informací o vlastnické struktuře klienta a zjištění skutečného majitele klienta je nezbytné pro posouzení klienta z hlediska možného rizika ML/FT.

Realitní zprostředkovatel zjišťuje příslušné vztahy až ke konkrétní fyzické osobě nebo více fyzickým osobám, které mají významný vliv na činnost daného klienta, a to i nepřímo (prostřednictvím jiných fyzických či právnických osob).

Zjištění totožnosti skutečného majitele:

- u skutečného majitele údaje k ověření jeho totožnosti a postup při jeho zjišťování

Při kontrole klienta - právnické osoby nebo svěřenského fondu realitní zprostředkovatel zjistí a založí k evidenčnímu listu klienta, který vede realitní zprostředkovatel elektronickou formou:

- výpis z obchodního rejstříku, z něhož je zřejmá struktura právnické osoby, jakož i jednající osoba

Postupy, kdy nelze zjistit skutečného majitele klienta z veřejně dostupných zdrojů

Za situace, kdy nelze z veřejně dostupných zdrojů zjistit skutečného majitele klienta postupuje realitní zprostředkovatel následovně:

- vyzve osobu jednající jménem klienta k předložení dokumentů prokazujících vlastnickou strukturu (zakladatelské listiny, soupisy akcionářů nebo jejich prohlášení, zápisy z valných hromad atd.);
- pokud takové dokumenty osoba jednající jménem klienta nepředloží (z důvodu, že tyto neexistují, nebo těmito nedisponuje) přistoupí realitní zprostředkovatel ke zjišťování skutečného vlastníka formou čestného prohlášení,
- pokud klient neposkytne součinnost, případně jsou pochybnosti o pravdivosti nebo věrohodnosti poskytnutých informací, je pro realitního zprostředkovatele toto chování důvodem k odmítnutí uskutečnění obchodu

4.3 Přezkoumávání zdrojů peněžních prostředků nebo jiného majetku, kterého se obchod týká

Je nutné přezkoumat (zjistit), z jakého zdroje pochází peněžní prostředky použité v obchodu.

Pokud peněžní prostředky pocházejí např. z podnikatelské činnosti, je nutné specifikovat, o jakou podnikatelskou činnost se jedná.

Dalšími zdroji peněžních prostředků může být například dar, dědictví, mzda.

Realitní zprostředkovatel ověřuje původ peněz zpravidla prohlášením klienta.

4.4 Další informace k provádění identifikace a kontroly klienta

Klient poskytne realitnímu zprostředkovateli informace, které jsou k provedení identifikace nezbytné. Rovněž v rámci kontroly se předpokládá aktivní spolupráce klienta, která může spočívat např. v předložení příslušných dokladů a prohlášení. Klient musí být informován, že získávané informace jsou vyžadované na základě AML zákona (povinnost mlčenlivosti se vztahuje až na případné podání OPO a šetření FAÚ).

Realitní zprostředkovatel může pořizovat kopie nebo výpisy z předložených dokladů a zpracovávat získané informace k naplnění účelu AML zákona, k čemuž nepotřebuje souhlas klienta.

V případě pochybností může realitní zprostředkovatel od klienta vyžádat další podpůrné či upřesňující informace a při jejich nedostatku nebo nejasnostech realitní zprostředkovatel obchod neuskuteční, případně podá OPO. Pokud klient součinnost odmítne, povinná osoba obchod neuskuteční. Jestliže pochybnosti o možném zneužití přetrvávají i po provedené kontrole, je to důvodem k podání OPO.

Při dalších obchodech s již identifikovanou osobou realitní zprostředkovatel ověří vhodným způsobem totožnost konkrétní jednající fyzické osoby. Dále realitní zprostředkovatel kontroluje platnost a úplnost identifikačních údajů klienta, informací získaných v rámci kontroly klienta, důvodnost zjednodušené kontroly klienta nebo výjimky z kontroly klienta a zaznamenává jejich změny.

Při provádění jednotlivých obchodů, jakož i v jeho průběhu povinná osoba:

- zajišťuje a uchovává o klientovi takové informace, které jí umožní vyhodnocovat, zda se jedná o rizikového klienta;
- kontroluje platnost a úplnost údajů o klientovi a provádí jejich aktualizaci;

4.5 Podrobný demonstrativní výčet znaků podezřelých obchodů

4.5.1 Fakultativní znaky podezřelých obchodů

Obchod je považován za podezřelý, zejména pokud:

- klient vystupuje, jako by jednal za někoho nebo pro někoho jiného, je doprovázen nebo sledován další osobou nebo osobami, které zřejmě chtějí zůstat v anonymitě;
- klient vykonává činnosti, které mohou napomáhat zastření jeho totožnosti nebo zastření totožnosti skutečného majitele;
- klientem nebo skutečným majitelem je osoba z rizikové země;
- realitní zprostředkovatel má pochybnosti o pravdivosti nebo úplnosti získaných údajů o klientovi. Ze souvislostí např. vyplývá, že klient má snahu o sobě uvádět nepřesné nebo neúplné informace;
- identifikační doklady mají pochybný vzhled;
- klient se chová nervózně, odmítá identifikaci nebo jí podstupuje jen neochotně, případně uvádí nepravdivé údaje ke své identifikaci nebo kontrole (např. k původu peněz nebo oboru podnikání);
- je známa kriminální minulost klienta nebo styky či vazby na osoby napojené na kriminální skupiny nebo přímo páchající trestnou činností;
- klient má styky nebo vazby do rizikových zemí (např. trvalé či přechodné bydliště nebo sídlo klienta, jeho obchodních partnerů...)
- klient požaduje transakce neobvyklé nebo provedené neobvyklým způsobem, chvátá na uskutečnění transakce víc, než je u podobných transakcí obvyklé;
- klient provádí převody majetku, které zjevně nemají ekonomický důvod, anebo provádí složité nebo neobvykle objemné obchody;
- během jednoho dne nebo ve dnech bezprostředně následujících uskuteční klient nápadně více peněžních operací, než je pro jeho činnost nebo činnost srovnatelného typu klienta obvyklé;
- prostředky, s nimiž klient nakládá, zjevně neodpovídají povaze nebo rozsahu jeho podnikatelské činnosti nebo jeho majetkovým poměrům;
- klient podniká v oboru spojeném s rizikem napojení na kriminální skupiny (např. erotické služby, diskotéky a jiné noční podniky, obchod s vojenským materiálem a zejména se zbraněmi atd.);
- klient vědomě provádí ztrátové obchody nebo obchody s nepřiměřenou výší smluvní pokuty;
- transakce jsou prováděny velkým množstvím platidel nižší hodnoty, případně neobvyklým přenášením vyššího objemu hotovosti (např. igelitové sáčky, kapsy oděvu apod.);
- transakce jsou směřovány do nebo z oblastí, kde klient obvykle nemá nebo nelze předpokládat, že by měl obchodní zájmy;
- transakce jsou prováděny ve výši těsně pod hranicí povinné identifikace nebo kontroly klient.
- klient odmítá se podrobit kontrole nebo odmítá uvést identifikační údaje osoby, za kterou jedná.

5 Neuskutečnění obchodu

Realitní zprostředkovatel odmítne uskutečnění obchodu v případě, že je dána povinnost identifikace a kontroly klienta a

- klient se odmítne identifikaci podrobit;
- klient odmítne doložit oprávnění podle § 8 odst. 4 – 6 nebo § 11 odst. 7 AML zákona;
- klient neposkytne potřebnou součinnost při kontrole;

- z jiného důvodu nelze provést identifikaci nebo kontrolu klienta;
- má-li osoba provádějící identifikaci nebo kontrolu pochybnosti o pravdivosti informací poskytnutých klientem nebo o pravosti předložených dokladů (v tomto případě je nutné současně podat OPO);
- klientem, skutečným majitelem klienta nebo osobou jednající za klienta nebo členem statutárního orgánu klienta je osoba, která je uvedena na seznamu sankcionovaných subjektů (v tomto případě je nutné současně podat OPO);
- jedná se o obchod s PEP a realitnímu zprostředkovateli není znám původ peněžních prostředků nebo jiného majetku užitého v obchodu

Uchovávání údajů

Realitní zprostředkovatel uchovává po dobu 10 let od uskutečnění obchodu následující informace:

- identifikační a další údaje (např. údaje týkající se průkazu totožnosti klienta) získané v rámci identifikace klienta nebo na základě přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího informace doprovázející bezhotovostní převody peněžních prostředků;
- záznamy o tom, zda klient není PEP nebo sankcionovaná osoba;
- kopie dokladů předložených k identifikaci, byly-li pořizovány;
- údaj o tom, kdo a kdy provedl první identifikaci klienta;
- informace a kopie dokumentů získané v rámci kontroly klienta;
- záznamy o veškerých krocích uskutečněných v rámci identifikace a kontroly klienta, včetně informací o případných obtížích souvisejících s těmito kroky;
- záznamy o postupu při posouzení a stanovení rizikového profilu klienta, včetně volby odpovídajících s podáním oznámení o podezřelém obchodu;
- dokumenty odůvodňující výjimku z identifikace a kontroly klienta;
- v případě zastupování originál nebo ověřenou kopii plné moci nebo číslo jednacích rozhodnutí soudu o jmenování opatrovníka.

Lhůta pro uchovávání údajů začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byl uskutečněn poslední úkon obchodu známý realitnímu zprostředkovateli.

6 Postup od zjištění podezřelého obchodu do okamžiku doručení oznámení FAÚ, pravidla pro zpracování podezřelého obchodu a určení osob, které podezřelý obchod vyhodnocují

6.1 Situace, kdy se na FAÚ podává OPO

Realitní zprostředkovatel oznámí podezřelý obchod na základě výše uvedeného, zejména však v případě, že:

- přetrvávají pochybnosti o možném zneužití k ML/FT i po provedené kontrole klienta;
- klient se odmítne identifikovat před uskutečněním obchodu a realitní zprostředkovatel má dílčí informace ke klientovi (v těchto případech se do OPO zařadí všechny informace od zástupců povinné osoby týkající se popisu, chování, průběhu jednání s neidentifikovaným účastníkem obchodu, jeho příchod a odchod; dále jsou uvedeny základní identifikační údaje zaměstnanců povinné osoby, kteří s neidentifikovaným účastníkem obchodu jednali a mohli by případně dále doplnit jeho popis či provést jeho následné ztotožnění);
- klient nespolupracuje při získávání údajů a informací v rámci identifikace a kontroly klienta (v tomto případě realitní zprostředkovatel podle aktuální situace zváží, zda je předpoklad získání příslušného vysvětlení od klienta, který je například jen dočasně nedostupný.

V takových případech lze klientovi poskytnout přiměřenou dobu ke splnění součinnosti a podání OPO odložit až do jejího uplynutí);

- realitnímu zprostředkovateli není z veřejných zdrojů znám původ majetku, který je použit v obchodu s PEP a tato osoba odmítne původ majetku vysvětlit;
- jsou dány důvody podle § 6 odst. 2 AML zákona (obligatorně podezřelý obchod);
- nejde o konkrétní podezřelý obchod, ale jedná se o „jiné skutečnosti“, které by mohly nasvědčovat legalizaci výnosů z trestné činnosti nebo obchodům spojeným s terorismem (např. v situaci, kdy je účastník obchodu zjištěn na některém ze sice nezávazných sankčních seznamů třetích zemí, přičemž zjištěným důvodem k zapsání na takový seznam byla souvislost účastníka s terorismem).

Zjistí-li realitní zprostředkovatel v souvislosti se svou činností podezřelý obchod, oznámí to FAÚ bez zbytečného odkladu.

Vyžadují-li to okolnosti obchodu, zejména hrozí-li nebezpečí z prodlení, oznámí realitní zprostředkovatel podezřelý obchod neprodleně po jeho zjištění. Tento postup je nutný v situaci, kdy hrozí, že majetek, který je předmětem obchodu, resp. prostředky užitý v obchodu by mohly uniknout z dosahu orgánů činných v trestním řízení. V tomto případě realitní zprostředkovatel musí oznámit podezřelý obchod neprodleně po jeho zjištění, a to i za cenu, že oznámení nebude obsahovat všechny relevantní informace (oznámení bude doplněno následně).

OPO se podává na FAÚ, a to písemně doporučeným dopisem nebo ústně do protokolu v místě určeném po předchozí domluvě. Za písemné oznámení se považuje též oznámení podané elektronicky technickými prostředky zajišťujícími zvláštní ochranu přenášených údajů, tzn. systém enkryptovaného elektronického spojení s Finančním analytickým úřadem „MoneyWeb Lite“, nebo prostřednictvím datové schránky.

6.2 Kontakty na Finanční analytický úřad

Telefonní spojení (7:45 – 16:15 hodin): +420 257 044 501

(16:15 – 7:45 hodin, dny pracovního klidu, svátky): +420 603 587 663

Fax: +420 257 044 502

Adresa pro osobní doručení: Washingtonova 1621/11, 110 00 Praha 1

Adresa pro doručování pošty: P. O. BOX 675, Jindřišská 14, 111 21 Praha 1

E-mail: fau@mfcz.cz (nelze využít pro podávání OPO)

Datová schránka: egi8zyh

Náležitosti OPO

OPO obsahuje veškeré informace, které má realitní zprostředkovatel k dispozici o tomto obchodu, jeho souvislostech a jeho účastnících, konkrétně:

1. identifikační údaje realitního zprostředkovatele, oznamující podezřelý obchod: obchodní firma (jméno a příjmení nebo název včetně odlišujícího dodatku) nebo dalšího označení, sídlo (případně i adresa k doručování), identifikační číslo, předmět podnikání dle zápisu z obchodního rejstříku nebo dle průkazu živnostenského nebo jiného podnikání (uvede se pouze ten předmět podnikání, který s oznámením souvisí) a typ povinné osoby s odkazem na příslušné ustanovení AML zákona (uvést příslušný odstavec, písmeno a bod odpovídající typu povinné osoby);

2. identifikační údaje toho, koho se oznámení týká a to následovně, pokud jde o:

- **fyzickou nepodnikající osobu:** jméno a příjmení včetně případných dalších užívaných jmen a příjmení (ve sporných případech jednoznačně rozlišit jméno a příjmení), adresa místa pobytu v ČR, případně mimo ČR a další adresy, které používá, rodné číslo nebo datum narození, místo narození, druh a číslo průkazu totožnosti, kdy a kým byl vystaven a údaje o jeho platnosti, státní příslušnost, pohlaví (není-li z dalších údajů zřejmé), popřípadě další identifikační údaje uvedené v průkazu totožnosti;
- **fyzickou podnikající osobu:** kromě údajů u fyzické nepodnikající osoby, dodatky používané v podnikání, případně obchodní firma zapsaná v obchodním rejstříku a identifikační číslo, předmět podnikání dle průkazu živnostenského oprávnění nebo dle zápisu v obchodním rejstříku a místo podnikání;
- **právníckou osobu:** obchodní firma nebo název včetně odlišujícího dodatku nebo dalšího označení, sídlo, identifikační číslo nebo obdobné číslo přidělované v zahraničí, jméno, příjmení, rodné číslo nebo datum narození a bydliště osob, které jsou jejím statutárním orgánem nebo jeho členem, je-li statutárním orgánem nebo jeho členem právnická osoba, pak se uvede i její obchodní firma nebo název včetně odlišujícího dodatku nebo dalšího označení, sídlo, popř. místo podnikání, identifikační číslo a identifikační údaje osob, které jsou jejím statutárním orgánem nebo jeho členem, identifikační údaje většinového společníka nebo ovládající osoby;
- v případě zastoupení fyzické osoby a vždy v případě právnické osoby se uvedou identifikační údaje osoby, která jedná jménem toho, koho se oznámení týká;

3. identifikační údaje všech dalších účastníků obchodu, které má realitní zprostředkovatel v době oznámení k dispozici;

4. podrobný popis předmětu a podstatných okolností podezřelého obchodu, zejména:

- důvod transakce, který účastník obchodu uvádí;
- popis použité hotovosti či jiných platebních prostředků a další okolnosti hotovostní platby;
- časové údaje;
- čísla účtů, na nichž jsou soustředěny peněžní prostředky, ohledně kterých se oznámení podává a čísla všech účtů, na které nebo z nichž byly či mají být peníze převáděny, včetně identifikace jejich majitelů a disponentů, má-li k této informaci povinná osoba přístup;
- měnu;
- v čem spatřuje realitní zprostředkovatel podezřelost obchodu;
- údaje o souvisejících obchodech;
- popis chování účastníka obchodu i jeho případných společníků;
- případně i zjištěná telefonní a faxová čísla, popis a evidenční čísla dopravních prostředků;
- další informace, které by mohly mít informační význam k zúčastněným osobám či předmětné transakci, případně i další údaje, které mohou souviset s podezřelým obchodem a jsou významné pro jeho posouzení z hlediska AML/CFT prevence;
- součástí oznámení jsou kopie všech, v tomto oznámení uváděných a s předmětem oznámení souvisejících, dokladů, které má realitní zprostředkovatel k dispozici;

5. upozornění na případ, kdy se oznámení týká rovněž majetku, na který se vztahují mezinárodní sankce vyhlášené za účelem udržení nebo obnovení mezinárodního míru a bezpečnosti, ochrany lidských práv nebo boje proti terorismu. Spolu s upozorněním se uvede i stručný popis tohoto majetku, údaje o jeho umístění a jeho vlastníkov, je-li realitnímu zprostředkovateli znám. Dále se uvede informace, zda hrozí bezprostřední nebezpečí poškození, znehodnocení nebo užití tohoto majetku v rozporu se zákonem;

6. Realitní zprostředkovatel vždy uvede, **zda a kdy byl obchod proveden či zda byl odložen, případně důvod, proč obchod byl nebo nebyl proveden**. Pokud bylo splnění příkazu odloženo, realitní zprostředkovatel o tom nesmí (s výjimkou zajištění majetku, na který se vztahují mezinárodní sankce a dále s výjimkou ustanovení § 40 odst. 3 AML zákona) klienta informovat (viz ustanovení o povinnosti mlčenlivosti);

7. kontaktní informace

- OPO musí obsahovat jméno, příjmení a pracovní zařazení osoby, která za realitního zprostředkovatele toto oznámení podává a možnosti spojení k přijetí pokynů od FAÚ, včetně možnosti spojení i mimo obvyklou pracovní dobu (telefon, fax, e-mail).
- dále OPO obsahuje datum, čas a místo podání oznámení a podpis osoby plnící oznamovací povinnost;

O podání OPO realitní zprostředkovatel nesmí (s výjimkou § 40 odst. 3 AML zákona) klienta informovat.

7 Ustanovení o povinnosti mlčenlivosti

Smyslem povinnosti mlčenlivosti podle § 38 AML zákona je zejména:

- nerušený průběh šetření podezřelého obchodu;
- ochrana zpracovávaných a uchovávaných informací po dobu, než jsou výsledky šetření předány jinému orgánu podle § 32 AML zákona;
- zachování možnosti použití zajišťovacích opatření vůči majetku v případném následném trestním řízení;
- ochrana osob, které oznamují podezřelé obchody, před hrozbami nebo nepřátelskými činy.

Povinnost mlčenlivosti se vztahuje na:

- podání OPO a jeho šetření podle § 18 AML zákona;
- zajištění majetku podle § 20 AML zákona;
- plnění informační povinnosti podle § 24 odst. 1 AML zákona nebo § 31c AML zákona.

Povinnost mlčenlivosti se vztahuje na realitního zprostředkovatele a její zaměstnance a nezaniká převedením zaměstnanců realitního zprostředkovatele na jinou práci, skončením jejich pracovněprávního nebo jiného vztahu k realitnímu zprostředkovateli, ani tím, že by realitní zprostředkovatel přestal vykonávat činnosti uvedené v § 2 AML zákona.

O skutečnostech, které podléhají mlčenlivosti, je povinen zachovávat mlčenlivost každý, kdo se o nich dozví.

8 Ustanovení o zajišťování školení zaměstnanců

Realitní zprostředkovatel zajistí nejméně jedenkrát v průběhu 12 kalendářních měsíců proškolení zaměstnanců, kteří se mohou při výkonu své pracovní činnosti setkat s podezřelými obchody a proškolení všech zaměstnanců před zařazením na takováto pracovní místa.

Školení realitní zprostředkovatel zajistí, a odpovídá za jeho provedení, také pro osoby, které se na předmětu činnosti realitního zprostředkovatele podílejí jinak než v základním pracovněprávním vztahu, pokud se tyto osoby mohou při výkonu své činnosti setkat s podezřelými obchody.

Obsahem školení je zejména typologie a znaky podezřelých obchodů, požadavky stanovené realitnímu zprostředkovateli pro provádění identifikace a kontroly klienta, postupy pro zjišťování rizikových faktorů klienta a postupy při zjištění podezřelého obchodu. Realitní zprostředkovatel obsah školení průběžně doplňuje a aktualizuje.

Realitní zprostředkovatel vede evidenci o účasti a obsahu školení, a to nejméně po dobu 5 let od jejich konání. Jejich provedení prokazuje originály prezenčních listin.

9 Závaznost a účinnost

Povinná osoba neustále sleduje vývoj a změny v oblasti boje proti ML/FT (tj. zákony, vyhlášky, nařízení vlády apod.) a trendy ve vývoji rizik spojených s touto oblastí. Příslušné předpisy zveřejňuje FAÚ na stránkách <http://www.financnianalytickyurad.cz/> a ČNB na www.cnb.cz/cs/dohled-financni-trh/legislativni-zakladna. Stránky jsou pouze informativní a předpokládá se aktivní činnost povinné osoby.

V případě, že dojde ke změnám ve zmíněných předpisech, případně jsou uvedeny do platnosti předpisy nové, povinná osoba uvede obsah tohoto dokumentu do souladu s těmito předpisy a rovněž zabezpečí proškolení všech osob, kterých se takové změny dotýkají. Obdobně, k nově detekovaným rizikům povinná osoba přijímá nezbytná doplňková opatření k jejich zmírnění.