

Systém vnitřních zásad, postupů a kontrolních opatření k naplnění povinností stanovených zákonem č. 253/2008 Sb.

Název povinné osoby: Umíme reality s.r.o.

IČ: 27252868

Sídlo: Prusíkova 2398/10, 155 00 Praha 5 - Stodůlky

Typ povinné osoby: Realitní zprostředkovatel

Tel.: +420 603 456 275, e-mail: info@umimereality.cz

(dále jen jako "povinná osoba")

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

2. Vymezení pojmů

Financování terorismu	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 činem 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. Jednání vedoucí k poskytnutí odměny nebo odškodnění pachatele trestného činu teroru, teroristického útoku účasti na teroristické 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. 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. Není rozhodující, zda ke shora uvedenému jednání došlo nebo má dojít zcela nebo zčásti na území ČR nebo v cizině.
Legalizace výnosů z trestné činnosti	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 například: - 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 páchání 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. Není rozhodující, zda ke shora uvedenému jednání došlo nebo má dojít zcela nebo zčásti na území ČR nebo v cizině.
Neprůhledná vlastnická struktura	Stav, kdy nelze zjistit skutečného majitele nebo vlastnickou a řídicí strukturu klienta z: - 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 povinná osoba 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	Každé jednání povinné osoby 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. Je-li obchod rozdělen na několik samostatných plnění, která spolu souvisí, je hodnotou obchodu součet těchto plnění. Obchodem se rozumí - uzavření smlouvy o úschově peněz podle zákona č. 39/2020 Sb. o realitním zprostředkování - uzavření smlouvy o úschově listin - uzavření smlouvy o realitním zprostředkování podle zákona č. 39/2020 Sb. o realitním zprostředkování, - uzavření rezervační smlouvy s povinnou osobou a/nebo mezi jinými osobami na předmět zprostředkování, vyjma zprostředkování nájmu, podnájmu nebo pachtu, pokud výše měsíční platby nebo poměrná část výnosu z nemovité věci poskytnutá propachtovateli přepočtená na jeden měsíc, případně jejich součet, nepřesáhne 10 000 EUR.
Obchodní vztah	Smluvní vztah mezi povinnou osobou jednající v tomto postavení a jinou osobou, jehož účelem je opakované nakládání s majetkem této jiné osoby nebo poskytování služeb této jiné osobě. Obchodním vztahem se rozumí uzavření dlouhodobé smlouvy (viz pojem "Obchod"), jejímž předmětem je nakládání s větším počtem nemovitostí, například developerský projekt.
Podezřelý obchod	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 že obchod jinak souvisí nebo je spojen s financováním terorismu, anebo jiná skutečnost, která by mohla takovému podezření nasvědčovat. Okolnosti, které vyvolávají podezření, mohou být například anomálie v chování klienta oproti jeho obvyklému chování nebo oproti chování množiny klientů obdobného typu.
Politicky exponovaná osoba	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 a 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 Evropské unie anebo v mezinárodní organizaci, b) fyzická osoba, která je 1. osobou blízkou k osobě uvedené v písmenu a), 2. společníkem nebo skutečným majitelem stejné právnické osoby, popřípadě svěřenského fondu, jako osoba uvedená v písmenu a), nebo je o ní povinné osobě známo, že je v jakémkoli jiném blízkém podnikatelském vztahu s osobou uvedenou v písmenu a), nebo 3. skutečným majitelem právnické osoby, popřípadě svěřenského fondu, o kterých je povinné osobě známo, že byly vytvořeny ve prospěch osoby uvedené v písmenu a). Seznam funkcí PEP viz příloha č. 2 SVZ
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.

Riziková země	Země riziková z hlediska legalizace výnosů z trestné činnosti, financování terorismu nebo z hlediska šíření zbraní hromadného ničení. Seznam těchto zemí je stanoven nařízením Komise (EU) 2016/1675 ze dne 14. července 2016, kterým se směrnice (EU) 2015/849 Evropského parlamentu a Rady doplňuje o identifikaci vysoce rizikových třetích zemí se strategickými nedostatky, platném znění. Aktuální seznam rizikových zemí je na internetových stránkách: http://www.fatf-gafi.org/countries/ Seznam rizikových zemí viz příloha č. 3 a 4 SVZ
Skutečný majitel	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: a) u obchodní korporace fyzická osoba, 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 %, 2. která sama nebo společně s osobami jednajícími s ní ve shodě ovládá osobu uvedenou v bodě 1, 3. která má být příjemcem alespoň 25 % zisku této obchodní korporace, nebo 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, 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, 1. která disponuje více než 25 % jejich hlasovacích práv, 2. která má být příjemcem alespoň 25 % z jí rozdělovaných prostředků, nebo 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, c) u nadace, ústavu, nadačního fondu nebo svěřenského fondu fyzická osoba nebo skutečný majitel fyzické osoby, která je v postavení, 1. zakladatele, 2. svěřenského správce, 3. obmyšleného, 4. osoby, v jejímž zájmu byla založena nebo působí nadace, ústav, nadační fond nebo svěřenský fond, není-li určen obmyšlený, a 5. osoby oprávněné k výkonu dohledu nad správou nadace, ústavu, nadačního fondu nebo svěřenského fondu.
Země původu	- 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 povinné osobě známy, - u klienta - právnické osoby, která je zároveň povinnou osobou ve smyslu § 2 AML zákona, je zemí původu stát, ve kterém má své sídlo, - 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.
Povinná osoba	Povinnou osobou je realitní zprostředkovatel a osoba jednající na základě pracovně-právního či jiného smluvního vztahu jménem realitního zprostředkovatele v souvislosti s obchodem nebo obchodním vztahem.
Sankcionovaná osoba	Osoba, vůči níž ČR uplatňuje mezinárodní sankce podle zákona o provádění mezinárodních sankcí.
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.

3. Identifikace klienta

První identifikaci klienta, který je fyzickou osobou, a každé fyzické osoby jednající jménem klienta, který je právnickou osobou, provede povinná osoba za fyzické přítomnosti identifikovaného nebo prostřednictvím zprostředkované identifikace.

3.1. Provádění identifikace

Povinná osoba provede identifikaci klienta:

- nejpozději tehdy, kdy je zřejmé, že hodnota obchodu překročí částku 1 000 EUR;
- při zprostředkování nájmu, podnájmu nebo pachtu, pokud výše měsíční platby nebo poměrná část výnosu z nemovité věci poskytnutá propachtovateli přepočtená na jeden měsíc, případně jejich součet, přesáhne 10 000 EUR;
- vždy bez ohledu na shora stanovený limit, pokud jde o podezřelý obchod.

3.1.1 Zjišťování identifikačních údajů

Povinná osoba v rámci provádění identifikace klienta, který je:

fyzická osoba nepodnikatel:

- všechna jména a příjmení
- rodné číslo, a nebylo-li přiděleno, datum narození
- místo narození
- pohlaví
- trvalý nebo jiný pobyt
- státní občanství

Povinná osoba údaje zaznamenaná a ověří z průkazu totožnosti (jsou-li v něm uvedeny)

a dále zaznamenaná:

- druh a číslo průkazu totožnosti
- stát, popřípadě orgán, který jej vydal
- dobu platnosti

Současně povinná osoba ověří shodu podoby s vyobrazením v průkazu totožnosti.

fyzická osoba podnikatel:

- všechna jména a příjmení
- rodné číslo, a nebylo-li přiděleno, datum narození
- místo narození
- pohlaví
- trvalý nebo jiný pobyt
- státní občanství

Povinná osoba údaje zaznamenaná a ověří z průkazu totožnosti a dále zaznamenaná:

- druh a číslo průkazu totožnosti
- stát, případně orgán, který jej vydal
- dobu platnosti

Současně povinná osoba ověří shodu podoby s vyobrazením v průkazu totožnosti.

Dále je nutné zaznamenat:

- název obchodní firmy, odlišující dodatek nebo další označení
- sídlo
- identifikační číslo osoby

právnická osoba:

- obchodní firmu nebo název včetně odlišujícího dodatku nebo dalšího označení
- sídlo
- identifikační číslo právnické osoby nebo obdobné číslo přidělované v zahraničí

Tyto identifikační údaje povinná osoba zaznamenaná a ověří z dokladu o existenci právnické osoby, kterým je platný výpis z OR nebo jiného podnikatelského registru.

Pokud je klientem právnická osoba zapsaná do českého obchodního rejstříku, povinná osoba si ověří klientem předložený výtisk výpisu z OR na portálu www.justice.cz, případně v rámci identifikace klienta příslušné údaje přímo z tohoto elektronického rejstříku stáhne či zkontroluje data uvedená klientem ústně či v písemném sdělení.

Pokud se jedná o zahraniční právnickou osobu, platný výpis z podnikatelského registru musí být povinné osobě 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.

Povinná osoba dále:

- provede identifikaci (tzn. zjištění a ověření totožnosti - viz výše) fyzické osoby, která za právnickou osobu jedná v daném obchodu (nebo obchodním vztahu);
- u fyzických osob, které jsou členem statutárního orgánu této právnické osoby, avšak v rámci předmětného obchodu (nebo obchodního vztahu) nejednají jménem klienta, povinná osoba zjistí a zaznamená údaje ke zjištění a ověření 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 (případně jeho členem nebo ovládající osobou) je jiná právnická osoba, povinná osoba 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:

jeho označení a identifikační údaje jeho svěřenského správce, v rozsahu, v jakém jsou stanoveny výše dle toho, zda se jedná o fyzické či právnické osoby.

Ke zjišťování jednotlivých údajů:

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.

Trvalé nebo jiné bydliště: označení příslušného bydliště. Užívá-li osoba více adres, zaznamenají se všechny uváděné.

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 nevzbuzuje pochybnosti o své pravosti.

Nejsou-li identifikační údaje (např. pohlaví, adresa pobytu) v průkazu totožnosti uvedeny, povinná osoba zaznamená údaje na základě prohlášení klienta nebo na základě doložení jiným typem dokumentu.

Povinná osoba může pořizovat kopie nebo výpisy z předložených dokladů a zpracovávat takto získané informace pro účely AML zákona. Pořizování kopií osobních dokladů v rámci osobní identifikace je možné bez souhlasu jejich držitele.

Jestliže povinná osoba zjistí nesoulad mezi předloženým průkazem totožnosti a klientem, ověří platnost dokladu v evidenci MVČR: <https://aplikace.mvcr.cz/neplatne-doklady/>.

Jestliže má povinná osoba 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 politicky exponovaných osob

V rámci identifikace klienta povinná osoba zjišťuje a zaznamenává, zda klient není politicky exponovanou osobou (PEP).

Seznam funkcí PEP tvoří přílohu č. 1 SVZ.

Takto je nutné ověřit klienta, osoby, které jsou oprávněny jednat jménem klienta v rámci předmětného obchodu (obchodního vztahu), a v případě klienta - právnické osoby také všechny osoby, které jsou členy statutárního orgánu klienta, všechny zjištěné skutečné majitele klienta a všechny osoby zjištěné na základě informací získaných provedeným zjišťováním řídicí a vlastnické struktury klienta.

Zda je klient PEP lze zjistit:

- prohlášením klienta při identifikaci na počátku obchodu nebo obchodního vztahu. Prohlášení musí být učiněnou v písemné formě, jako součást uzavírané smlouvy. Povinná osoba klientovi poskytne v souladu s těmito zásadami poučení ohledně toho, kdo se rozumí PEP. Tento způsob ověření, zda se jedná o PEP je žádoucí doplnit o vlastní šetření (viz níže);
- aktivní vyhledávací činností, např. prohledáváním otevřených zdrojů a dalších informací (médiu, internet, osobní znalost, případně také relevantní informace od jiných institucí).

Je-li klient PEP uzavření obchodu nebo obchodního vztahu s PEP podléhá schválení statutárního orgánu realitního zprostředkovatele. Bez toho souhlasu nelze obchod nebo obchodní vztah uskutečnit. Souhlasu podléhají rovněž významné změny již uzavřené smlouvy.

Povinná osoba průběžně provádí kontrolu, zda se klient nestal PEP v době trvání obchodního vztahu, a to nejméně vždy při realizaci každého dílčího obchodu v rámci daného obchodního vztahu.

Povinnosti a omezení vztahující se k PEP uplatní povinná osoba ještě nejméně po dobu 12 měsíců ode dne, kdy PEP přestala vykonávat příslušnou funkci; vždy však do doby, než povinná osoba na základě hodnocení rizik vyloučí u klienta riziko specifické pro PEP. Po tuto dobu se ve stejném rozsahu uplatní také vůči klientovi, jehož skutečným majitelem je PEP, a vůči osobě, o níž je povinné osobě známo, že jedná ve prospěch PEP.

3.1.3 Zjišťování osob, na které se vztahují mezinárodní sankce

V rámci identifikace klienta povinná osoba zjišťuje a zaznamenává, zda klient není osobou, vůči níž ČR uplatňuje mezinárodní sankce finanční povahy (dále jen „sankcionovaný subjekt“).

Takto je nutné ověřit klienta, osoby, které jsou oprávněny jednat jménem klienta v rámci předmětného obchodu nebo obchodního vztahu, a v případě klienta - právnické osoby také všechny osoby, které jsou členy statutárního orgánu klienta, všechny zjištěné skutečné majitele klienta a všechny osoby zjištěné na základě informací získaných provedeným zjišťováním řídicí a vlastnické struktury klienta.

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

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

V případě zjištění shody klienta se sankčními seznamy nesmí být obchod nebo obchodní vztah uskutečněn. Povinná osoba podá FAÚ oznámení dle čl. 11. SVZ.

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 na základě plné moci

Provádí se identifikace zástupce stejně jako identifikace fyzické osoby (viz výše - 3.1.1.), nutné je předložení originálu plné moci s úředně ověřeným podpisem zastoupeného. Zástupce doloží identifikační údaje zastoupeného kopií průkazu totožnosti zastoupeného.

3.2.2 Identifikace klienta zastoupeného zákonným zástupcem nebo opatrovníkem

Provádí se identifikace zákonného zástupce nebo opatrovníka (stejně jako identifikace fyzické osoby viz výše - 3.1.1.). Zákonný zástupce doloží identifikační údaje zastoupeného, opatrovník předloží i příslušné rozhodnutí soudu o jeho jmenování, resp. číslo jednací tohoto rozhodnutí.

Zástupce doloží identifikační údaje zastoupeného kopií průkazu totožnosti zastoupeného.

3.2.3 Zprostředkovaná identifikace

Na žádost klienta nebo povinné osoby může identifikaci klienta, případně fyzické osoby jednající jménem klienta, provést notář nebo kontaktní místo veřejné správy ("CzechPOINT"), a to za fyzické přítomnosti identifikované fyzické osoby. Notář nebo kontaktní místo veřejné správy sepišou o identifikaci listinu, která je veřejnou listinou, v níž jsou uvedeny náležitosti a připojeny přílohy podle § 10 odst. 2 a 3 AML zákona. Tato veřejná listina musí být uložena u povinné osoby před uskutečněním obchodu nebo uzavření obchodního vztahu.

4. Kontrola klienta

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

Provádění kontroly klienta je činnost povinné osoby směřující k získání informací pro posouzení, zda obchod je či není podezřelý.

Povinná osoba provádí kontrolu klienta vždy:

- před uskutečněním obchodu, tzn. před uzavřením smlouvy s klientem, a rovněž v průběhu realizace obchodu v souvislosti s plněním platebních povinností klienta, pokud:
 - je zřejmé, že obchod dosáhne hodnoty 10 000 EUR nebo vyšší
 - hodnota obchodu v hotovosti dosáhne hodnoty 10 000 EUR nebo vyšší
 - je-li klient PEP
 - je-li klient osobou z rizikové země
- před uskutečněním podezřelého obchodu dle čl. 7 SVZ (klient s rizikovostí kategorie 3. a 4.);
- při vzniku obchodního vztahu nejpozději před uskutečněním první transakce a v době jeho trvání nejméně vždy při realizaci každého dílčího obchodu v rámci daného obchodního vztahu;
- při uzavření smlouvy o úschově peněz nebo nejpozději před uskutečněním první finanční transakce.

Kontrola klienta zahrnuje:

- získání a vyhodnocení informací o účelu a zamýšlené povaze obchodu nebo obchodního vztahu;
- 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, povinná osoba 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;
- průběžné sledování obchodního vztahu včetně přezkoumávání obchodů prováděných v průběhu daného vztahu za účelem zjištění, zda obchody jsou v souladu s tím, co je povinné osobě známo o klientovi a jeho podnikatelském a rizikovém profilu;
- přezkoumávání zdrojů peněžních prostředků nebo jiného majetku, kterého se obchod (nebo obchodní vztah) týká;
- v rámci obchodního vztahu s PEP též přiměřená opatření ke zjištění původu jejího majetku.

4.1 Získání informací o účelu a zamýšlené povaze obchodu nebo obchodního vztahu

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

Povinná osoba v rámci realizace obchodu vhodnou formou (např. rozhovor) zjistí, jaké jsou důvody a účel, které vedou klienta k uskutečnění obchodu, tzn. k prodeji či koupi nemovitosti.

Takto zjištěné informace zaznamenaná a v průběhu obchodu porovnává se skutečností, zejména zda odpovídají reálnému průběhu obchodu.

Vstupní informace je nutné získat minimálně v takovém rozsahu, aby bylo možné následně posoudit, zda obchod skutečně souvisí například s podnikatelskou činností klienta, s jeho obvyklými příjmy, zda odpovídají jeho běžné činnosti atd. a zda transakce nevykazuje znaky podezřelého obchodu.

4.2 Zjišťování totožnosti skutečného majitele, a přijetí opatření ke zjištění a ověření totožnosti skutečného majitele

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

Povinná osoba 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).

U klienta - právnické osoby zjišťuje jejího skutečného majitele z veřejných zdrojů, především webových stránek:

- <https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik-šfirma> (Obchodní rejstřík)
- <https://isesf.justice.cz/evidence-vyhledavani> (evidence svěřenských fondů)

Jejich prostřednictvím ověří informace poskytnuté klientem.

Nemá-li povinná osoba důvod pochybovat o správnosti či aktuálnosti takového veřejně dostupného rejstříku, postačí tento zdroj a odkaz na něj.

- <https://issm.justice.cz/> (seznam skutečných majitelů)

V případě pochybností může povinná osoba ověřit informace v seznamu skutečných majitelů nebo si výpis z tohoto seznamu vyžádat od klienta.

Při kontrole klienta povinná osoba zjišťuje a zaznamenává:

- u skutečného majitele klienta údaje k ověření jeho totožnosti a postup při jeho zjišťování;
- v případě obchodního vztahu provádí povinná osoba kontrolu skutečného majitele a ověřuje, zda nedošlo u klienta ke změně skutečného majitele, před každým realizovaným obchodem.

Po zjištění skutečného majitele a vlastnické struktury je nutné prověřit, zda takto zjištěné osoby nejsou na seznamu sankcionovaných subjektů. V případě zjištění shody skutečného majitele klienta se sankčními seznamy nesmí být obchod nebo obchodní vztah uskutečněn.

Povinná osoba podá FAÚ oznámení dle čl. 11. SVZ.

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

Za situace, kdy nelze z veřejně dostupných zdrojů zjistit skutečného majitele klienta postupuje povinná osoba 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 klient neposkytne součinnost, případně jsou pochybnosti o pravdivosti nebo věrohodnosti poskytnutých informací, je pro povinnou osobu toto chování důvodem k odmítnutí uskutečnění obchodu (nebo navázání obchodního vztahu, případně k jeho ukončení).

4.3 Průběžné sledování obchodního vztahu včetně přezkoumávání obchodů prováděných v průběhu daného vztahu

Povinná osoba musí získat informace potřebné pro provádění průběžného sledování obchodního vztahu (podle ostatních zde uvedených bodů) a přezkoumávat obchody prováděné 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.

Povinná osoba musí být schopna posoudit, zda jednotlivé transakce skutečně souvisí například s podnikatelskou činností klienta nebo jeho obvyklými příjmy, zda odpovídají jeho běžné činnosti apod. Povinná osoba pro tyto účely využívá také místní a osobní znalosti klientů.

Pozornost musí být věnována také způsobu plnění závazků týkajících se úhrady rezervačního poplatku a kupní ceny, včetně termínů, způsobu úhrady a majitele účtu, ze kterého jsou prostředky hrazeny, je-li tato informace dostupná.

4.4 Přezkoumávání zdrojů peněžních prostředků nebo jiného majetku, kterého se obchod nebo obchodní vztah týká

Povinná osoba zjistí dotazem u klienta, z jakého zdroje pochází v obchodu použité peněžní prostředky v rozsahu potřebném pro další posouzení, zda tato informace odpovídá skutečnosti a poměrům klienta. V případě, že se jedná o klienta s rizikovostí kategorie 1. a 2. a neexistují-li důvody, které by vyžadovaly jiný postup, postačí prohlášení klienta o zdrojích peněžních prostředků.

V případě pochybností povinné osoby o pravdivosti informací získaných o klientovi, nebo pokud je např. klient kategorizován jako rizikový v kategorii 3., je nutné zdroj peněžních prostředků doložit důkazem.

Za takový důkaz se považují například:

- daňové přiznání k dani z příjmu (nutno specifikovat z jaké podnikatelské činnosti příjmy pochází)
- usnesení o nabytí dědictví
- darovací smlouva
- smlouva o prodeji nemovitosti, obchodního podílu, akcií apod.
- bankovní výpisy dokládající úspory (např. spořicí účty)
- smlouva o úvěru
- potvrzení o příjmech ze zaměstnání
- doklad o výhře v loterii atd.

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

4.5 Opatření přijatá za účelem zjištění původu majetku v případě obchodního vztahu s PEP

Pokud povinná osoba zjistí, že klientem je PEP, věnuje zvýšenou pozornost zjištění původu majetku klienta, zejména situacím, kdy dochází k vybočení z obvyklých transakcí a jedná se potenciálně o podezřelý obchod.

K zjišťování původu majetku PEP lze jako informační zdroj využít:

- viz výše bod 4.4. a dále;
- čestné prohlášení klienta;
- výpis z Centrálního registru oznámení;
- ev. jiné hodnověrné doklady.

Klient má povinnost při přezkoumání původu majetku aktivně spolupracovat a požadované doklady předložit.

Pokud není povinné osobě znám původ majetku PEP použitého v obchodě (obchodním vztahu), nebo má o jeho deklarovaném původu pochybnosti, daný obchod neuskuteční. Povinná osoba podá FAÚ oznámení dle čl. 11. SVZ.

4.6 Další informace k provádění identifikace a kontroly klienta

Klient má povinnost poskytnout povinné osobě 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.

Povinná osoba je oprávněna 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 povinná osoba od klienta vyžádat další podpůrné či upřesňující informace a při jejich nedostatku nebo nejasnostech přetrvávajících i po provedené kontrole nebo pokud klient součinnost odmítne, povinná osoba obchod neuskuteční, případně podá oznámení dle čl. 11. SVZ.

5. Zjednodušená identifikace a kontrola klienta

Povinná osoba neprovádí zjednodušenou identifikaci.

6. Výjimky z povinnosti identifikace a kontroly klienta

Povinná osoba nemá stanoveny žádné výjimky pro identifikaci a kontrolu klienta.

7. Hodnocení rizik

Pro jednotlivé typy poskytovaných realitních obchodů a obchodních vztahů jsou zohledněny rizikové faktory, zejména klient, účel, pravidelnost a délka trvání obchodního vztahu nebo obchodu mimo obchodní vztah, typ produktu, hodnota a způsob uskutečnění obchodu a rizikovost zemí nebo zeměpisných oblastí, k nimž se obchody vztahují.

7.1 Riziková kategorizace typu klientů s ohledem na rizikové faktory

Povinná osoba při hodnocení rizik vyhodnocuje rizikový profil a provádí zařazení klienta do konkrétní kategorie rizikovosti.

Kategorizace rizikovosti klienta:

1. Klient se sníženou mírou rizika

rizikové faktory:

1) Není identifikován žádný rizikový faktor, tzn. že

- se jedná o prodej / koupi nemovitosti;
- úschovu kupní ceny neposkytuje povinná osoba;
- klient ani zástupce klienta není PEP, není evidován v sankčních seznamech, nemá vazby na rizikové země;
- klient / obchod nevykazuje žádný rizikový znak;

a současně

2) je klient povinné osobě znám a/nebo jde o opakovaný obchod a/nebo dlouhodobou spolupráci.

2. Běžný klient

rizikové faktory:

1) Není identifikován žádný rizikový faktor, tzn. že

- se jedná o prodej / koupi nemovitosti;
- úschovu kupní ceny neposkytuje povinná osoba;
- klient ani zástupce klienta není PEP, není evidován v sankčních seznamech, nemá vazby na rizikové země;
- klient / obchod nevykazuje žádný rizikový znak;

a současně

2) jde o nového klienta, který není povinné osobě znám.

3. Klient vyžadující zvýšenou pozornost (zesílená identifikace a kontrola)

rizikové faktory:

U klienta byl zjištěn minimálně jeden z následujících rizikových faktorů

- jedná se o převod družstevního podílu;
- úschovu kupní ceny poskytuje povinná osoba;
- klient a/nebo zástupce a/nebo skutečný majitel je PEP;
- klient a/nebo zástupce a/nebo skutečný majitel má pobyt a/nebo občanství v rizikové zemi;
- klient a/nebo obchod vykazuje minimálně jeden rizikový znak.

4. Klient nepřiměřeně rizikový (nesmí být realizován obchod)

rizikové faktory:

U klienta byl zjištěn minimálně jeden z následujících rizikových faktorů

- klient a/nebo zástupce a/nebo skutečný majitel PO je veden v sankčních seznamech;
- nepřehledná vlastnická struktura PO a/nebo skutečný majitel nebyl zjištěn;
- klient a/nebo zástupce se odmítl podrobit povinné identifikaci podle AML (kopie dokladů totožnosti, prohlášení PEP);
- klient v rámci kontroly věrohodně nedoložil zdroj finančních prostředků;
- klient (PEP) v rámci kontroly věrohodně nedoložil původ majetku;
- klient a/nebo zástupce odmítl poskytnout součinnost při kontrole;
- klient a/nebo zástupce používá plnou moc, která vzbuzuje podezření, předkládá falešné, odcizené, neplatné nebo nedůvěryhodné doklady, popř. jiné listiny.

7.2 Riziková kategorizace produktů a s nimi souvisejících služeb, které mohou být zneužity k ML/FT

Kategorizace rizikovosti dle druhu obchodu

1. snížená rizikovost (nájmy nad 10 000 EUR)

2. běžná rizikovost (prodej a koupě nemovitosti)

3. zvýšená rizikovost (převod družstevního podílu)

Kategorizace rizikovosti dle účelu zamýšleného obchodu

1. snížená rizikovost (uspokojování potřeby vlastního bydlení)
2. běžná rizikovost (prodej a koupě za jiným, konkrétně vymezeným účelem)
3. zvýšená rizikovost (uskutečnění realitního obchodu bez zřejmého důvodu, spekulativní obchody)

7.3 Podrobný demonstrativní výčet znaků podezřelých obchodů

7.3.1 Fakultativní znaky podezřelých obchodů

Před uskutečněním obchodu nebo uzavřením obchodního vztahu s klientem provede povinná osoba zhodnocení rizikovosti klienta dle výše uvedených faktorů a dále posoudí rizikové znaky klienta / obchodu:

platby, finance

- 1) Zdroje klientových finančních prostředků nelze uspokojivě vysvětlit.
- 2) Klient provádí úhrady z různých účtů bez logického opodstatnění a/nebo příchozí platby jsou od neznámých nebo nespřízněných třetích osob.
- 3) Klient financuje koupi z půjčky od věřitele, který není znám, klient nechce informaci o věřiteli sdělit.
- 4) Hodnota hotovosti nebo finančních prostředků, s nimiž klient nakládá, neodpovídá jeho majetkovým poměrům, věku, profesnímu profilu apod.
- 5) Klient je ochoten složit celou částku ještě před potvrzením smluvních závazků.
- 6) Klient je ochoten platit více než je obvyklé (popř. složit vysokou zálohu), nezajímá se o vyčíslení poskytovaných služeb.
- 7) Za služby povinné osobě platí třetí nezainteresovaná strana (nejen v hotovosti).
- 8) Klient požaduje provést platbu v hotovosti nebo neobvyklými způsoby platby, např. platba virtuální měnou typu bitcoin.
- 9) Klient hodlá skryt část prováděné úhrady tím, že ji vyžaduje provést mimo smlouvu a v hotovosti.
- 10) Klient provádí a/nebo požaduje platby z/do země, k níž zjevně nemá vztah. Nemusí jít o rizikovou zemi.
- 11) Klient si nechává vrátit platbu za nerealizovaný obchod na jiný účet, než ze kterého platbu původně poukazoval (příp. i do jiné země).
- 12) Klient mění termíny, způsob úhrady a majitele účtu, ze kterého jsou prostředky hrazeny.

účel obchodu

- 13) Klient provádí vícečetné nebo složité obchody mezi vzájemně propojenými stranami během krátké doby, popř. s narůstající cenou.
- 14) Obchod mezi členy rodiny vzbuzuje pochybnosti o skutečných důvodech transakce.
- 15) Prodaná nebo pronajatá nemovitost bude využívána neziskovou organizací způsobem, který je v rozporu s jejím posláním.
- 16) Klient provádí nebo prováděl rychlé či časté převody nemovitostí bez logického opodstatnění nebo povinná osoba zjistila z nabývacího titulu nákup nemovitosti a její následný bezprostřední převod nebo její nabytí za nápadně vyšší nebo nižší cenu než činní odpovídající hodnota nemovitosti.
- 17) Obchod je neobvyklý vzhledem k informacím, které povinná osoba dosud o klientovi získala; např. obchod vybočuje z dosavadní podnikatelské činnosti klienta vyšší transakce, lokalitou apod.

neobvyklé okolnosti

- 18) Povinná osoba zjistila rozpor mezi informacemi poskytovanými klientem a skutečností. Klient případně uvádí nepravdivé údaje ke své identifikaci nebo kontrole (např. k původu peněz nebo oboru podnikání).
- 19) Soukromé výdaje jsou financovány ze státních nebo korporátních zdrojů: může se jednat o poskytování ekonomických výhod, jako např. poskytování nemovitosti k užívání nebo za třetí osobu platí jiná společnost nájemné apod., může to být např. společnost účastnící se veřejných zakázek nebo jiná společnost, která je s ní majetkově nebo personálně propojena.
- 20) U PO se často mění jednající osoby, skuteční majitelé, adresy, kontaktní údaje apod., popř. jsou časté změny oprávnění ve prospěch třetích stran, popř. změny těsně před uskutečněním obchodu.
- 21) Klient předkládá dokumenty vydané zahraniční institucí, které nelze nebo lze jen stěží ověřit.
- 22) Klient jedná často v doprovodu jiné osoby, aniž by k tomu měl zjevné důvody, popř. klient vystupuje, jako by jednal za někoho nebo pro někoho jiného a ani na výzvu povinné osoby nedoložil žádné zmocnění, nebo je sledován další osobou nebo osobami, které zřejmě chtějí zůstat v anonymitě.
- 23) Obchod (pro cizince, a nejen pro ně) vyřizuje zplnomocněná osoba, kontakt s klientem není povinné osobě umožněn.
- 24) Klient chvátá na uskutečnění transakce víc, než je u podobných transakcí obvyklé.

rizikový klient

- 25) O klientovi je známo, že je v kontaktu s trestně stíhanými osobami, případně je známa kriminální minulost klienta nebo jeho styky či vazby na osoby napojené na kriminální skupiny nebo přímo páchající trestnou činnost.
- 26) Do obchodu jsou zapojeny neznámé nebo domnělé neziskové organizace.
- 27) Okolnosti nasvědčují tomu, že subjekty zapojené do obchodu mají vztah k extremistickým osobám a organizacím nebo že podporují extremistické akce a projevy.
- 28) Klient není PEP (ani jeho rodinný příslušník či obchodní partner), ale je o něm známo, že má kontakty s PEP.
- 29) Klient vykonává rizikovou podnikatelskou činnost (např. provozovatel hazardních her, erotických služeb, diskoték a jiných nočních podniků, obchodu s vojenským materiálem a zejména se zbraněmi) a/nebo při své podnikatelské činnosti ve velké míře využívá hotovost.
- 30) Neprůhledná, neobvyklá nebo složitá vlastnická struktura PO i v případě, že byl zjištěn skutečný majitel.
- 31) Klient má styky nebo vazby do rizikových zemí například příbuzenské, podnikatelské apod.

Výčet rizikových znaků není vyčerpávající. Povinná osoba vždy hodnotí rizikovost obchodu dle konkrétní situace a okolností obchodu.

Přítomnost rizikového znaku nemusí automaticky znamenat podezřelý obchod. Je nutné vyhodnotit rizikovost dle konkrétní situace a okolností obchodu.

7.3.2 Obligatorní znaky podezřelých obchodů

V níže uvedených situacích je obchod podezřelým vždy a je tedy důvodné podat oznámení podezřelého obchodu

- klient a/nebo zástupce a/nebo skutečný majitel PO je veden v sankčních seznamech;
- nepřehledná vlastnická struktura PO a/nebo skutečný majitel nebyl zjištěn;
- klient a/nebo zástupce se odmítl podrobit povinné identifikaci podle AML (kopie dokladů totožnosti, prohlášení PEP);
- klient a/nebo zástupce odmítl poskytnout součinnost při kontrole;
- klient a/nebo zástupce používá plnou moc, která vzbuzuje podezření, předkládá falešné, odcizené, neplatné nebo nedůvěryhodné doklady, popř. jiné listiny.

8. Neuskutečnění obchodu

Obchod (obchodní vztah) nesmí povinná osoba realizovat, pokud je klient zařazen do kategorie rizikovosti 4. Klient nepřiměřeně rizikový (viz bod 7.1. SVZ).

Povinná osoba odmítne uskutečnění obchodu (nebo navázání obchodního vztahu a/nebo ukončí obchodní vztah) v případě, že je dána identifikační povinnost, pokud

- klient se odmítne identifikaci podrobit;
- klient odmítne doložit oprávnění k zastupování a / nebo plnou moc v případě, že je zastoupen zmocněncem;
- klient neposkytne potřebnou součinnost při kontrole;
- z jiného důvodu nelze provést identifikaci nebo kontrolu klienta;
- má-li osoba provádějící identifikaci nebo kontrolu klienta 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 jednajícím 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 (a to i v rámci obchodního vztahu) s PEP a povinné osobě není znám původ peněžních prostředků nebo jiného majetku užitého v obchodu (nebo obchodním vztahu);
- statutární orgán povinné osoby nedá souhlas k obchodnímu vztahu s PEP.

9. Postup pro zpřístupnění uchovávaných údajů kompetentním orgánům

Povinná osoba uchovává po dobu 10 let od uskutečnění posledního úkonu jednotlivého obchodu nebo od ukončení obchodního vztahu s klientem následující údaje, informace a dokumenty:

- identifikační údaje, další údaje týkající se průkazu totožnosti klienta, který je fyzickou osobou nebo osoby jednající za klienta, který je právnickou osobou;
- záznamy o tom, zda klient není PEP nebo osoba, vůči níž ČR uplatňuje mezinárodní sankce podle sankčního zákona;
- kopie dokladů předložených k identifikaci, byly-li požádány;
- údaj o tom, kdo a kdy provedl první identifikaci klienta;
- informace a kopie dokumentů získané v rámci kontroly klienta;
- v případě zastupování originál nebo ověřenou kopii plné moci nebo číslo jednací rozhodnutí soudu o jmenování opatrovníka;

- záznamy o všech krocích uskutečněných v rámci identifikace a kontroly klienta;
- záznamy o postupu při posouzení a stanovení rizikového profilu klienta, včetně volby odpovídajících opatření užitých vůči klientovi a při posouzení skutečností souvisejících s podáním oznámení o podezřelém obchodu;
- údaje a doklady o obchodech spojených s povinností identifikace.

Údaje povinná osoba uchovává v podobě a na základě výzvy je v přiměřené časové lhůtě zpřístupní kompetentním orgánům.

Po uplynutí lhůty 10 let zajistí povinná osoba zničení listin a výmaz uchovávaných údajů.

10. Pravidla a postupy, kterými se při nabízení služeb nebo produktů povinné osoby řídí třetí osoby jednající jménem a na účet této povinné osoby

Povinná osoba nemá uzavřeny s jinými osobami pracovně-právní či jiný smluvní vztah, na jehož základě by tyto jiné osoby jednali jménem povinné osoby jako realitního zprostředkovatele v souvislosti s obchodem nebo obchodním vztahem.

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

11.1 Situace, kdy se na FAÚ podává OPO

Povinná osoba oznámí podezřelý obchod na základě výše uvedeného, zejména však v případech, že:

- přetrvávají pochybnosti o možném zneužití k ML/FT i po provedené kontrole klienta;
- klient se odmítne identifikovat před uskutečněním obchodu (obchodního vztahu) a povinná osoba 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 pracovníků 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 povinná osoba 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);
- povinné osobě není z veřejných zdrojů znám původ majetku, který je použit v obchodu s PEP a tato osoba odmítne původ majetku vysvětlit;
- jsou obligatorní důvody podle § 6 odst. 2 AML zákona (tzn. klientem, osobou ve vlastnické nebo řídící struktuře klienta, skutečným majitelem klienta, osobou jednající za klienta nebo osobou, která se jinak podílí na obchodu a je povinné osobě známa, je osoba, vůči níž Česká republika uplatňuje mezinárodní sankce podle zákona o provádění mezinárodních sankcí);
- nejde o konkrétní podezřelý obchod, ale jedná se o „jiné skutečnosti“, které by mohly nasvědčovat legalizaci výnosů z trestné činnosti a obchodům spojeným s terorismem.

Zjistí-li povinná osoba v souvislosti se svou činností podezřelý obchod, oznámí to FAÚ bez zbytečného odkladu, nejpozději do 5 kalendářních dnů ode dne zjištění podezřelého obchodu. Případně-li konec lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší pracovní den.

Vyžadují-li to okolnosti podezřelého případu, zejména hrozí-li nebezpečí z prodlení, oznámí povinná osoba 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 povinná osoba musí oznámit podezřelý obchod neprodleně po jeho zjištění, a to i za cenu, že oznámení nebude obsahovat všechny relevantní informace (oznámení bude doplněno následně).

V případech, kdy hrozí nebezpečí, že bezodkladným splněním příkazu klienta by mohlo být zmařeno nebo podstatně ztíženo zajištění výnosů z trestné činnosti nebo prostředků určených k financování terorismu, povinná osoba může splnit příkaz klienta týkající se podezřelého obchodu nejdříve po uplynutí 24 hodin od podání OPO (bližší viz kap. 12).

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.

11.2 Kontakty na Finanční analytický úřad (FAÚ)

Telefon:

+420 257 044 501 (7:45 – 16:15)

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

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@mfcrcz (nelze využít pro podávání OPO)

Datová schránka: egi8zyh

Elektronický formulář (on-line podání):

<https://formulare.financnianalytickyrad.cz/fas/FormService/filler.open?name=FAU-OPO.fo>

11.3 Náležitosti OPO

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

1. identifikační údaje oznamovatele podezřelého obchodu:

Umíme reality s.r.o., IČ: 27252868, se sídlem: Rybná 716/24, 110 00 Praha 1 - Staré Město

Telefon: +420 603 456 275, e-mail: info@umimereality.cz

Typ povinné osoby: realitní zprostředkování dle § 2, písm. d) AML zákona

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;

- **právníkou 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 povinná osoba 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 oznamovatel přístup;

- měnu;

- čím je obchod podezřelý;

- 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 oznamovatel 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 oznamovateli znám. Dále se uvede informace, zda hrozí bezprostřední nebezpečí poškození, znehodnocení nebo užití tohoto majetku v rozporu se zákonem;

6. oznamovatel 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, povinná osoba 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 povinnou osobu 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;
- v OPO se neuvádí údaje o zaměstnanci povinné osoby nebo osobě v podobném pracovněprávním vztahu, která podezřelý obchod zjistila.

O podání OPO povinná osoba nesmí klienta informovat.

12. Opatření, která vyloučí zmaření nebo podstatné ztížení zajištění výnosu z trestné činnosti bezodkladným splněním příkazu klienta

Splněním příkazu klienta se zde rozumí i dokončení jakéhokoli obchodu, v němž je podezření na ML/FT.

Pokud hrozí nebezpečí, že bezodkladným splněním příkazu klienta by mohlo být zmařeno nebo podstatně ztíženo zajištění výnosu z trestné činnosti nebo prostředků určených k financování terorismu, povinná osoba může splnit příkaz klienta týkající se podezřelého obchodu nejdříve po uplynutí 24 hodin od doručení OPO na FAÚ. Majetek, jehož se příkaz klienta týká, vhodným způsobem zajistí proti manipulaci, která by byla v rozporu s účelem AML zákona.

Splnění příkazu klienta se neodkládá v případě, že toto odložení není možné, nebo v případě, kdy je povinné osobě známo, že by takové odložení mohlo zmařit nebo jinak ohrozit šetření podezřelého obchodu; o splnění příkazu klienta povinná osoba ihned informuje FAÚ. Pokud obchod proběhl do doby podání OPO, sdělí povinná osoba informaci o uskutečnění obchodu přímo v tomto oznámení, pokud k uskutečnění obchodu došlo později, podá povinná osoba informaci s odkazem na podané oznámení a v ní sdělí přesný termín uskutečnění transakce.

Jestliže hrozí nebezpečí, že bezodkladným splněním příkazu klienta by mohlo být zmařeno nebo podstatně ztíženo zajištění výnosu z trestné činnosti nebo prostředků určených k financování terorismu a šetření podezřelého obchodu si pro složitost vyžaduje delší dobu, FAÚ může rozhodnout:

- o prodloužení doby, na kterou se odkládá splnění příkazu klienta, nejdéle však o další 2 pracovní dny, nebo
- 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.

Výše uvedené lhůty se nevztahují na zajištění majetku, jestliže má být tento majetek zajištěn podle příslušného právního předpisu vydaného k provedení mezinárodních sankcí. K zajištění dochází na základě příslušného sankčního předpisu, není tedy třeba (ani nepřichází v úvahu) provádět zajišťovací opatření podle AML zákona. Současně se však vždy jedná o podezřelý obchod ve smyslu § 6 odst. 2 AML zákona a je tedy povinnost podat OPO. Mlčenlivost podle § 38 odst. 1 AML zákona se v takovém případě vztahuje pouze na OPO, nikoli na skutečnost zajištění podle příslušného sankčního předpisu. Ten, koho se zajištění týká, může o něm být informován a má možnost domáhat se i soudně zrušení omezení. Může také tvrdit, že není tím, vůči komu se sankce mají uplatnit (shoda či podoba jmen, chybná identifikace, atd.). Toto zajištění není časově omezeno jako zajišťovací opatření podle § 20 AML zákona, ale trvá po celou dobu trvání sankce.

13. Technická a personální opatření, která zajistí provedení odkladu splnění příkazu klienta podle § 20 AML zákona a ve stanovené lhůtě splnění informační povinnosti podle § 24 AML zákona

13.1 Kontaktní osoba

Osoba povinná k plnění oznamovací povinnosti a k zajišťování průběžného styku s FAÚ:

Jméno, příjmení: Roderik Hyrman, funkce: jednatel

Telefon: +420 603 456 275, e-mail: roderik@hyrman.cz

Nezajišťuje-li činnosti kontaktní osoby člen statutárního orgánu, povinná osoba zajistí kontaktní osobě možnost přímé komunikace s členem statutárního a dozorčího orgánu povinné osoby.

Zjistí-li povinná osoba nebo osoba jednající na základě pracovně-právního či jiného smluvního vztahu jménem realitního zprostředkovatele v souvislosti s obchodem nebo obchodním vztahem podezřelý obchod, provede oznámení prostřednictvím kontaktní osoby.

13.2 Splnění informační povinnosti

Povinná osoba na pokyn FAÚ v jím stanovené lhůtě:

- sdělí údaje o obchodech souvisejících s povinností identifikace nebo ohledně nichž FAÚ provádí šetření;
- předloží doklady o těchto obchodech nebo k nim umožní přístup pověřeným zaměstnancům FAÚ při prověřování OPO a při výkonu správního dozoru;
- poskytne informace o osobách, které se jakýmkoliv způsobem účastní předmětných obchodů.

Povinná osoba poskytne klientům před navázáním obchodního vztahu nebo provedením obchodu mimo obchodní vztah informace požadované podle ustanovení § 11 zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů. Tyto informace obsahují zejména obecné upozornění týkající se povinnosti povinné osoby zpracovávat osobní údaje pro účely předcházení ML/FT.

13.3 Opatření při provedení odkladu splnění příkazu klienta

Vyhlášení rozhodnutí FAÚ o odkladu splnění příkazu klienta může být provedeno ústně, telefonicky, faxem nebo elektronicky, vždy se však následně doručuje stejnopis písemného vyhotovení rozhodnutí.

Pokud povinná osoba oznámila FAÚ podezřelý obchod, základní lhůta odložení příkazu klienta včetně jejího prodloužení se počítá od okamžiku, kdy FAÚ oznámení přijal.

Pokud povinná osoba neoznámila FAÚ podezřelý obchod a FAÚ rozhodne o odložení splnění příkazu klienta nebo zajištění majetku, počátek lhůty je určen vyhlášením rozhodnutí FAÚ.

Povinná osoba obratem potvrdí FAÚ vykonání odložení splnění příkazu klienta, uplatnění prodloužení této lhůty nebo vykonání zajištění daného majetku a potvrdí čas, od kterého se běh této lhůty počítá.

Povinná osoba dále průběžně podává FAÚ informace o všech podstatných skutečnostech týkajících se majetku uvedeného v rozhodnutí (např. pokusy o prolomení zajištění).

Jestliže FAÚ do konce jím určené lhůty povinné osobě nesdělí, že podalo trestní oznámení, nebo před koncem lhůty zajištění zruší rozhodnutím, povinná osoba příkaz klienta může uskutečnit.

Pokud FAÚ ve stanovené lhůtě podá oznámení orgánu činnému v trestním řízení, odklad splnění příkazu klienta nebo zajištění majetku se prodlužuje o 3 pracovní dny ode dne podání předmětného trestního oznámení. O podání trestního oznámení informuje FAÚ povinnou osobu. Povinná osoba tedy provede příkaz klienta nejdříve po uplynutí lhůty 3 pracovních dnů ode dne podání trestního oznámení, ale to pouze v případě, že orgán činný v trestním řízení do konce této lhůty nerozhodne o odnětí nebo zajištění předmětu podezřelého obchodu. Lhůta 3 pracovních dní končí buď jejím uplynutím, nebo dříve, a to pokud orgány činné v trestním řízení provedou příslušná zajišťovací opatření ještě před uplynutím této lhůty. (Lhůta 3 pracovních dnů se počítá od začátku dne následujícího po dni, v němž FAÚ podalo trestní oznámení.)

V případě, že povinná osoba provede příkaz klienta proto, že odložení příkazu klienta by mohlo zmařit nebo jinak ohrozit šetření podezřelého obchodu, o splnění příkazu klienta povinná osoba vždy informuje FAÚ.

14. V případech uvedených v § 24a odst. 2 AML zákona popis doplňkových opatření k účinnému zvládnutí rizika legalizace výnosů z trestné činnosti nebo financování terorismu

Povinná osoba nemá pobočku, provozovnu nebo dceřinou obchodní korporaci ve třetí zemi.

15. 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 nebo § 31c AML zákona.

Povinnost mlčenlivosti se vztahuje na povinnou osobu a její zaměstnance a nezaniká převedením zaměstnanců povinné osoby na jinou práci, skončením jejich pracovněprávního nebo jiného vztahu k povinné osobě, ani tím, že by povinná osoba přestala vykonávat činnosti uvedené v § 2 AML zákona.

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

16. Ustanovení o zajišťování školení

Povinná osoba nemá zaměstnance ani žádné osoby nejednají na základě pracovně-právního či jiného smluvního vztahu jménem povinné osoby (realitního zprostředkovatele) v souvislosti s obchodem nebo obchodním vztahem.

17. Ustanovení o vypracování hodnotících zpráv povinné osoby

Povinná osoba není institucí, nad níž vykonává dohled ČNB.

18. 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.financnianalytickyrad.cz/> a ČNB na www.cnb.cz/cs/dohled-financni-trh/legislativni-zakladna.

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.

SVZ byl schválen statutárním orgánem a je závazný pro všechny členy statutárního orgánu povinné osoby, její zaměstnance a další osoby jednající na základě pracovně-právního či jiného smluvního vztahu jménem realitního zprostředkovatele v souvislosti s obchodem nebo obchodním vztahem.

Účinnost SVZ od 01.02.2021