

System vnitřních zásad, postupů a kontrolních opatření

k naplnění povinností podle zákona č. 253/2008 Sb.,
o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti
a financování terorismu, v platném znění

pro povinnou osobu

RH-REAL servis s.r.o.

IČ

17986621

se sídlem

Nekázanka 881/9, Nové Město, 110 00 Praha 1

pro činnost

realitního zprostředkovatele

Tento dokument byl připraven
v rámci projektu AML systems
společností IDEA 4 systems s.r.o.



Obsah

1. Úvod	3
1.1 Shrnutí povinností	4
1.2 Vymezení služeb a personální vymezení	4
1.3 Základní pojmy	9
2. Základní povinnosti při provádění realitních obchodů	11
2.1 Postup při uskutečňování realitního obchodu	11
2.2 Zákaz provést obchod	13
3. Identifikace klienta	15
3.1 První identifikace fyzické osoby	18
3.2 První identifikace právnické osoby	23
3.3 Postup při zjišťování politicky exponované osoby	25
3.4 Postup při zjišťování usazení klienta	28
3.5 Postup ověřování mezinárodních sankcí	28
3.6 Postup ověření identity již identifikovaného klienta	31
4. Kontrola klienta	33
4.1 Zjišťování účelu a povahy realitního obchodu	35
4.2 Přezkoumávání zdroje majetku	36
4.3 Zjišťování řídicí struktury právnické osoby	38
4.4 Zjišťování vlastnické struktury a skutečného majitele právnické osoby	41
4.5 Zesílená kontrola klienta	43
5. Podezřelý obchod	45
5.1 Posuzování podezřelého obchodu	45
5.2 Znaky podezřelého obchodu	47
5.3 Oznámení podezřelého obchodu kontaktní osobou	51
5.4 Odložení splnění pokynu klienta	53

6. Další povinnosti	55
6.1 Povinnost provádět AML školení	55
6.2 Povinnost provádět vnitřní kontrolu povinností	56
6.3 Povinnost mlčenlivosti	57
6.4 Povinnost aktualizovat předpisy	57
6.5 Informační povinnost	58
6.6 Povinnost zaznamenávat a uchovávat informace a doklady	58
6.7 Ochrana osobních údajů	61
7. Závěrečná ustanovení	63
7.1 Účinnost	63
7.2 Schvalovací doložka	63

1. Úvod

Úvod

Společnost RH-REAL servis s.r.o. v rámci svého podnikání poskytuje služby realitního zprostředkovatele, jejichž součástí je změna podoby a vlastníka majetku klienta (peněžní prostředky jsou směněny za nemovitost). Změna podoby majetku a/nebo jeho transfer jiné osobě bývá někdy zneužíván k tzv. praní špinavých peněz, tj. k legalizaci výnosů z trestné činnosti nebo někdy také k financování terorismu.

Aby bylo možno tuto nezákonnou činnost účinně potírat nebo jí zcela zabránit, ukládají platné právní předpisy České republiky (ČR) a Evropské unie (EU) společnosti RH-REAL servis s.r.o. plnit řadu povinností. Za tímto účelem vydává společnost RH-REAL servis s.r.o. (tzv. povinná osoba podle AML zákona) tento interní předpis – Systém vnitřních zásad, postupů a kontrolních opatření, který transponuje zákonné povinnosti do prostředí realitních služeb.

Legalizací výnosů z trestné činnosti (laicky 'praní špinavých peněz') se zjednodušeně rozumí činnost, kdy klient využívá služeb společnosti RH-REAL servis s.r.o., aby zakryl nelegální původ majetku nebo znemožnil jeho zpětné vystopování. K legalizaci výnosů z trestné činnosti používají pachatelé podobných metod jako k financování terorismu a k financování šíření zbraní hromadného ničení, proto bylo potírání těchto tří nezákonných aktivit spojeno a provádí se souběžně téměř stejnými metodami shrnutými v tomto dokumentu.

Dále, společnost RH-REAL servis s.r.o. musí neustále ověřovat, zda ČR neuplatňuje vůči klientovi nebo jeho aktivitám mezinárodní sankce – mimo jiné vyhledáváním v sankčních seznámech. Je-li klientem nebo s ním spojenou osobou sankcionovaná osoba nebo v obchodu použitý majetek je předmětem mezinárodních sankcí, je nezbytné uplatit odpovídající postup uvedený rovněž v tomto dokumentu.

Nedodržování postupů podle tohoto dokumentu má za následek porušení nebo zanedbání zákonem stanovených povinností se všemi následky. Kromě toho by mohlo dojít ke spáchání trestného činu legalizace výnosů z trestné činnosti z nedbalosti nebo k podílnictví na něm. To by nastalo v případě, že nebyly dostatečně splněny povinnosti stanovené tímto dokumentem a společnost kvůli tomu neměla vědomost, že nemovitost nebo prostředky použité k úhradě pocházejí z ilegální aktivity.

Hodnocení rizik

Součástí tohoto Systému vnitřních zásad je také dokument s označením Hodnocení rizik, který identifikuje a posuzuje rizika legalizace výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, která mohou nastat v rámci obchodu s nemovitostmi. Pokud je v tomto dokumentu odkazováno na 'tento dokument', míní se tím tento Systém vnitřních zásad a také Hodnocení rizik.

1.1 Shrnutí povinností

Základní povinnosti

Společnost RH-REAL servis s.r.o. je zákonem zavázána v určitých situacích plnit tyto povinnosti:

- provést identifikaci klienta (⇒ 3)
- provést kontrolu klienta (⇒ 4)
- odmítnout uskutečnit obchod (⇒ 2.2)
- ověřovat a uplatňovat mezinárodní sankce (⇒ 3.5)
- posuzovat a oznamovat podezřelé obchody (⇒ 5)
- dodržovat mlčenlivost (⇒ 6.3)
- v některých případech odložit splnění pokynu klienta (⇒ 5.4)
- na žádost splnit informační povinnost (⇒ 6.5)
- vyhotovit, uplatňovat a pravidelně aktualizovat Systém vnitřních zásad a Hodnocení rizik (⇒ 6.4)
- pravidelně provádět školení zaměstnanců (⇒ 6.1)
- chránit osobní údaje a informovat o jejich zpracování (⇒ 6.7)
- provádět vnitřní kontrolu plnění povinností a nevystavit oznamovatele porušení povinností podle AML zákona v interním prostředí odvetným opatřením (⇒ 6.2)
- určit kontaktní osobu, ohlašovat její změny a změny jejích údajů (⇒ 1.2)
- pověřit člena statutárního orgánu zajištěním plnění povinností podle AML zákona (nemá-li společnost jednoho člena statutárního orgánu) (⇒ 1.2)
- uchovávat údaje, dokumenty a další záznamy (⇒ 6.6).

1.2 Vymezení služeb a personální vymezení

Realitní obchod

Realitním obchodem (nebo pouze 'obchod') se pro účely tohoto dokumentu podle AML zákona rozumí obchod s nemovitostí, který vede (okamžitě, v budoucnu nebo po splnění určitých podmínek):

- k převodu vlastnického práva k nemovitosti nebo jejímu podílu, nebo
- k převodu členských práv a povinností ve družstvě vázaných na nemovitost
- k udělení nebo nabytí oprávnění užívat nebo požívat nemovitou věc, byt nebo nebytový prostor, ledaže se jedná o ubytování (tj. nájem, podnájem nebo pacht), to ale pouze v případě, že výše měsíční platby nebo poměrná část výnosu z nemovité věci poskytnutá propachtovateli přepočtená na jeden měsíc, případně jejich součet, dosáhne alespoň 10 000 EUR.

Není při tom rozhodující, zda:

- obchod s nemovitostí probíhá přímo, dražbou, prostřednictvím zprostředkovatele nebo jinou formou
- se jedná o komerční nebo rezidenční nemovitost
- je úplata, vyrovnání nebo jakákoliv odměna za provedení realitního obchodu v penězích nebo ve formě jiné výhody (převodem ocenitelných práv, akcií, jiného majetku apod.)
- je platba, která může být součástí obchodu, prováděná v hotovosti nebo bezhotovostním převodem peněžních prostředků
- je vyrovnání, které může být součástí obchodu, prováděno jednorázovým plněním nebo ve více plněních (splátkách)
- je účastníkem obchodu banka nebo jiná instituce nebo osoba, která je považovaná za dostatečně regulovanou nebo jinak důvěryhodnou z pohledu prevence praní špinavých peněz nebo financování terorismu
- společnost RH-REAL servis s.r.o. získá nebo nezíská odměnu nebo jinou výhodu za provedení nebo zprostředkování realitního obchodu.

Realitní obchod probíhá nejčastěji na základě následujících typů smluv:

- smlouva o realitním zprostředkování ve smyslu zákona č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování
- smlouva o nájmu, podnájmu nebo pachtu
- kupní smlouva
- smlouva o převodu členských práv a povinností
- smlouva o smlouvě budoucí kupní
- smlouva o rezervaci.

Předmětem realitního obchodu může být i soubor konkrétních nemovitostí (např. byt plus garážové stání plus společné prostory). Pokud je se souborem nemovitostí nakládáno jako s celkem (tj. není rozložen na jednotlivé dílčí obchody), pro účely tohoto dokumentu se na tento případ hledí jako na jeden realitní obchod.

Pro účely posuzování případné podezřelosti obchodu podle kapitoly 5.1 se obchodem rozumí také už i pouhé jednání o obchodu nebo jakýkoliv jiný projev zájmu klienta o realitní obchod. Dále není rozhodující, zda je společnost RH-REAL servis s.r.o. jednou ze stran obchodu s nemovitostí (je prodávajícím nebo kupujícím a činí tak v rámci svého podnikání), nebo vystupuje pouze jako zprostředkovatel takového obchodu.

Realitním obchodem není realitní obchod, kdy je společnost RH-REAL servis s.r.o. sama v pozici klienta realitního obchodu a sama nakupuje nebo prodává nemovitost pro provozní účely (nikoliv jako předmět své podnikatelské činnosti za účelem primárně dosáhnout tímto obchodem zisk) – např. kupuje prostory pro své kanceláře apod.



Někdy se objevují také nestandardní typy smluv, kterých předmětem je obchod s více nemovitostmi (nebo jeho zprostředkování), ale jednotlivé nemovitosti v této smlouvě nejsou specifikované. Může se jednat o tzv. rámcové smlouvy uzavřené mezi developerem a realitní společností o tom, že po určité období bude realitní společnost nabízet nemovitosti, které developer poskytne k prodeji (tj. bude docházet k opakovaným realitním obchodům, které zatím nejsou známé). Takovouto smlouvu chápe AML zákon jako tzv. obchodní vztah a před jeho navázáním je potřeba splnit několik specifických povinností. Pokud se společnost rozhodne takovouto smlouvu, kterou AML zákona považuje za obchodní vztah) uzavřít, je potřeba provést v tomto Systému vnitřních zásad odpovídající změny a zanést do něj příslušné postupy.

Klient a jednající osoba

Klientem se pro účely tohoto dokumentu rozumí každá fyzická nebo právnická osoba nebo svěřenecký fond nebo skupina těchto osob, která je stranou realitního obchodu a provedením realitního obchodu má být nakládáno s jejím majetkem.

Klientem je také osoba, která co i jen projeví zájem o realitní obchod bez toho, aby došlo k jeho uskutečnění.

Klientem je každá strana obchodu, s jejímž majetkem nebo podílem na družstvu má být nakládáno – zejména prodávající strana a kupující strana. Má-li obchod s nemovitostmi více stran, je klientem každá z těchto stran.

U právnické osoby se vždy předpokládá, že jejím jménem ve věci obchodu jedná konkrétní fyzická osoba nebo skupina fyzických osob.

V případě, že je klientem skupina osob (právnických, fyzických nebo svěřeneckých fondů), je nezbytné povinnosti podle tohoto dokumentu plnit vůči každé z nich (tj. každá je klientem jednotlivě), nehledě na to, jaká podíl na nemovitosti je přísluší.

Je-li klientem svěřenský fond, v tomto dokumentu se na něj hledí jako na právnickou osobu a plní se příslušné povinnosti.

Personální vymezení

Povinnosti stanovené tímto dokumentem se vztahují na určité skupiny osob – především na zaměstnance, kontaktní osobu a pověřenou osobu. Dále se vztahují také na kteroukoliv osobu, která se může setkat s podezřelým obchodem (⇒ 5) nebo provádí kteroukoliv činnost popsanou tímto dokumentem, případně i na jiné osoby.

Není důležité, zda se jedná o přímého zaměstnance nebo zda se jedná o práci vykonávanou na základě jiného vztahu nebo bez jakéhokoliv vztahu (i jako bezplatná výpomoc).

Zaměstnanec

Zaměstnancem se rozumí kterákoliv osoba, která jménem společnosti RH-REAL servis s.r.o. jedná s potenciálním klientem o realitním obchodu nebo o jeho podmínkách (přímo na provozovně nebo také telefonicky,

emilem apod.) nebo realitní obchody přímo uzavírá nebo plní povinnosti s tím spojené povinnosti.

Zaměstnancem se pro účely tohoto Systému vnitřních zásad rozumí také obchodní zástupce zastupující společnost při provádění obchodů.

Kontaktní osoba

Kontaktní osobou se rozumí osoba zodpovědná především za plnění povinnosti oznámit podezřelý obchod, za průběžný styk s Finančním analytickým úřadem a za vedení související agendy. Společnost má povinnost tuto kontaktní osobu ohlásit Finančnímu analytickému úřadu.

Kontaktní osobou nesmí být (ledaže by to bylo nezbytné s ohledem na velikost instituce, způsob řízení či počet zaměstnanců):

- člen statutárního orgánu, ledaže by to bylo opodstatněno rozsahem podnikání společnosti
- zaměstnanec, který je odpovědný za poskytování nebo vypořádávání platebních služeb
- osoba podílející se na výkonu vnitřního auditu.

Pověřená osoba je povinna určit minimálně jednu kontaktní osobu. Dále je povinna zabezpečit, aby nenastala situace, že dosavadní kontaktní osoba výkon funkce ukončila nebo přerušila a nebyla nahrazena jinou osobou. Kontaktní osoba společnosti RH-REAL servis s.r.o. je určena v příloze č. 5. Každý zaměstnanec a pověřená osoba musí vědět, kdo je kontaktní osobou, a znát její kontaktní údaje (alespoň jméno, příjmení, označení funkce, emailovou adresu a telefonní číslo), aby ji mohl neprodleně kontaktovat v případě potřeby.

Její činnost spočívá zejména v následujícím:

- zpracovává hlášení zaměstnance, že se setkal s podezřelým obchodem (⇒ 5.3)
- plní oznamovací povinnost – tj. oznamuje podezřelé obchody, jsou-li zjištěny (⇒ 5.3)
- vede agendu související s prověřovanými a oznámenými podezřelými obchody (⇒ 5.3)
- plní informační povinnost podle AML zákona vůči úřadům, které o to požádají (⇒ 6.5)
- vede interní seznam rizikových klientů (⇒ 5.1).

V případě, že dojde ke změně kontaktní osoby nebo ke změně kontaktního údaje kontaktní osoby (email a tel. kontakt), pověřená osoba zajistí neprodlené ohlášení této změny Finančnímu analytickému úřadu. Oznámení změny by mělo obsahovat jméno a příjmení nové kontaktní osoby, její pracovní zařazení, telefonní a emailové spojení.

Pověřená osoba

Společnost musí prokazatelně písemně pověřit konkrétního člena statutárního orgánu zajištěním plnění povinností stanovených AML zákonem. Je-li členem statutárního orgánu jedna osoba, je automaticky pověřenou osobu a není potřeba ji zvlášť písemně pověřovat.

Pověřenou osobou musí být člen statutárního orgánu a výkon této funkce není možno delegovat na jinou, např. podřízenou osobu.

Pověřenou osobou je osoba uvedena v příloze č. 5.

Přestane-li vykonávat pověřená osoba tuto funkci nebo dojde-li k zániku členství ve statutárním orgánu, musí společnost pověřit novou osobu, a to nejpozději do 60-ti dnů.

Pověřená osobou se rozumí osoba zodpovědná zejména za:

- vytváření a udržování infrastruktury pro plnění zákonných povinností (zejména technického a personálního zázemí)
- rozdělování úkolů a povinností stanovených tímto dokumentem a AML zákonem
- zajištění uchovávání, archivaci a zálohování informací, prohlášení a dokladů, zejména v souladu s GDPR (⇒ 6.6 a 6.7)
- poskytování podpory zaměstnancům a kontaktní osobě pro plnění povinností podle tohoto dokumentu a pro uplatňování mezinárodních sankcí
- zajištění dodržování případných sankčních opatření (⇒ 3.5)
- rozhodování o uplatnění výjimky z povinnosti mlčenlivosti (⇒ 6.3)
- zajišťuje AML školení (⇒ 6.1), výkon vnitřní kontroly (⇒ 6.2), aktualizaci tohoto vnitřního předpisu (⇒ 6.4).

Informační systém

Plnění povinností, které stanoví tento dokument zaměstnanci, kontaktní osobě nebo pověřené osobě, může automatizovaně plnit také informační systém společnosti. Jedná se o celek složený ze softwaru a případně také hardwaru, jehož účelem je mimo jiné plnit povinnosti stanovené tímto dokumentem automatizovaně nebo polo-automatizovaně. Jedná se také o databázové systémy a jejich aplikace, internetové stránky a aplikace na nich běžící, aplikace určené pro mobilní telefony, komunikační systémy apod.

Osoby, které tento hardware a software a jeho výstupy využívají, jsou rovněž zaměstnanci.

Informační systém musí být navržen, otestován a provozován tak, aby spolehlivě splnil alespoň všechny povinnosti stanovené tímto dokumentem a AML zákonem, které na něj byly přeneseny od zaměstnance. Ukládá-li tento dokument plnit nějakou povinnost zaměstnanci, může ji plnit také informační systém, neodporuje-li to povaze povinnosti.

Za návrh, testování, provozování a aktualizaci informačního systému je odpovědná pověřená osoba, která výkonem těchto činností může pověřit jinou osobu.

**Služby
poskytované třetí
stranou**

Tento dokument je závazný také pro třetí stranou, která při obchodu s nemovitostí jedná jménem společnosti RH-REAL servis s.r.o. nebo na její účet. Zaměstnanci této třetí strany se jim řídí a uplatňují ho v rozsahu, v němž provádí realitní obchody.

Pověřená osoba zajistí (ideálně smluvně), aby každá tato třetí strana uplatňovala postupy k předcházení legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu ve stejném rozsahu jako společnosti RH-REAL servis s.r.o.

1.3 Základní pojmy

AML

Zkratka AML pochází z anglického výrazu Anti Money Laundering a označuje obecně vše, co souvisí s prevencí legalizace výnosů z trestné činnosti (tzv. praní špinavých peněz), případně s potíráním financování terorismu.

AML zákon je nadřazen povinností a postupům uvedeným v tomto dokumentu. Pověřená osoba a kontaktní osoba jsou povinni se s AML zákonem obeznámit a jsou-li postupy podle tohoto dokumentu v rozporu s ním nebo jsou neúplné, provede se správný postup podle AML zákona.

AML zákon

Opatření, které je nezbytné uplatňovat za účelem potírání výše zmíněné nelegální činnosti, stanovuje především tzv. AML zákon. Rozumí se jím zákon č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, v aktuálně platném znění.

ML-FT

Zkratkou ML-FT se rozumí nelegální činnost spočívající v:

- legalizaci výnosů z trestné činnosti (z angl. money laundering – ML) a
- financování terorismu (z angl. financing of terrorism – FT).

Další předpisy

Kromě AML zákona je prevence ML-FT upravena také:

- směrnicí Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/849, o předcházení využívání finančního systému k praní peněz nebo financování terorismu
- metodickými pokyny Finančního analytického úřadu
- vyhláška č. 53/2017 Sb., o vzoru služebního průkazu zaměstnanců FAÚ
- dokumenty a metodikami mezivládní organizace Financial Action Task Force (FATF).

Oblast mezinárodních sankcí je upravena:

- zákonem č. 69/2006 Sb., o provádění mezinárodních sankcí
- jednotlivými sankčními předpisy – rozhodnutími Rady bezpečnosti OSN

- nařízením vlády č. 210/2008 (seznam vnitroeurospkých teroristů a organizací).

Finanční analytický úřad

Dohledovým orgánem nad plněním povinností v oblasti prevence praní špinavých peněz, financování terorismu a mezinárodních sankcí je především Finanční analytický úřad, v tomto dokumentu dále označován jako FAÚ. Vůči FAÚ se plní i některé povinnosti uvedené v tomto dokumentu (oznamují se mu podezřelé obchody, poskytují informace na vyžádání, oznamuje se mu kontaktní osoba a její změny atd.).

Legalizace výnosů z trestné činnosti

Legalizací výnosů z trestné činnosti se podle AML zákona rozumí 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 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 v předchozích bodech.

Financování terorismu

Financováním terorismu je podle AML zákona:

- shromažďování nebo poskytnutí peněžních prostředků nebo jiného majetku s vědomím, že bude, byť i jen zčásti, použit ke spáchání trestného činu teroru, teroristického útoku 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 nebo trestného činu, který má umožnit nebo napomoci spáchání takového trestného činu, nebo osoby pachateli blízké ve smyslu trestního zákona, nebo sbírání prostředků na takovou odměnu nebo na odškodnění.

Financováním terorismu se rozumí také financování šíření zbraní hromadného ničení, tj. 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.

2. Základní povinnosti při provádění realitních obchodů

2.1 Postup při uskutečňování realitního obchodu

Posuzování podezřelého obchodu

Zaměstnanec je povinen neustále posuzovat, zda jednání klienta nebo prováděný realitní obchod nevykazuje znaky tzv. podezřelého obchodu. Podezřelým obchodem se rozumí realitní obchod uskutečněný za okolností vyvolávajících podezření ze snahy o ML-FT anebo jakákoli jiná skutečnost, která by mohla takovému podezření nasvědčovat. Přesnou definici a způsob posuzování uvádí kapitola č. 5.

Zaměstnanec posuzuje jednání klienta a realitní obchod nejen před jeho provedením (už při pouhém jednání o podmínkách nebo při jiné nezávazné komunikaci a klientem), ale také v jeho průběhu. V některých situacích může zaměstnanec posoudit realitní obchod jako podezřelý obchod i dodatečně – po jeho provedení.

Postup při uskutečňování realitního obchodu

Zaměstnanec je povinen v prvním možném a vhodném okamžiku, vždy však před uskutečněním realitního obchodu (tj. nejpozději v okamžiku uzavření příslušné smlouvy nebo před uzavřením obchodního vztahu s klientem (smlouvy, které předmětem je obchod s vícero nemovitostmi, které nejsou ve smlouvě blíže určeny), provést všechny následující kroky:

- identifikaci klienta (⇒ 3) a dále
- kontrolu klienta (⇒ 4).



Pokud se v průběhu provádění identifikace, kontroly nebo v průběhu provádění realitního obchodu nebo po něm ukáže, že se jedná o podezřelý obchod, postupuje zaměstnanec postupem pro podezřelý obchod (uvedeno dále v této kapitole).



Zaměstnanec může realitní obchod provést až v případě, že nenastal žádný z důvodů, kdy platí zákaz provést realitní obchod (⇒ 2.2; např. situace, kdy není možno provést identifikaci nebo kontrolu klienta, není předložena plná moc k zastoupení právnické osoby, klient odmítne součinnost při kontrole nebo je klientem osoba, vůči níž ČR uplatňuje mezinárodní sankce).

Realitní obchod bez provádění kontroly klienta

V případě, že jsou splněné všechny následující podmínky, není potřeba provádět při realitním obchodu kontrolu klienta:

- hodnota realitního obchodu je nižší než 15 000 EUR a dále
- klientem není politicky exponovaná osoba (⇒ 3.3) a dále

- klientem není osoba usazená v rizikové zemi (⇒ 3.4) a dále
- nejedná se o tzv. obchodní vztah (uzavření smlouvy, které předmětem je obchod s vícero nemovitostmi, které nejsou ve smlouvě blíže určeny) a dále
- při identifikaci klienta nebo osoby, která jeho jménem jedná, nebyl využitý způsob identifikace „na dálku“, ale klient byl identifikován za jeho osobní přítomnosti nebo za osobní přítomnosti osoby, která jeho jménem jedná nebo na základě listiny o identifikaci sepsané notářem nebo službou Czech POINT
- nejedná se o podezřelý obchod.

Hodnotou realitního obchodu s nemovitostí se rozumí tržní nebo smluvní hodnota nemovitosti nebo členských práv, které jsou předmětem obchodu, vždy podle toho, která z těchto hodnot je vyšší. Pokud není tržní hodnota stanovena oficiálně, stanoví ji zaměstnanec. Při stanovování postupuje s nejvyšší odbornou péčí, čestně a podle svého nejlepšího vědomí a svědomí, nikdy ne s cílem umožnit klientovi vyhnout se kontrole tím, že nemovitost v odhadu tržní hodnoty podhodnotí pod limit 15 000 EUR.

Vždy se jedná o celkovou hodnotu obchodu, a to i v případech, kdy je majetek rozdělen mezi několik osob. Také se nebere ohled na skutečnost, že vyrovnání, které může být součástí tohoto obchodu, se uskutečňuje ve více dílčích platbách. Provádí-li klient několik realitních obchodů, které spolu souvisí, je hodnotou obchodu jejich součet.

Částkou, která je v tomto dokumentu uvedená ve měně euro (EUR), se pro účely tohoto dokumentu rozumí odpovídající hodnota v jakékoliv měně stanovená podle kurzu vyhlášeného Českou národní bankou a platného pro aktuální den. Pokud tento kurz ještě není v tomto dni k dispozici, použije se kurz platný pro předchozí den.



Pro jednotlivé rizikové typy služeb a klientů může dokument Hodnocení rizik stanovit nižší hodnotu než 15 000 EUR, při nichž musí zaměstnanec provést kontrolu klienta. Zaměstnanec musí tyto rizikové typy služeb a hodnoty znát.

Podezřelý obchod

Je-li obchod podezřelým obchodem, provede zaměstnanec identifikaci klienta (⇒ 3), kontrolu klienta (⇒ 4) a neprodleně se spojí s kontaktní osobou, aby podala oznámení podezřelého obchodu (⇒ 5.3). Dále zaměstnanec zachovává mlčenlivost (⇒ 6.3).



Povinná součinnost klienta

Klient je povinen zaměstnanci poskytnout všechny informace, které jsou k provedení identifikace a kontroly nezbytné, včetně předložení příslušných průkazů totožnosti a dokladů. Písemný souhlas se

zpracováním osobních údajů se v tomto případě nepožaduje, protože dochází ke zpracování osobních údajů kvůli zákonné povinnosti.

Zaměstnanec dále může při plnění zde uvedených povinností pořizovat a uchovávat kopie průkazů totožnosti, a dokonce bez předchozího písemného souhlasu oprávněného držitele. To vše ale pouze v případě, že jediným účelem pořizení kopie průkazu totožnosti je plnění AML povinností.

Aktualizace údajů získaných před účinností tohoto dokumentu

Pokud byly některé informace, prohlášení nebo doklady získány před účinností tohoto dokumentu (⇒ 7.1) a realitní obchod ještě nebyl dokončen, je nezbytně nutné zkontrolovat, zda odpovídají obsahem, rozsahem a detailností požadavkům tohoto dokumentu, zejména se jedná o:

- uchovávané identifikační údaje
- plné moci nebo informace o zákonném zastoupení klienta
- prohlášení např. o politicky exponované osobě nebo skutečném majiteli.

Pokud některé informace, prohlášení nebo doklady neodpovídají obsahem, rozsahem a detailností požadavkům tohoto dokumentu, bude potřeba je doplnit, aktualizovat nebo získat opakovaně, aby byl tento stav napraven. Musí se tak stát nejpozději před uskutečněním realitního obchodu. Pokud se při tom objeví skutečnosti, které zakládají některé další povinnosti, je potřeba splnit i tyto další povinnosti.

2.2 Zákaz provést obchod

Zákaz provést obchod



AML zákon stanovuje několik okolností uvedených níže, za nichž je zakázáno provést realitní obchod. Všechny tyto situace musí zaměstnanec znát nazpaměť, aby je mohl ihned rozpoznat a zabránit provedení obchodu.

Zaměstnanec neuskuteční realitní obchod v případě, že nastane kterákoliv z následujících situací:

- vznikne identifikační povinnost (⇒ 3) a klient se ji odmítne podrobit, nebo
- zaměstnanec má podezření nebo ví, že jednající osoba (tj. osoba disponující s majetkem, jenž je předmětem obchodu) nejedná svým jménem (např. když majetek patří jiné osobě než osobě, která jim disponuje, např. jakékoliv firmě, právnické osobě nebo jinému jednotlivci) a právo nakládat s tímto majetkem nevyplývá ze zákona (jednatel, opatrovník apod.) a klient nebo jednající osoba odmítne doložit zmocnění; zde se řadí i situace, kdy klient disponuje s majetkem zjevně používaným k podnikání, ale nepřeje si ho s podnikáním spojit

- klient se odmítá podrobit kontrole (⇒ 4) nebo neprokáže dostatečnou součinnost při kontrole (typické reakce klientů: ‘O tom se s vámi nebudu bavit...’, ‘Do toho vám nic není...’, ‘Jinde tyto informace nepožadují...’, klient neposkytne informace nebo dokumenty ani poté, co mu k tomu byla poskytnuta dostatečná lhůta – např. přeruší komunikaci)
- z jiného důvodu nelze provést identifikaci nebo kontrolu klienta (např. průkaz totožnosti nese znaky průkazu nevhodného k provedení identifikace, vyžadované doklady se jeví být neúplné, jsou zaměstnanci z jiného důvodu nesrozumitelné, nejsou soudně přeložené do jazyka zaměstnanci srozumitelného apod.), nebo
- zaměstnanec má při provádění identifikace nebo kontroly pochybnosti o pravdivosti informací a prohlášení poskytnutých klientem nebo o pravosti předložených dokladů nebo průkazů totožnosti, nebo
- je-li klientem politicky exponovaná osoba (⇒ 3.3) a zaměstnanci není znám původ majetku použitého v obchodu, nebo
- ◆ z provedené kontroly nebo jinak je patrné, že peněžní prostředky nebo majetek pochází z trestné činnosti nebo že je účelem obchodu mimo jiné ML-FT
- ◆ klientem nebo s ním spojenou osobou (jednající osoba, zmocněnec, zákonný zástupce, ovládající osoba, členové statutárního nebo jiného orgánu, osoby v řídicí nebo vlastnické struktuře, skuteční majitelé nebo jiná osoba, která se na obchodu podílí) je osoba, vůči níž ČR uplatňuje mezinárodní sankce podle zákona o provádění mezinárodních sankcí (⇒ 3.5)
- ◆ zaměstnanec má informaci, že realitní obchod souvisí se zbožím, službami nebo majetkem, vůči nimž ČR uplatňuje mezinárodní sankce (⇒ 3.5).



Dokument Hodnocení rizik může stanovit pro jednotlivé typy klientů, služeb nebo způsoby jejich poskytování i další okolnosti, za nichž obchod neprovede. Dále může stanovit pravidla přijatelnosti klienta – tj. znaky klienta, kterému bude poskytnutí služeb (nebo určitých typů služeb) odmítnuto. Zaměstnanec musí tento rozšířený výčet respektovat.

Kromě zákazu provést obchod platí v situacích označených symbolem ◆ povinnost podat oznámení podezřelého obchodu; takovýto obchod je totiž považován za tzv. vždy podezřelý (⇒ 5.2) a zaměstnanec musí uplatnit odpovídající postup uvedený v kapitole 5.1. Pokud dojde k ohlášení podezřelého obchodu, nesmí o tom zaměstnanec informovat klienta – znamenalo by to porušení povinnosti mlčenlivosti (⇒ 6.3).

3. Identifikace klienta



Základním účelem identifikace je získat přesné a spolehlivé informace o tom, kdo klient je a řadu dalších s ním souvisejících informací. AML zákon přesně stanovuje postup identifikace. Součástí identifikace je také zjišťování některých vlastností klienta (politická exponovanost a usazení), které způsobují, že je rizikový z pohledu ML-FT a je potřeba splnit dodatečné povinnosti. Jako součást identifikace se také ověřuje, zda ČR vůči klientovi neuplatňuje mezinárodní sankce.

Způsob provedení identifikace

Identifikace klienta se provádí v závislosti na tom, zda se jedná o klienta, který společností RH-REAL servis s.r.o.:

- ještě nikdy nebyl identifikován – zaměstnanec provede první identifikace klienta, nebo
- již identifikován byl v minulosti – zaměstnanec provede pouze ověření identity již dříve identifikovaného klienta (tento postup ovšem není sám o sobě identifikací podle AML zákona).

V praxi to znamená, že pokud byl klient již identifikován a zaměstnanec si je jist identifikačními a jinými údaji klienta, není potřeba provádět plnou identifikaci opakovaně (pokaždé nově zaznamenat všechny jeho identifikační údaje atd.). Pouze se podle dokladu nebo jinak zkontrolujte, zda se skutečně jedná o již identifikovaného klienta a případně aktualizují informace o něm. Celý postup ověření je popsán v kapitole 3.6.

První identifikace klienta

Pokud klient ještě nikdy nebyl společností RH-REAL servis s.r.o. identifikován, provede se jeho první identifikace v závislosti na tom, zda je fyzickou nebo právnickou osobu.

U klienta – fyzické osoby provede zaměstnanec první identifikaci následovně:

- provede první identifikaci fyzické osoby za její fyzické přítomnosti (⇒ 3.1) a dále
- zjistí, zda je klient politicky exponovanou osobou (⇒3.3) a dále
- zjistí, zda je klient usazen v rizikové zemi (⇒ 3.4) a dále
- ověří mezinárodní sankce (⇒ 3.5).

U klienta – právnické osoby nebo svěřenského fondu provede zaměstnanec první identifikaci následovně:

- provede první identifikaci jednající fyzické osoby za její fyzické přítomnosti (⇒ 3.1) a dále
- provede první identifikaci právnické osoby (⇒ 3.2) a dále
- ověří, zda je jednající osoba oprávněna jednat za právnickou osobu (viz níže) a dále
- zjistí, zda je klient politicky exponovanou osobou (⇒3.3) a dále

- zjistí, zda je klient usazen v rizikové zemi (⇒ 3.4) a dále
- ověří mezinárodní sankce (⇒ 3.5).

Jednání za jinou osobu

Jestliže zaměstnanec nabude podezření, že jednající osoba v obchodu nejedná svým jménem nebo že zastírá, že jedná za třetí osobu, vyzve jednající osobu, aby doložila plnou moc. Klient je povinen této výzvě jednat, aby doložila plnou moc. Klient je povinen této výzvě vyhovět. V případě, že je plná moc předložena, identifikace se provede jako v případě klienta zastoupeného na základě plné moci. To samozřejmě neplatí v případě, že je jednající osobou např. člen statutárního orgánu nebo prokurista a jedná za právnickou osobu a právo jednat vyplývá např. z výpisu z obchodního rejstříku – v tomto případě plné moci není potřeba, pokud není právo jednat omezeno jinak (např. prokurista může sjednávat smlouvy např. do výše 50 000 Kč apod.).



Bez předloženého originálu nebo ověřené kopie plné moci zaměstnanec realitní obchod neprovede (⇒ 2.2). Pokud zmocněnec odmítne sdělit identifikační údaje osoby, za niž jedná, je to znakem tzv. vždy podezřelého obchodu a zaměstnanec musí uplatnit odpovídající postup uvedený v kapitole 5.1. Pokud dojde k ohlášení podezřelého obchodu, nesmí o tom zaměstnanec informovat klienta – znamenalo by to porušení povinnosti mlčenlivosti (⇒ 6.3).

Identifikace již dříve identifikovaného klienta

Pokud v minulosti již byla společností RH-REAL servis s.r.o. provedena úplná identifikace klienta a zaměstnanci jsou dostupné všechny jeho identifikační a další údaje, není potřeba provádět úplnou identifikaci opět. V tomto případě se provede pouze ověření identity již dříve identifikovaného klienta (⇒ 3.6).

Nejsou-li identifikační údaje klienta dostupné, úplné, správné, aktuální nebo nastane-li jakákoliv pochybnost, pouhé ověření identity nestačí a zaměstnanec provede první identifikaci klienta.

Pokud nastane situace, že je klientem právnická osoba, která již byla identifikována v minulosti, ale obchod provádí jednající osoba, která ještě identifikovaná nebyla (nová jednající osoba), je potřeba provést celý postup první identifikace opět a postup ověření identity již dříve identifikovaného klienta se nepoužije.

Klient zastoupen na základě plné moci

Klient bývá někdy při realitním obchodu zastoupen jinou osobou. Je-li touto osobou někdo jiný než člen statutárního orgánu, prokurista, opatrovník nebo zákonný zástupce, jedná se o zastoupení na základě plné moci. Typickým příkladem je např. advokátní kancelář, akcionář společnosti, její majitel, nebo také syn zastupující nemocného rodiče. V tomto případě může zaměstnanec provést realitní obchod pouze v případě, že je předložena plná moc.

Je-li klient zastoupen na základě plné moci, postupuje zaměstnanec následovně:

- Zmocněnec (jednající osoba) musí jako součást identifikace předložit a ponechat zaměstnanci plnou moc, na jejímž základě jedná. Akceptuje se pouze originál plné moci nebo její ověřená kopie. Podpis zmocnitele na plné moci musí být ověřen. Zaměstnanec zkontroluje obsah plné moci, doložku ověřující podpis zmocnitele a uchová ji postupem v kapitole 6.6.
- Dále zaměstnanec provede identifikaci zmocněnce (tím může být jak fyzická, tak právnická osoba).
- Dále zmocněnec doloží identifikační údaje zmocnitele – klienta (tím může být jak fyzická, tak právnická osoba). Pokud některé údaje chybí, zmocněnec je doloží jinak. Zmocnitele není potřeba identifikovat osobně ‘tváří v tvář’, jeho jednoznačné určení by mělo vyplývat ze znění plné moci.
- Dále zaměstnanec zaznamená, že se jedná o zastoupení na základě plné moci.



Nepředloží-li zmocněnec originál nebo ověřenou kopii plné moci, zaměstnanec obchod neprovede (⇒ 2.2). Pokud odmítne zmocněnec sdělit identifikační údaje osoby, za niž jedná, je to znakem tzv. vždy podezřelého obchodu (⇒ 5.2) a zaměstnanec musí uplatnit odpovídající postup uvedený v kapitole 5.1.

***Klient zastoupen
zákonným
zástupcem nebo
opatrovníkem***

Je-li klient zastoupen zákonným zástupcem nebo opatrovníkem, postupuje zaměstnanec následovně:

- Zákonný zástupce musí doložit zaměstnanci příslušný právní vztah, na jehož základě jedná (typicky rozhodnutí soudu o jmenování opatrovníka nebo rodný list, z něhož vyplývá vztah rodič – dítě); akceptuje se pouze originál nebo ověřená kopie tohoto dokumentu. Zaměstnanec zkontroluje obsah dokumentu a pořídí jeho kopii.
- Dále zaměstnanec provede identifikaci zákonného zástupce (tím může být jak fyzická, tak právnická osoba).
- Dále zmocněnec doloží identifikační údaje zastoupeného – klienta (tím může být jak fyzická, tak právnická osoba). Pokud některé údaje chybí, zákonný zástupce je doloží jinak. Zastoupeného není potřeba identifikovat osobně ‘tváří v tvář’, jeho jednoznačné určení by mělo vyplývat z dokumentu o zastoupení.
- Dále zaměstnanec zaznamená, že je klient zastoupen zákonným zástupcem.

***Identifikace,
kterou provedl
Czech POINT
nebo notář***

Kromě zaměstnance společnosti RH-REAL servis s.r.o. může první identifikaci klienta provést kontaktní místo veřejné správy (tzv. Czech POINT) nebo notář, který o tom sepíše listinu o identifikaci.

Tuto identifikaci může provést i zahraniční notář, ovšem pouze za podmínky, že se jedná o listinu sepsanou ve státě, který je signatářem

tzv. Haagské úmluvy o zrušení požadavku ověřování cizích veřejných listin, vyhlášené ve sdělení Ministerstva zahraničních věcí č. 45/1999 Sb., a za předpokladu, že je tato veřejná listina opatřena ověřovací doložkou – tzv. apostilou. Seznam těchto zemí se nachází na <https://www.hcch.net/en/instruments/conventions/status-table/>.

Uznání listiny přichází v úvahu také na základě dvoustranné smlouvy mezi ČR a zemí, pokud však v ní rozsah vzájemně uznávaných listin není omezen druhem nebo účelem mimo příslušnou oblast.

Zaměstnanec v tomto případě zkontroluje listinu a její přílohy (zejména jedná-li se o listinu sepsanou zahraničním notářem), dále zkontroluje úplnost a čitelnost údajů. Vykazuje-li listina hrubé obsahové nebo jiné nedostatky (např. chybí kopie dokladů), zaměstnanec ji k identifikaci nepřijme. Je-li listina v pořádku, zaměstnanec provede první identifikaci klienta jako kdyby předložil klient originál dokladu. Chybí-li některé požadované informace (například takové, které nejsou zapsané v průkazu totožnosti apod.), zaměstnanec je zjistí dodatečně.

Zaměstnanec zkontroluje listinu a její přílohy, dále zkontroluje úplnost a čitelnost údajů. Poté zaměstnanec provede první identifikaci klienta jako kdyby předložil klient originál dokladu. Chybí-li některé požadované informace, zaměstnanec je zjistí dodatečně.

Zaměstnanec uchová originál této listiny postupem podle kapitoly 6.6, a to ještě před provedením realitního obchodu.

3.1 První identifikace fyzické osoby

Postup první identifikace fyzické osoby

Zaměstnanec požádá identifikovanou fyzickou osobu, aby předložila průkaz totožnosti, jehož je držitelem. Nemá-li identifikovaná osoba sebou vhodný průkaz totožnosti nebo odmítá-li ho předložit, nebo předložený průkaz vykazuje znaky průkazu nevhodného k provedení identifikace, platí zákaz provést obchod (⇒ 2.2) – zaměstnanec realitní obchod neprovede a požaduje předložit jiný průkaz totožnosti.

Dále zaměstnanec postupuje následovně:

- ‘tváří v tvář’ ověří shodu podoby s vyobrazením osoby na fotografii; pokud není možno ověřit shodu podoby proto, že obličej identifikované osoby je zčásti nebo úplně zakrytý, identifikace se neprovede; a dále
- z průkazu totožnosti ověří a zaznamená identifikační údaje a údaje o průkazu totožnosti.

Akceptované průkazy totožnosti

Identifikace fyzické osoby se provádí na základě platného originálu průkazu totožnosti typu:

- cestovní pas občana kterékoliv země; neuznávají se země a seskupení, které ČR neuznává

- občanský průkaz vydaný členskou zemí Evropské unie a Islandem, Norskem, Švýcarskem, Lichtenštejnskem a Spojeným královstvím Velké Británie a Severního Irsku
- řidičský průkaz vydaný členskou zemí Evropské unie a Islandem, Norskem, Švýcarskem, Lichtenštejnskem a Spojeným královstvím Velké Británie a Severního Irsku
- průkaz o povolení k pobytu vydaný členskou zemí Evropské unie a Islandem, Norskem, Švýcarskem, Lichtenštejnskem a Spojeným královstvím Velké Británie a Severního Irsku.

Identifikaci lze provést i na základě jiného průkazu totožnosti než výše vymezené typy průkazů, ale pouze v případě, že průkaz splňuje současně všechny tyto podmínky:

- průkaz je vydaný orgánem veřejné správy
- je v něm uvedeno jméno, příjmení a datum narození oprávněného držitele
- je z něj patrná podoba, popřípadě i jiný údaj umožňující identifikovat osobu, která průkaz předkládá, jako jeho oprávněného držitele.

Není-li si zaměstnanec jistý, že je předložený průkaz totožnosti pravý nebo důvěryhodný (tj. zda se vůbec jedná o průkaz totožnosti, nikoliv např. o průkazku do knihovny), je možno k ověření důvěryhodnosti a ochranných prvků proti padělání použít on-line systém 'PRADO – veřejný rejstřík pravých dokladů totožnosti a cestovních dokladů'. Tento systém je zdarma dostupný na adrese <http://prado.consilium.europa.eu/>. Dále tento systém poskytuje odkazy na národní stránky vydavatelů dokladů, kde je možno ověřit, zda doklad nebyl označen jako odcizený nebo ztracený nebo jinak vyřazen z evidence.

Znaky průkazu nevhodného k identifikaci

Zaměstnanec akceptuje pouze fyzickou podobu originálního průkazu totožnosti, nikoliv sken nebo fotografii průkazu zobrazenou na mobilním telefonu.

Pokud osoba předkládá průkaz, který jeví kterýkoliv z následujících znaků, zaměstnanec odmítne identifikaci provést a požádá o jiný průkaz totožnosti:

- průkaz, který se nejeví být důvěryhodný nebo u něhož není jistota, že je vydán státem (zejména u průkazů vydaných v zahraničí)
- průkaz, kterému skončila doba platnosti (pokud je v něm vyznačena)
- průkaz, který je poškozen nad obvyklou míru opotřebení (tj. nečitelný, nedovoleně přepisovaný, dodatečně slepovaný, bez pevného spojení nebo s chybějícími listy)

- průkaz bez fotografie nebo s fotografií dodatečně upravenou nebo pozměněnou, nebo z kterého není možno shodu podoby ověřit
- průkaz, u kterého podoba na fotografii neodpovídá podobě identifikované osoby
- průkaz, z něhož není možno jednoznačně určit vydávající orgán případně stát
- průkaz, který je pouze černobílou nebo barevnou kopií originálu průkazu totožnosti.

Identifikační a další nezbytné údaje fyzické osoby

Z předloženého průkazu totožnosti zaměstnanec ověří a zaznamená všechny následující identifikační údaje fyzické osoby:

- všechna používána jména a příjmení (může-li nastat – zejména u cizinců – pochybnost o tom, které jméno je křestní a které příjmení, příjmení se zaznamená velkými písmeny)
- rodné číslo – bylo-li přiděleno (rodné číslo je přidělováno všem osobám s občanstvím nebo pobytem v ČR nebo SR)
- datum narození a pohlaví – nebylo-li přiděleno rodné číslo
- místo a stát narození (pouhý stát narození nestačí)
- adresa trvalého nebo jiného pobytu (zaměstnanec upřednostní trvalý pobyt; obec a stát nestačí – místo musí být konkrétně určitelné, např. ve formě ulice + číslo + obec + stát; PSČ jiný poštovní kód není potřeba zaznamenat; nepřipouští se adresa ubytování v hotelu nebo schránka typu P.O. Box; v případě více pobytů se zaznamenají všechny)
- státní občanství (všechny země).

Jedná-li fyzická osoba ve věci obchodu jako podnikající fyzická osoba (tj. např. živnostník – osoba samostatně výdělečně činná nebo osoba vykonávající svobodná povolání), je potřeba zjistit další dodatečné identifikační údaje. Zaměstnanec je zjistí z dokladu o oprávnění k podnikání (např. z elektronicky podepsaného výpisu ze Živnostenského rejstříku ČR na https://www.rzp.cz/cgi-bin/aps_cacheWEB.sh?VSS_SERV=ZVWSBJFND, z obchodního rejstříku na <https://or.justice.cz/> nebo z předloženého listinného dokladu). Zaměstnanec z něj ověří a zaznamená i všechny následující identifikační údaje fyzické osoby:

- její obchodní firmu, odlišující dodatek nebo další označení
- sídlo
- identifikační číslo osoby nebo obdobné označení přiděleno v cizině.

Dále z předloženého průkazu totožnosti zaměstnanec ověří a zaznamená následující údaje o průkazu:

- druh průkazu totožnosti
- číslo průkazu totožnosti

- stát vydávající doklad, popřípadě vydávající orgán, je-li v něm uveden
- doba platnosti průkazu totožnosti (datum ukončení platnosti).



Dokument Hodnocení rizik může (s cílem eliminovat ML-FT rizika) stanovit i další identifikační údaje fyzické osoby, které je nezbytně nutné získat, zaznamenat a případně i ověřit.

Zaměstnanec musí tento rozšířený výčet respektovat.

Všechny identifikační a další údaje fyzické osoby zaznamená na tiskopis s označením "FO", jehož předloha se nachází v příloze č. 1 nebo na jiný tiskopis nebo přímo do smlouvy nebo do informačního systému.

Identifikační údaje v průkazu neuvedené

V praxi může nastat situace, kdy údaje požadované při identifikaci nejsou z předloženého průkazu totožnosti patrné. V této situaci se zaměstnanec na chybějící údaje dotáže identifikované osoby a vyzve ji, aby je doložila podpůrným dokladem (např. pracovní průkaz, doklad o inkasu SIPO, vyúčtování telekomunikačních služeb apod.). Pokud identifikovaná osoba podpůrný doklad sebou nemá, pak nezbyvá než se na toto sdělení spolehnout. Tento postup se týká zejména trvalého nebo jiného pobytu, který obvykle nebývá uveden v cestovním pasu a státního občanství, které není uvedeno v řidičském průkazu.

K jednotlivým identifikačním údajům, které byly zjištěny pouze na základě sdělení (a případně ověřeny pouze z podpůrného dokladu), je nutno ke konkrétnímu údaji poznamenat, že nebyl ověřen z průkazu totožnosti, např. připsáním poznámky "neověřeno" nebo zkratky "neov".

Jsou-li některé identifikační údaje patrné z jiných identifikačních údajů nebo ze souvislostí, není nevyhnutelně nutné zaznamenávat je samostatně (např. datum narození a pohlaví je patrné z rodného čísla).

Přetrvává-li odůvodněná pochybnost o údajích získaných při identifikaci, je to důvodem k neuskutečnění obchodu (⇒ 2.2).

Identifikace klienta 'na dálku'

Zaměstnanec může provést identifikaci klienta – fyzické osoby nebo fyzické osoby jednající za klienta také bez její fyzické přítomnosti. Tento postup nahrazuje pouze identifikaci konkrétní fyzické osoby, a proto je potřeba provést další kroky identifikace jako obvykle (dokončit identifikaci právnické osoby, zjistit PEP, ověřit sankce, ověřit právo jednat jménem klienta atd.) a také je nezbytně nutné provést vždy kontrolu klienta (⇒ 4).

Není-li možno uplatnit celý zde uvedený postup nebo vznikají jakékoliv pochybnosti o skutečné totožnosti klienta, zaměstnanec tento postup identifikace nepoužije a použije některý jiný způsob.

Identifikovaná fyzická osoba zašle (emailem, poštou nebo jinak) společnosti kopii nebo sken dvou různých druhů průkazů totožnosti

(patřících identifikované osobě; řídí se podle výčtu akceptovaných průkazů totožnosti), s tím, že:

- jedná-li se o průkaz typu identifikační karty, klient zašle kopie nebo sken lícové i rubové strany průkazu
- jedná-li se o průkaz typu desky (tj. „knížka“), klient zašle kopii nebo sken identifikační karty
- z obou průkazů musí být patrné nejen identifikační údaje, ale také podoba klienta umožňující osobu ztotožnit, a dále druh a číslo průkazu totožnosti, stát, popřípadě orgán, který jej vydal, a doba jeho platnosti
- kopie nebo sken mohou být i černobílé, nesmí ovšem vznikat pochybnosti o pravosti průkazů nebo o totožnosti osoby.

Dále, klient zašle společnosti doklad potvrzující existenci účtu vedeného na jméno klienta u banky nebo spořitelního a úvěrního družstva nebo u zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva působícího na území členského státu Evropské unie nebo státu Evropského hospodářského prostoru, s tím, že:

- akceptuje se především kopie, sken, PDF soubor nebo fotografie obsahující smlouvu o vedení účtu nebo výpis z účtu klienta (tím se myslí také společný účet manželů je-li klientem fyzická osoba)
- je potřeba dohlédnout, že se skutečně jedná o účet vedený na jméno klienta, nikoliv soukromý účet jednající fyzické osoby (je-li tato jednající osoba odlišná od klienta)
- údaje, které se nepožadují, může klient začernit, vždy musí být ovšem patrné, že je účet veden na jméno klienta (tj. u právnické osoby ne na jméno jednající fyzické osoby, ale skutečné na jméno právnické osoby)
- zaměstnanec je povinen zaznamenat a ověřit údaje získávané při identifikaci a případně oprávnění jednat za klienta.

Dále musí být zajištěno, že první platba z uzavírané smlouvy bude uskutečněna prostřednictvím účtu klienta ověřeného postupem výše, s tím, že:

- první platbou se rozumí platba od klienta společnosti v libovolné výši
- umožňuje-li to platební systém, klient do zprávy pro příjemce musí uvést následující text: „XXXX, YYYY“, kde XXXX je popis účelu identifikace a označení společnosti (např. „realitní služby RH-REAL servis s.r.o.“) a kde YYYY je celé jméno a příjmení osoby, která platební příkaz k ověřovací platbě zadala.
- platbou na účet není vložení hotovosti na účet a ani platba poštovní poukázkou

- zaměstnanec je povinen dohlédnout, aby první platba byla provedena v souladu s touto podmínkou; nestane-li se tak nebo není platba úspěšná (např. vrátí se zpět), je potřeba neprodleně přerušit poskytování služeb a provést identifikaci jiným způsobem.

Dále, musí být zajištěno, že vztah mezi společností a klientem vzniká na základě smlouvy zachycené v textové podobě a společnost to umí doložit.

Kromě zde uvedených podmínek zaměstnanec podle informací, které má společnost k dispozici, vyhodnotí, zda klient, produkt nebo konkrétní obchodní vztah nepředstavuje zvýšené riziko zneužití pro legalizaci výnosů z trestné činnosti nebo financování terorismu – jinak tento způsob identifikace nepoužije. Využije přitom také hodnocení rizik.

3.2 První identifikace právnické osoby

Postup první identifikace právnické osoby

K provedení identifikace právnické osoby je nezbytně nutné získat originál nebo ověřenou kopii dokladu o její existenci, nikoliv běžnou kopii, fotografii nebo výtisk z internetu. Zaměstnanec tento dokument získá následujícím způsobem:

- pokud je klient (právnická osoba) zapsán ve veřejném rejstříku, získá ho zaměstnanec sám v elektronické podobě – jako PDF dokument podepsaný kvalifikovaným certifikátem (je-li veřejně přístupný v této podobě, která se považuje za originál, například na stránce <https://or.justice.cz/>), nebo
- není-li klient (právnická osoba) zapsán ve veřejném rejstříku, požádá zaměstnanec o předložení originálu nebo ověřené kopie v listinné podobě.

Z dokladu o existenci právnické osoby zaměstnanec ověří a zaznamená identifikační údaje právnické osoby a to tím, že:

- pořídí listinný výtisk nebo kopii dokladu o existenci (nemusí být ověřená), nebo
- uloží soubor s dokladem o existenci na paměťové médium, nebo
- uloží sken dokladu o existenci na paměťové médium, nebo
- všechny identifikační a další údaje právnické osoby zaznamená a uchová jiným způsobem, například na tiskopis s označením "PO", jehož předloha se nachází v příloze č. 1 nebo na jiný tiskopis nebo přímo do smlouvy nebo do informačního systému.

Doklad o existenci právnické osoby

Dokladem o existenci právnické osoby je doklad vydaný důvěryhodnou autoritou (veřejným rejstříkem, profesní komorou, ministerstvem, notářem apod.). Jedná se především o následující dokumenty:

- výpis z obchodního rejstříku, do něhož se v ČR zapisují obchodní společnosti (s.r.o., a.s., k.s., v.o.s.) a družstva
- výpis ze spolkového rejstříku, do něhož se v ČR zapisují spolky (kdysi sdružení), odborové organizace, organizace zaměstnavatelů a jejich mezinárodní a pobočné varianty
- výpis z nadačního rejstříku, rejstříku ústavů, rejstříku společenství vlastníků jednotek, rejstříku obecně prospěšných společností
- zápis ustavujícího zasedání zastupitelstva města nebo obce
- výpis z rejstříku registrovaných církví a náboženských společností
- doklad o založení právnické osoby obsahující všechny její změny
- je-li klientem svěřenský fond, pak doklad o existenci svěřenského fondu - tzv. statut v podobě notářského zápisu nebo výpis z Informačního systému evidence svěřenských fondů.

Doklad o existenci nesmí být starší než 6 měsíců. Dále musí vždy obsahovat pouze aktuálně platné údaje. Sdělí-li klient, nebo je to zaměstnanci známo z jiného zdroje, že některý údaj v dokladu již není aktuální (např. že se bylo změněno sídlo společnosti, ale nové sídlo ještě nebylo zapsáno do dokladu), takovýto doklad nebude zaměstnanec akceptovat a bude žádat doklad s aktuálně platnými údaji, nebo si ho sám obstará.



Při každém předložení dokladu o existenci právnické osoby by se měl zaměstnanec klienta dotázat, zda jsou údaje v něm uvedené aktuální. Totéž by měl zaměstnanec učinit v případě, že si doklad obstarává sám, například stažením nebo zobrazením z veřejných rejstříků.

Zaměstnanec neakceptuje doklad o existenci, který není pro něj důvěryhodný, nebo není jistota, že ho vydala oprávněná autorita. Z tohoto důvodu musí být v něm nebo v jeho elektronickém podpisu vždy uvedena vydávající autorita. Za oprávněnou autoritu nelze považovat soukromý subjekt, ale pouze orgán veřejné správy, soud nebo profesní organizaci této cizí země.

Zaměstnanec neakceptuje doklad o existenci v případě, že neobsahuje všechny identifikační údaje, přičemž by měl obsahovat také seznam všech členů statutárního orgánu tak, aby je bylo možno ztotožnit.

Je-li doklad o existenci vystaven v jazyce, kterému zaměstnanec nerozumí, požaduje a akceptuje pouze soudně ověřený překlad originálu nebo ověřené kopie. Za vždy srozumitelné jazyky se považuje český, slovenský a anglický jazyk.

Identifikační údaje právnícké osoby

Identifikačními údaji právnícké osoby jsou všechny následující údaje:

- obchodní firma nebo název včetně odlišujícího dodatku nebo dalšího označení
- sídlo (adresa a stát; pouze obec a stát nestačí – místo musí být konkrétně určitelné, např. ve formě ulice + číslo + obec + stát; PSČ nebo jiný poštovní kód není potřeba zaznamenat)
- identifikační číslo společnosti nebo obdobné číslo přidělované v zahraničí (LEI apod.)
- seznam všech členů statutárního orgánu a minimálně jméno a příjmení, datum narození a adresa bydliště každého z nich.

Je-li statutárním orgánem, jeho členem nebo ovládající osobou (⇒ 4.3) jiná právnícká osoba, zaznamenají se i její zde uvedené identifikační údaje.

Je-li identifikovanou osobou svěřenský fond, jeho identifikačními údaji jsou jeho označení (název) a identifikační údaje jeho správce, obhospodařovatele nebo osoby v obdobném postavení (podle toho, zda je to fyzická nebo právnícká osoba).



Dokument Hodnocení rizik může (s cílem eliminovat ML-FT rizika) stanovit i další identifikační údaje právnícké osoby, které je nezbytně nutné získat, zaznamenat a případně i ověřit.

Zaměstnanec musí tento rozšířený výčet respektovat.

Absence identifikačních údajů právnícké osoby

V praxi může nastat situace, kdy některé požadované údaje nejsou z předloženého dokladu o existenci právnícké osoby patrné. V této situaci se zaměstnanec na chybějící údaje dotáže osoby, která doklad o existenci předložila, a vyzve ji, aby údaje ústně sdělila a doložila podpůrným dokladem. Pokud žádný podpůrný doklad sebou nemá, pak nezbyvá než se na toto ústní sdělení spolehnout. Tento postup se týká zejména některých identifikačních údajů členů statutárního orgánu, které někdy nejsou uvedené v dokladech vydaných v cizině.

K jednotlivým identifikačním údajům, které byly zjištěny pouze na základě ústního sdělení (a případně ověřeny pouze z podpůrného dokladu), je vhodné poznamenat, že nebyly ověřeny z průkazu totožnosti, a to připsáním poznámky "neověřeno" nebo zkratky "neov." ke konkrétnímu údaji.

Přetrvává-li odůvodněná pochybnost o údajích získaných při identifikaci, je to důvodem k neuskutečnění obchodu (⇒ 2.2).

3.3 Postup při zjišťování politicky exponované osoby

Riziko politicky exponované osoby

Zda je klient politicky exponovanou osobou nebo nikoliv se zjišťuje proto, že tyto osoby představují zvýšené riziko z pohledu ML-FT, zejména se jedná o nelegální zisky z korupčního jednání, dotačních

Definice politicky exponované osoby

podvodů a porušení povinností při správě cizího majetku. V případě, že je klientem politicky exponovaná osoba, je potřeba splnit dodatečné povinnosti a dbát zvýšené pozornosti při posuzování podezřelého obchodu.

Politicky exponovanou osobou (zkráceně 'PEP' z Politically Exposed Person) se podle AML zákona rozumí fyzická osoba, která je nebo v minulosti byla ve významné veřejné funkci s regionálním, celostátním nebo ještě rozsáhlejším významem, např.:

- vedoucí představitel územní samosprávy – starosta, primátor, hejtman kraje,
- vedoucí představitel územní samosprávy cizí země s federativním uspořádáním – vedoucí představitel zemských orgánů, členové zemské vlády a parlamentu apod.,
- hlava státu, předseda vlády, vedoucí ústředního orgánu státní správy (např. ministr) a jeho zástupce (náměstek nebo státní tajemník),
- člen parlamentu, člen řídicího orgánu politické strany,
- soudce nejvyššího soudu, ústavního soudu nebo jiného nejvyššího justičního orgánu,
- člen bankovní rady centrální banky,
- vysoký důstojník ozbrojených sil nebo sboru,
- člen statutárního orgánu nebo zástupce člena (v případě, že je členem statutárního orgánu právnická osoba) obchodní korporace ovládané státem,
- velvyslanec nebo vedoucí diplomatické mise,
- nebo fyzická osoba, která obdobnou funkci vykonává nebo vykonávala v jiném státě, orgánu EU nebo v mezinárodní organizaci.

Za PEP se rovněž považuje osoba blízká k výše uvedené osobě, zejména:

- příbuzní v přímé linii – rodiče, prarodiče atd., děti, vnuci, pravnuci atd.
- sourozenec, manžel, manželka, partner, partnerka
- tj. příbuzní manžela, manželky, partnera, partnerky – zeť, snacha, tchán, tchýně
- osoba, která s ní trvale žije
- osoba v rodinném poměru nebo obdobném poměru k ní, pokud by újmu, kterou utrpěla jedna osoba, druhá osoba důvodně pociťovala jako vlastní újmu.

Za PEP se rovněž považuje osoba z jejího 'podnikatelského okolí', která:

- je společníkem nebo skutečným majitelem stejné právnické osoby nebo svěřenského fondu jako osoba v prvním odstavci,
- je společností nebo zaměstnanci známo, že je v blízkém podnikatelském vztahu s osobou v prvním odstavci; tím se

myslí materiální provázanost v rámci podnikatelské činnosti, kdy prospěch nebo újmu jedné osoby by mohla druhá osoba důvodně pociťovat jako prospěch či újmu vlastní

- je skutečným majitelem právnické osoby nebo svěřenského fondu, o kterém je společností nebo zaměstnanci známo, že byly vytvořeny ve prospěch osoby uvedené v prvním odstavci.

Zjišťování PEP a záznam o výsledku

Je-li klientem fyzická osoba, zaměstnanec zjišťuje, zda je PEP každá následující osoba:

- tato fyzická osoba a dále
- případný zmocněnec nebo zákonný zástupce klienta.

Je-li klientem právnická osoba, zaměstnanec zjišťuje, zda je PEP každá následující osoba:

- osoba, která jménem klienta ve věci obchodu jedná (jednající) a dále
- každý člen statutárního orgánu klienta – včetně těch, kteří ve věci obchodu nejednají (členové statutárního orgánu a dále, je-li členem statutárního orgánu klienta právnická osoba, tak jeho zástupce) – seznam těchto osob se zjišťuje vždy při identifikaci klienta a dále
- skutečný majitel klienta (⇒ 4.4).

Skutečnost, zda je klient PEP nebo nikoliv se zjišťuje vždy od jednající osoby. Zaměstnanec zjistí, zda je klient PEP nebo nikoliv jedním z následujících postupů:

- písemným prohlášením, k němuž použije tiskopis s označením 'PEP' v příloze č. 1, nebo jiný dokument s prohlášením ve stejném rozsahu s tím, že zaměstnanec následně provede vyhledávání informace o PEP v otevřených zdrojích (např. na internetu), aby ověřil klientovo tvrzení, že není PEP
- ústním prohlášením (v rozsahu informace proklašované na tiskopisu s označením 'PEP' v příloze č. 1) s tím, že zaměstnanec následně provede vyhledávání informace o PEP v otevřených zdrojích (např. na internetu), aby ověřil klientovo tvrzení, že není PEP.

Zaměstnanec může skutečnost, že je klient PEP, zjistit i v průběhu kontroly nebo v průběhu provádění realitního obchodu (například při komunikaci s klientem). I v tomto případě splní zaměstnanec příslušné povinnosti.

Je-li klientem PEP, je potřeba zjistit další detaily, zejména informace o osobě ve významné veřejné funkci, jejím vztahu ke klientovi, zemi, která ji funkci svěřila a byla-li funkce ukončena, tak i přibližné datum ukončení. Tyto parametry mají podstatný význam pro to, zda se jedná o PEP, vůči níž je potřeba splnit dodatečné povinnosti.

Zaměstnanec musí o výsledku zjišťování, zda je klient PEP, vytvořit záznam. Ten obsahuje alespoň následující informaci:

- klient není PEP
- klient je PEP a případně také konec výkonu funkce (byla-li výkon politicky exponované funkce ukončen a případně i další detaily s tím související)..

Pokud se vysvětlení nebo definice PEP nenachází přímo na prohlášení, nebo pokud se prohlášení získává ústně, je nezbytné, aby měl klient možnost se seznámit s definicí tohoto pojmu v jemu srozumitelném jazyce. Předloha dokumentu, který je možno klientovi zobrazit, se nachází v příloze č. 4.

Definice PEP se nachází také na <http://www.amlsystems.cz/pep>.

Dodatečné povinnosti u PEP

Je-li klientem nebo skutečným majitelem nebo jednající osobou PEP, nebo jedná-li osoba v zájmu PEP, uplatní se na ní dodatečné povinnosti pouze v případě, že PEP významnou veřejnou funkci stále vykonává nebo neuplynulo 12 měsíců od ukončení výkonu funkce.

Pokud je klientem PEP, zaměstnanec musí kromě ostatních povinností navíc provést zesílenou kontrolu klienta (⇒ 4.5) a přitom dbá zejména na to, aby byl dostatečně věrohodně zjištěn původ majetku – bez jeho zjištění a případně ověření zaměstnanec obchod neuskuteční (⇒ 2.2).



Dokument Hodnocení rizik může stanovit pro jednotlivé typy klientů, služeb nebo způsoby jejich poskytování i další okolnosti, které způsobí, že je PEP nutné vůči PEP splnit zde uvedené dodatečné povinnosti (např. prodloužit dobu, v jejímž průběhu se dodatečné povinností uplatní, z původních 12 měsíců po skončení výkonu na dobu delší).

3.4 Postup při zjišťování usazení klienta

Riziko usazení klienta

Usazení klienta je údaj, který se zjišťuje u každého klienta (podnikající i nepodnikající fyzické nebo právnické osoby). Je-li klient usazen v rizikové zemi, tj. v zemi se závažnými strategickými nedostatky v oblasti ML-FT (seznam těchto zemí je uveden v příloze č. 7), představuje takovýto klient významné riziko z pohledu ML-FT.

Definice usazení

Usazením se rozumí:

- státní občanství a země pobytu klienta – fyzické osoby (povinně se zjišťuje při identifikaci klienta)
- sídlo právnické nebo podnikající fyzické osoby (povinně se zjišťuje při identifikaci klienta)

- státní občanství a země pobytu každé fyzické osoby, které jménem klienta ve věci ochodu jedná (povinně se zjišťuje při identifikaci klienta)
- provozování provozovny, pobočky, organizační složky, podniku nebo jakékoliv stálé a nepřetržité hospodářské činnosti nebo činnosti, která není stálá, protože lokální předpisy ji umožňují vykonávat pouze po omezenou dobu (tato informace může vyplynout z kontroly klienta).

Zjišťování usazení klienta

Zaměstnanec zjistí usazení klienta z jeho identifikačních údajů nebo z údajů získaných při kontrole klienta (pokud je provedena). Zaměstnanec může skutečnost, že je klient usazen v rizikové zemi, zjistit i při volné komunikaci s klientem nebo z otevřených zdrojů. I v tomto případě zaměstnanec splní příslušné povinnosti.

- Záznamem o usazení klienta je údaj o státním občanství, zemi pobytu nebo o sídle, případně i jiná poznámka přičiněná k záznamu o klientovi nebo obchodu.

Dodatečné povinnosti

Ukáže-li se, že je klient usazen v rizikové zemi (⇒ příloha č. 7), provede zaměstnanec kromě identifikace vždy také zesílenou kontrolu klienta (⇒ 4.5).

3.5 Postup ověřování mezinárodních sankcí

Mezinárodní sankce

Mezinárodní sankce jsou soubor omezujících opatření, jež mezinárodní společenství (OSN, EU) používají jako nástroj k udržení nebo obnovení mezinárodního míru a bezpečnosti, k ochraně základních lidských práv a k boji proti terorismu. Jsou přijímány příslušnými orgány (Rada bezpečnosti OSN, Rada EU či Evropská komise) v podobě rezolucí či rozhodnutí a nařízení. Kromě toho má ČR lokální samostatný seznam 'vnitroevropských teroristických skupin'.

ČR uplatňuje dva druhy sankcí:

- sankce, které uplatňuje vůči konkrétním fyzickým a právnickým osobám uvedeným na sankčních seznamech (tzv. sankcionované osoby)
- sankce, které uplatňuje vůči určitým druhům zboží a služeb (tzv. sektorové sankce).

V ČR jsou právně závazné (přímo aplikovatelné) následující druhy sankčních předpisů:

- rezoluce Rady bezpečnosti Organizace spojených národů
- rozhodnutí Rady EU nebo Komise (na <https://sanctionsmap.eu>)
- nařízení vlády ČR (na <http://www.amlsystems.cz/AML-dokumenty>).

Oblast provádění mezinárodních sankcí v ČR upravuje částečně AML zákon a dále zákon č. 69/2006 Sb., o provádění mezinárodních sankcí.

Další informace o uplatňování mezinárodních sankcí obsahuje stránka FAÚ na adrese <http://www.financnianalytickyurad.cz/mezinarodni-sankce.html>.

Sankční seznamy

Pro ČR jsou právně závazné dvě skupiny sankčních seznamů:

- sankční předpisy pramenící z práva EU přístupné pomocí aplikace EUR-Lex – přístup k právu Evropské unie na <http://eur-lex.europa.eu>
- nařízení vlády č. 210/2008 Sb., k provedení zvláštních opatření k boji proti terorismu, ve znění pozdějších předpisů, umístěn např. na <http://www.amlsystems.cz/AML-dokumenty>.

Ověřování klienta v sankčních seznamech

Zaměstnanec je povinen zjistit, zda se klient nebo kterákoliv s ním související osoba (specifikováno dále) nenachází v obou výše uvedených sankčních seznamech – tím, že provede vyhledávání.

Pro vyhledávání mezinárodních sankcí pramenících z práva EU je možno použít vyhledávací nástroj na stránce <https://sanctionsmap.eu>, přičemž je potřeba brát zřetel na to, že se jedná pouze o informativní nástroj a závazný stav sankcí je potřeba zjistit v konkrétním předpisu, který v daném případě sankci zavádí (nejlépe prostřednictvím veřejně přístupné aplikace EUR-Lex – přístup k právu Evropské unie na <http://eur-lex.europa.eu>).

Dále musí zaměstnanec kladně provést vyhledání také ve druhém sankčním seznamu – v dokumentu nařízení vlády č. 210/2008 Sb., k provedení zvláštních opatření k boji proti terorismu, ve znění pozdějších předpisů, umístěn např. na <http://www.amlsystems.cz/AML-dokumenty>.

Zaměstnanec ověří přítomnost každé z osob, které s klientem jakýmkoliv způsobem souvisí, a o nichž se v průběhu identifikace a kontroly dozvěděl.

U klienta – fyzické osoby zaměstnanec ověří přítomnost v sankčních seznamech minimálně u:

- klienta samotného (fyzické osoby)
- zmocněnce nebo zákonného zástupce klienta (pokud u obchodu vystupuje).

U klienta – právnické osoby zaměstnanec ověří přítomnost v sankčních seznamech minimálně u:

- klienta samotného (právnická osoba)
- každé jednající osoby, zmocněnce nebo zákonného zástupce klienta
- všech členů statutárního a případně i kontrolního orgánu

- všech fyzických a právnických osob v kompletní řídicí a vlastnické struktuře klienta, včetně každého skutečného majitele – to pouze v případě, že vznikne povinnost provést kontrolu klienta anebo v případě, že jsou tyto osoby známe z předloženého dokladu o existenci právnické osoby (tzn. i u obchodů, při nichž se kontrola klienta neprovádí, ale je k depozici výpis z obchodního rejstříku pro účely identifikace).

Hledání klienta v sankčních seznamech je nezbytné provádět před provedením obchodu s klientem, který již byl identifikován dříve a dochází tak pouze k ověření jeho identity.

Přítomnost klienta nebo s ním související osoby na sankčním seznamu se nikdy nezjišťuje prohlášením klienta.

O výsledku tohoto zjišťování je zaměstnanec povinen vytvořit záznam.

Sektorové sankce

Kromě ověřování přítomnosti klienta v sankčních seznamech musí zaměstnanec uplatňovat i takzvané sektorové sankce, které se uplatňují vůči určitým druhům zboží, služeb nebo jiných aktivit (např. vývoz určitého druhu zboží do určitého teritoria apod.). Seznam těchto sankčních programů je vizualizován na <http://www.sanctionsmap.eu>.

V průběhu provádění kontroly klienta (vznikne-li povinnost ji provést) nebo v průběhu provádění obchodu se může zaměstnanec dostat k informaci, že souvisí s určitým druhem zboží nebo služeb, na něž se vztahují sektorové sankce (například příjmy z vývozu zakázaného zboží). I v tomto případě musí zaměstnanec uplatnit odpovídající postup uvedený níže.

Postup v případě zjištění mezinárodních sankcí

Pokud se klient nebo s ním související osoba objeví na sankčním seznamu, nebo obchod jakýmkoliv způsobem souvisí se sektorovou sankcí, jedná se o velice závažnou situaci a zaměstnanec postupuje následovně:

- dokončí identifikaci klienta (⇒ 3) a dále
- dokončí kontrolu klienta (⇒ 4) a dále
- odmítne obchod provést (⇒ 2.2) a dále
- neprodleně se spojí s kontaktní osobou, aby oznámila podezřelý obchod (⇒ 5.3)
- ve spolupráci s kontaktní a pověřenou osobou respektuje znění sankčního opatření a povinnosti podle zákona o uplatňování mezinárodních sankcí, které někdy stanoví povinnost zadržet majetek sankcionované osoby nebo majetek, vůči němuž uplatňuje ČR mezinárodní sankce.

3.6 Postup ověření identity již identifikovaného klienta

Postup ověření identity

Pokud kterýkoliv zaměstnanec společnosti RH-REAL servis s.r.o. provedl úplnou identifikaci klienta v minulosti a jsou dostupné všechny jeho identifikační a další údaje (např. v seznamu již dříve identifikovaných klientů), není potřeba provádět úplnou první identifikaci. V tomto případě zaměstnanec provede všechny následující kroky:

- nechá si předložit průkaz totožnosti jednatelky osoby z něhož ověří jeho identitu
- zkontrolujte, zda nevypršela platnost průkazu totožnosti jednatelky osoby, který byl posledně zaznamenán; pokud ano, zaznamená údaje o novém průkazu totožnosti
- zkontroluje úplnost a platnost identifikačních údajů klienta a jednatelky osoby (zejména adresa pobytu, sídlo, složení statutárního orgánu společnosti); pokud údaje nejsou úplné nebo platné, zjistí je, ověří a zaznamená jejich změny v rozsahu, v němž se zjišťují, ověřují a zaznamenávají při první identifikaci klienta (tj. nechá si předložit příslušné doklady apod.)
- zkontroluje oprávnění jednatelky osoby jednat jménem klienta (zda trvá právo klienta zastupovat na základě toho, že je členem statutárního orgánu, prokuristou zmocněncem nebo zákonným zástupcem); v případě změn znovu ověří toto právo a nechá si předložit plnou moc nebo právní titul zastoupení v rozsahu a formě v níž se požaduje při identifikaci klienta
- zjistí a zaznamená, zda je klient politicky exponovanou osobou (⇒ 3.3); pokud klient učinil v minulosti prohlášení na tiskopisu z přílohy č. 1 označeném 'PEP' nebo obdobným způsobem, stačí, když se zaměstnanec pouze dotáže, zda je toto prohlášení stále platné
- opět kompletně ověří, zda ČR vůči klientovi nebo s ním spojenou osobou neuplatňuje mezinárodní sankce (⇒ 3.5).

Takto zkontrolované identifikační a jiné údaje přiřadí k právě prováděnému realitnímu obchodu – musí být vybaven identifikačními a jinými údaji a případně i podložen doklady (plná moc, prohlášení apod.), jako by se jednalo o první identifikaci.

Původní údaje zaměstnanec nesmaže, protože se vztahují k dříve provedeným realitním obchodům a tehdy byly platné.

Použitím ověření identity již dříve identifikovaného klienta nezanikají jiné předpisy a postupy stanovené tímto dokumentem – zejména povinnost provést kontrolu klienta (⇒ 4) a posuzovat, zda se jedná o podezřelý obchod (⇒ 5) nebo povinnost za určitých okolností obchod neuskutečnit (⇒ 2.2).

4. Kontrola klienta

Základním účelem kontroly je získat informace, které slouží k posouzení, zda klient nevyužívá poskytované služby k ML-FT. Tyto informace jsou podstatné pro posuzování, zda se jedná o podezřelý obchod (⇒ 5).

Pokud dojde k zanedbání povinnosti kontroly nebo jejímu nedostatečnému provedení, může se zaměstnanec nebo společnost RH-REAL servis s.r.o. dopustit trestného činu legalizace výnosů z trestné činnosti nebo financování terorismu z nedbalosti (i když o tom společnost neměla vědomost, ačkoliv o tom vědět měla). Kontrolu klienta je proto potřeba provádět do míry a intenzity, aby byly splněny povinnosti stanovené AML zákonem a aby bylo zabráněno nedbalosti. Došlo-li by ke zneužití služeb k ML-FT kromě trestního a správního postihu by to znamenalo i poškození jména společnosti.

Ačkoliv AML zákon a tento dokument uvádí, že se jedná o kontrolu klienta, jedná se ve skutečnosti nejen o kontrolu klienta, ale i realitního obchodu.

Při provádění kontroly platí dva základní principy:

- ‘rizikově orientovaný přístup’ (RBA) – intenzita a preciznost kontroly by měla záviset od rizika, které klient nebo jemu poskytovaná služba představuje z pohledu ML-FT (ne každý klient je rizikový stejně), nikdy by však kontrola neměla být provedena v menším rozsahu, než požaduje AML zákon
- ‘poznej svého klienta’ (KYC) - společnost RH-REAL servis s.r.o. by měla mít vždy dostatek informací o klientovi, jeho činnosti a aktivitách, aby mohla posoudit jeho rizikovost z pohledu ML-FT a porovnat ho s podobnými typy klientů a případně na základě toho vysledovat jeho nestandardní podezřelé chování.

Postup kontroly klienta

Kontrola klienta se provede v závislosti na tom, zda je klient fyzickou nebo právnickou osobou.

U klienta – nepodnikající fyzické osoby provede zaměstnanec kontrolu následovně:

- získá a vyhodnotí informaci o účelu a povaze zamýšleného obchodu (⇒ 4.1) a dále
- zjistí a přezkoumá zdroj směňovaných peněžních prostředků (⇒ 4.2)
- zjistí, zda neexistuje fyzická osoba odlišná od klienta, za níž se realitní obchod provádí, tzv. skutečný majitel obchodu (⇒ 4.4).

U klienta – podnikající fyzické osoby provede zaměstnanec kontrolu následovně:

- získá a vyhodnotí informaci o účelu a povaze zamýšleného obchodu a informaci o povaze podnikání klienta (⇒ 4.1) a dále

- zjistí a přezkoumá zdroj směňovaných peněžních prostředků (⇒ 4.2)
- zjistí, zda neexistuje fyzická osoba odlišná od klienta, za níž se realitní obchod provádí, tzv. skutečný majitel obchodu (⇒ 4.4).

U klienta – právnické osoby provede zaměstnanec následovně:

- získá a vyhodnotí informaci o účelu a povaze zamýšleného obchodu a informací o povaze podnikání nebo nepodnikatelské činnosti klienta (⇒ 4.1) a dále
- zjistí a přezkoumá zdroj směňovaných peněžních prostředků (⇒ 4.2) a dále
- zjistí řídicí strukturu klienta (⇒ 4.3) a dále
- zjistí vlastnickou strukturu klienta a ověří totožnost jeho skutečného majitele z důvěryhodných zdrojů (⇒ 4.4)
- zjistí, zda neexistuje fyzická osoba, za níž se realitní obchod provádí, tzv. skutečný majitel obchodu (⇒ 4.4).

V případě rizikových klientů nebo typů obchodů musí zaměstnanec provést tzv. zesílenou kontrolu klienta (⇒ 4.5).

Je-li klient zastoupen na základě plné moci, zákonným zástupcem nebo opatrovníkem, je přípustné, aby prohlášení požadované v rámci kontroly učinil (a případně doložil doklady) zmocněnec, zákonný zástupce nebo opatrovník.

Někdy může nastat situace, kdy klient požadované informace nebo prohlášení poskytnout nemůže, protože tyto informace nezná, nebo nemůže předložit požadovaný doklad nemá-li ho sebou. V tom případě stanoví zaměstnanec klientovi přiměřenou lhůtu k poskytnutí informací, údajů nebo k předložení dokladu. Pokud klient bez dalšího vysvětlení nebo žádosti o prodloužení lhůty tento požadavek nesplní nebo např. přestane úplně komunikovat, je to považováno za nesoučinnost při kontrole a zaměstnanec musí provést odpovídající postup.

Klienti někdy na dotazy ohledně zdroje majetku a vlastnické struktury reagují odmítavě nebo zaskočeně s tím, že tyto informace chápou jako příliš osobního charakteru a nejeví ochotu je podle pravdy sdělit. Nicméně je potřeba trvat na jejich striktním vyžadování, protože kontrola klienta je jednou ze základních povinností každé osoby vázané AML zákonem. Požadované informace je potřeba získat do té míry, abychom vyloučili nedbalostní jednání.

Zaměstnanec musí být dostatečně vyškolený a fundovaný, aby byl schopen před klientem srozumitelně a důvěryhodně obhájit požadavek na informace nezbytné k provedení kontroly (někdy i osobního charakteru), poskytnout mu podporu a také je následně profesionálně zaznamenat a posoudit.

Opakované zjišťování

Pokud o provedení obchodu žádá klient, jehož kontrola byla provedena v minulosti, zaměstnanec provede jeho kontrolu opakovaně. Může však

informací při kontrole

při tom použít informace, prohlášení a doklady, které získal při jeho poslední kontrole. Musí však vždy ověřit a mít vždy jistotu, že jsou takto použité informace, prohlášení a doklady stále platné a vztahují se i k tomuto dalšímu realitnímu obchodu. Pokud tomu tak není, zaměstnanec tyto informace, prohlášení nebo doklady nepoužije.

Ověřování mezinárodních sankcí (⇒ 3.5) je potřeba provést pokaždé znovu.

Postup při pochybnostech

Má-li zaměstnanec podezření, že vznikají pochybnosti o pravdivosti nebo úplnosti prohlášení o účelu realitního obchodu (např. odpověď 'stejně vám pravdu neřeknu, napište tam podnikání', nebo označení odpovědi bez toho, aby nabízenou možnost vůbec přečetl nebo ji rozuměl), vyzve klienta, aby prohlášenou skutečnost doložil příslušným dokladem, např. účetním dokladem, fakturou, prohlášením osoby, která vede účetnictví klienta, potvrzení vydané bankou nebo jinou důvěryhodnou třetí stranou apod. Akceptují se pouze originály nebo ověřené kopie.

Klient je povinen poskytnout požadované informace, prohlášení a případně také doložit doklady.

Nesoučinnost klienta



Odmítne-li klient požadované informace sdělit nebo prohlásit (odpověď typu 'o tom se s vámi nebudu bavit', 'co je vám do toho', 'na to nemáte právo', 'to v jinde nepožadují' apod.), nebo je odmítá doložit dokladem požádá-li o to zaměstnanec, nebo přetrvává-li odůvodněná pochybnost o pravdivosti nebo úplnosti účelu obchodu, zaměstnanec obchod neprovede (⇒ 2.2) a spojí se s kontaktní osobou, jelikož se může jednat o znak podezřelého obchodu (⇒ 5.3).

4.1 Zjišťování účelu a povahy realitního obchodu

Postup zjišťování účelu a povahy obchodu

Zaměstnanec zjistí účel a povahu zamýšleného obchodu jedním z následujících způsobů:

- slovně se dotáže klienta nebo jednající osoby a jeho prohlášení zaznamená, nebo
- požádá klienta nebo jednající osobu o písemné sdělení nebo prohlášení
- vydedukuje to z jednání s klientem, pokud takovéto jednání zahrnuje jednoznačnou informaci o účelu.

Je-li klientem právnická osoba nebo podnikající fyzická osoba, je součástí informace o účelu obchodu také podrobný popis všech činností takového klienta (nejen těch, které se obchodem souvisí) - aby bylo možno úplně porozumět jeho aktivitám.

Zaměstnanec se musí s prohlášením obeznámit, porozumět mu a dbát na to, aby bylo dostatečně srozumitelné, relevantní a podrobné – proto

prohlášení klienta zkontroluje. Nebude akceptovat odpovědi, které dostatečně neosvětlují účel obchodu (např. 'jen tak', 'protože chci', 'obchod', 'podnikání' apod.).

Dále musí zaměstnanec výše uvedené informace vyhodnotit – zda nevznikají pochybnosti nebo rozpory, zda účel, povaha a aktivity klienta tvoří logicky myslitelný a obvyklý rámec. Za tímto účelem si může zaměstnanec pořídit i další informace, např. výtisky internetových stránek klienta, zprávy o jeho činnosti, reference klientů apod. Účelem tohoto hodnocení je zejména odhalit nestandardní typy a způsoby provedení transakcí, které mohou nasvědčovat znakům podezřelého obchodu.

Důvod a důsledky zjišťování účelu a povahy obchodu

Primárním důvodem, proč AML zákon stanovuje povinnost zjistit účel a povahu obchodu, je naplnění zásady 'poznej svého klienta' (KYC). Společnost musí mít informaci o tom, jakým způsobem a za jakým účelem klient poskytovaných služeb využívá.

Při zjišťování účelu a povahy obchodu může vyjít najevo i několik dalších skutečností, kvůli nimž musí zaměstnanec jednat – doplnit identifikaci, zjistit další informace apod., například:



Ze sdělení klienta ohledně účelu a povahy obchodu může vyplynout, že jedná jako podnikající osoba nebo že jedná za jinou osobu. V tomto případě je potřeba se vrátit k provedení identifikace a splnit všechny povinnosti, které tím vznikají – například zaznamenat název, IČ a sídlo podnikající fyzické osoby, zjistit usazení klienta, provést identifikaci klienta – právnické osoby, jelikož se ukázalo, že majitelem použitého majetku je firma, získat plnou moc k zastoupení apod. I z tohoto důvodu musí zaměstnanec věnovat pozornost obsahu prohlášení.



Ze sdělení klienta ohledně účelu a povahy obchodu může vyplynout, že je obchod spojen s osobou nebo se zbožím nebo se službami, vůči nimž Česká republika uplatňuje mezinárodní sankce (vztahující se na osoby nebo sektorové sankce). V tomto případě zaměstnanec použije odpovídající postup (⇒ 5.3).



Ze sdělení klienta ohledně účelu a povahy obchodu může vyplynout, že obchod souvisí s rizikovou zemí (příloha č. 7). V tom případě zaměstnanec provede zesílenou kontrolu klienta (⇒ 4.5). Jedná se např. o situaci, kdy klient provádí obchod za účelem pořízení věci z rizikové země nebo za účelem je tam transferovat.

Pokud zaměstnanec při zjišťování zjistí, že je účelem obchodu ML-FT, obchod neprovede (⇒ 2.2) a spojí se s kontaktní osobou, jelikož se jedná o podezřelý obchod (⇒ 5.3).

4.2 Přezkoumávání zdroje majetku

Postup zjišťování zdroje

Zaměstnanec zjistí zdroj majetku, které klient zamýšlí použít v obchodu, jedním z následujících způsobů:

- slovně se dotáže klienta nebo jednatelky osoby a jeho prohlášení zaznamená, nebo
- požádá klienta nebo jednatelky osobu o písemné sdělení prohlášení
- vydedukuje to z jednání s klientem, pokud takovéto jednání zahrnuje jednoznačnou informaci o účelu.

Původem majetku se myslí činnost nebo způsob, kterým majetek (obvykle peněžní prostředky) nabyt do držby. Myslí se tím buď nějaká trvalejší ekonomická činnost (výdělečná činnost, zaměstnání, podnikání apod.), nebo jednorázová událost, kdy prostředky získal (výhra, dědictví, prodej nemovitosti apod.).

Je-li klientem PEP (⇒ 3.3), musí zaměstnanec zjistit původ peněžních prostředků s vysokou mírou detailu.



Zaměstnanec musí dbát na to, aby bylo prohlášení klienta dostatečně srozumitelné, relevantní a podrobné, proto prohlášení klienta zkontroluje. Nebude akceptovat odpovědi,

které:

- vypovídají pouze o fyzickém umístění majetku, ale neosvětlují jeho původ, např. 'banka', 'z ciziny' apod., byť klient umístění prostředků doloží dokladem (to je jako zdroj irelevantní a neosvědčuje, že prostředky nepochází z ML-FT)
- vypovídají pouze o charakteru majetku, ale neosvětlují jeho původ, např. 'soukromé prostředky' nebo 'firemní prostředky' bez dalších detailů (původ zde není zřejmý)
- nevypovídají o způsobu, kterým je klient skutečně nabyt – např. 'osobní úspory' nebo klient sdělí, že je má z prodeje automobilu nebo nemovitosti, které držel pouze krátce – v tom případě bude podstatný původ prostředků, kterými celý nákup financoval
- jsou málo podrobné, aby mohl zaměstnanec zdroj prostředků přezkoumat (tj. obsahuje pouze strohou informaci bez dalších detailů) – např. 'dárek', 'mzda', 'podnikání' bez uvedení dalších detailů
- neosvětlují původ celé částky, ale pouze její části, např. obchod je v hodnotě 500 000 Kč, ale klient vysvětlí pouze původ 400 000 Kč jako půjčku se všemi požadovanými detaily.



Při zjišťování zdroje prostředků může někdy vyplynout, že klient jedná jako podnikající osoba nebo že jedná za jinou osobu (uvádí, že prostředky patří firmě apod.). V tomto případě je potřeba se vrátit k provedení identifikace a splnit všechny povinnosti,

kteřé tím vznikají – například zaznamenat název, IČ a sídlo podnikající fyzické osoby, zjistit usazení klienta, provést identifikaci klienta – právnické osoby, jelikož se ukázalo, že je majitelem prostředků firma, získat plnou moc k zastoupení apod. I z tohoto důvodu musí zaměstnanec věnovat pozornost obsahu prohlášení.

Přezkoumání zdroje

Kromě zjištění zdroje prostředků musí zaměstnanec provést jeho přezkoumání, tj. ověřit, zda je možné, aby klient takto peněžní prostředky legálně získal. Z tohoto důvodu musí být informace o zdroji dostatečně detailní. Nejsou-li informace detailní, nemohl zaměstnanec provést přezkoumání a byla zanedbána jedna ze základních povinností AML zákona.

Přezkoumání provede zaměstnanec tak, že na základě informací, které o klientovi má a které získá aktivně sám, zhodnotí, zda mohl klient peněžní prostředky legálně nabýt. Někdy je možno tyto informace přímo ověřit z veřejně dostupných zdrojů. Typicky – pokud klient sdělí, že prostředky jsou výsledkem jeho podnikatelské činnosti nebo se jedná o provozní prostředky společnosti, je možno její oprávnění ověřit z rejstříku živnostenského povolení nebo z jiného obdobného seznamu povolení, licencí a oprávnění.

Dalším bohatým zdrojem informací o podnikatelských aktivitách a majetku společnosti je sbírka listin vedená rejstříkovými soudy, u nichž je klient (právnická osoba) zapsán. Tato sbírka listin je dostupná zdarma na portálu <https://or.justice.cz/>. Podnikající právnické osoby zapsané do obchodního rejstříku ČR mají povinnost (až na výjimky) zakládat do sbírky listin své výroční zprávy a účetní závěrky (výkaz zisku a ztrát a rozvahy).

Při přezkoumání prostředků se zaměstnanec řídí zásadou rizikově orientovaného přístupu, tj. u klientů, kteří představují zvýšené riziko z pohledu ML-FT musí mít vyšší jistotu, že byly prostředky získané legálně.

Pokud si zaměstnanec není v dostatečně míře jistý (v závislosti na rizikovosti klienta), že mají prostředky legální původ, požaduje od klienta další informace nebo dokumenty, na jejichž základě toto zjistí do požadované míry. Klient má povinnost této výzvě vyhovět.

Pokud zaměstnanec při zjišťování nebo přezkoumání nabude podezření, že mají prostředky nelegální původ, obchod neprovede (⇒ 2.2) a použije postup pro podezřelý obchod podezřelý obchod (⇒ 5.3).

Uplatnění rizikově orientovaného přístupu



Dokument Hodnocení rizik může stanovit pro jednotlivé typy klientů, služeb nebo způsobů jejich poskytování úroveň detailnosti informace o původu prostředků, které bude zaměstnanec vyžadovat. Dále může stanovit intenzitu a míru spolehlivosti podkladů, které bude zaměstnanec vyžadovat při přezkoumávání zdroje prostředků.

4.3 Zjišťování řídicí struktury právnické osoby

Řídicí strukturu klienta musí zaměstnanec zjistit sám, pokud možno z důvěryhodných zdrojů. Účelem je zejména zabránit tomu, aby byl klient – právnická osoba ovládán osobou, která je zapojena do ML-FT nebo je osobou vůči níž ČR uplatňuje mezinárodní sankce.

Řídicí struktura klienta

Řídicí strukturou se rozumí seznam osob (fyzických a právnických), které jsou ke klientovi ve vztahu:

- člena statutárního orgánu klienta (jednatel, představenstvo)
- člena dozorčí rady klienta – pouze u klienta, kterým je akciová společnost
- ovládající osoby (viz definice níže)
- člena statutárního orgánu osoby, která klienta ovládá (jednatel, představenstvo)
- člena dozorčí rady osoby, která klienta ovládá – pouze je-li jí akciová společnost.

Zjišťování řídicí struktury běžně postačuje do této druhé úrovně (1. úroveň = klient, 2. úroveň = mateřská společnost). Řídicí strukturu třetí a vyšší úrovně nebo sesterských společností není potřeba zjišťovat, není to účelné s ohledem na rizikovost klienta.

Ovládající osoba

Ovládající osobou se podle § 74 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), rozumí fyzická nebo právnická osoba, která může v obchodní korporaci přímo či nepřímo uplatňovat rozhodující vliv. Nepřímým vlivem se rozumí vliv vykonávaný prostřednictvím jiné osoby či jiných osob.

Ovládající osobou je nebo jsou:

- vždy osoba, která je většinovým společníkem, ledaže je v dalších bodech určeno jinak, a dále
- vždy osoba, která je řídicí osobou koncernu (§ 79 zákona č. 90/2012 Sb.), a dále
- osoba, která může jmenovat nebo odvolat většinu osob, které jsou členy statutárního orgánu obchodní korporace nebo osobami v obdobném postavení nebo členy kontrolního orgánu obchodní korporace, jejímž je společníkem, nebo může toto jmenování nebo odvolání prosadit, nebo
- ten, kdo nakládá s podílem na hlasovacích právech, jenž představuje alespoň 40 % všech hlasů v obchodní korporaci, ledaže stejným nebo vyšším podílem nakládá jiná osoba nebo jiné osoby jednající ve shodě, nebo
- osoby jednající ve shodě, které společně nakládají podílem na hlasovacích právech, jenž představuje alespoň 40 % všech

hlasů v obchodní korporaci, ledaže stejným nebo vyšším podílem nakládá jiná osoba nebo jiné osoby jednající ve shodě, nebo

- osoba, která sama nebo společně s osobami jednajícími s ní ve shodě získá podíl na hlasovacích právech představující alespoň 30 % všech hlasů v obchodní korporaci a tento podíl představoval na posledních 3 po sobě jdoucích jednáních nejvyššího orgánu této osoby více než polovinu hlasovacích práv přítomných osob.

Pro lepší pochopení podmínek, za kterých je možno fyzickou nebo právnickou osobu považovat za ovládající osobu, doporučujeme prostudovat příslušná ustanovení zákona o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích).

Zjišťování řídicí struktury

Zaměstnanec provede vlastní šetření, pokud možno na základě nezávislých zdrojů. Součinnost nebo prohlášení klienta požaduje až v situaci, kdy řídicí strukturu není schopen zjistit sám, nebo klient představuje pouze zanedbatelné riziko z pohledu M-FT.

První úroveň řídicí struktury: zjišťování členů statutárního orgánu klienta provádí již při identifikaci klienta a všechny tyto osoby jsou obvykle uvedené v dokladu o existenci právnické osoby (např. ve výpisu z obchodního rejstříku). Tam je obvykle uveden i soupis členů dozorčí rady, která se zjišťuje pouze v případě akciové společnosti.

Dále musí zaměstnanec zjistit, zda má klient ovládající osobu. To obvykle zjistí:

- z dokladu o existenci právnické osoby, je-li v něm informace o akcionářích nebo společnících a o jejich podílu na společnosti, nebo
- z dokumentů založených ve sbírce listin, která je na portálu <https://or.justice.cz/>; podnikající právnické osoby zapsané do obchodního rejstříku ČR mají povinnost (až na výjimky) zakládat do sbírky listin zprávu o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou (ta obsahuje přímo informaci o ovládající osobě), případně výroční zprávy nebo rozhodnutí valné hromady, které někdy obsahují soupis akcionářů
- z důvěryhodných informací, které o sobě publikuje klient např. na svých internetových stránkách (výroční zprávy apod.).

Druhá úroveň zjišťování (provádí se pouze v případě, že klient má ovládající osobu): zjistí se obvykle z dokladu o existenci ovládající osoby (její výpis z obchodního rejstříku), analogicky jako při první úrovni.

Není-li požadovaný doklad o existenci právnické osoby nebo údaj o složení akcionářů dostupný, požádá zaměstnanec o součinnost klienta. Klient má povinnost vyhovět.

Zaměstnanec vyhotoví záznam o řídicí struktuře klienta. Tím se rozumí soupis všech osob tvořících řídicí strukturu s informací o vazbě ke klientovi. U všech těchto osob musí zaznamenat alespoň následující informace:

- u fyzické osoby: jméno a příjmení, datum narození, adresa pobytu
- u právnické osoby: název společnosti, IČ, sídlo a seznam členů statutárního orgánu (jméno a příjmení, datum narození, adresa pobytu)
- u každé osoby: vztah ke klientovi (člen statutárního orgánu klienta / člen dozorčí rady klienta / ovládající osoba / člen statutárního orgánu ovládající osoby / člen dozorčí rady ovládající osoby).

U všech osob (fyzických a právnických), které jsou součástí řídicí a vlastnické struktury klienta, musí zaměstnanec ověřit, zda ČR vůči nim neuplatňuje mezinárodní sankce (⇒ 3.5).

Uplatnění rizikově orientovaného přístupu



Dokument Hodnocení rizik může stanovit pro jednotlivé typy klientů, služeb nebo způsoby jejich poskytování úroveň detailnosti informace o řídicí struktuře, které bude zaměstnanec vyžadovat. Dále může stanovit míru spolehlivosti podkladů, které bude zaměstnanec vyžadovat při jejím zjišťování (např. bude vyloučeno pouhé sdělení nebo prohlášení klienta apod.).

4.4 Zjišťování vlastnické struktury a skutečného majitele

Vlastnická struktura klienta

AML zákon ukládá jako součást kontroly klienta zjistit jeho vlastnickou strukturu a ověřit jeho skutečného majitele. Vlastnickou strukturou se rozumí celý řetězec společností, vedoucí od klienta k jeho skutečnému majiteli, jak je definován níže.

Definice skutečného majitele

Skutečného majitele definuje zákon o evidenci skutečných majitelů (zákon č. 37/2021 Sb.) a částečně také AML zákon. Podle této definice je skutečným majitelem každá tato fyzická osoba:

- osoba, která je koncovým příjemcem, tj. osoba, která může mít přímo nebo nepřímo prostřednictvím jiné osoby nebo právního uspořádání podstatnou část z celkového majetkového prospěchu tvořeného při činnosti nebo likvidaci právnické osoby nebo tvořeného při správě nebo zániku svěřenského fondu, a tento prospěch dále nepředává
- osoba s koncovým vlivem, tj. osoba, která může bez pokynů jiného přímo nebo nepřímo uplatňovat rozhodující vliv v právnické osobě nebo na správu právního uspořádání

- osoba, za kterou se provádí obchod (tzv. skutečný majitel obchodu).

Přesnou definici skutečného majitele stanovuje zákon o evidenci skutečných majitelů (zákon č. 37/2021 Sb.). Každý zaměstnanec je povinen se s definicí skutečného majitele obeznámit. Existují i právnické osoby, které skutečného majitele nemají (zejména právnické osoby zřizované ze zákona).

**Zjišťování
vlastnické
struktury až
po skutečného
majitele**

Zaměstnanec zjišťuje vlastnickou strukturu až po skutečného majitele vždy alespoň z těchto dvou zdrojů:

- vlastním zjišťováním z důvěryhodného zdroje, kterým jsou především informace uvedené ve výpisu právnické osoby z veřejného rejstříku (na <https://or.justice.cz/>) a pokud z těchto informací skutečný majitel nevyplývá, tak z důvěryhodných dokladů předložených klientem nebo získaných jinak (zejména notářský zápis, listina, kterou byla právnická osoba založena a všechny její následné změny, doklady spolehlivě osvědčující vlastnické vztahy, zápisy ze zasedání valné hromady a její přílohy apod.); není-li možno takto spolehlivě zjistit, kdo je skutečným majitelem klienta, jedná se o tzv. neprůhlednou vlastnickou strukturu, která je významným rizikovým faktorem zvyšující riziko klienta z pohledu ML-FT a dále
- podléhá-li klient povinnosti zápisu skutečného majitele do Evidence skutečných majitelů (ESM) (na adrese <https://esm.justice.cz/ias/issm/rejstrik>) nebo obdobného registru např. v cizině, zaměstnanec ověří skutečného majitele i z této evidence nebo registru; přístup do těchto evidencí zajistí zaměstnanci pověřená osoba na základě žádosti adresované Ministerstvu spravedlnosti ČR nebo jinému odpovědnému orgánu.

Pro vyšší míru spolehlivosti nebo zjištění nebo vyloučení nesrovnalosti se může zaměstnanec na skutečného dotázat klienta a nechá si tuto skutečnost písemně prohlásit.

Zaměstnanec může postupovat také tak, že klienta vždy požádá o prohlášení o tom, kdo je jeho skutečný majitel. To ho ale nezbujuje povinnosti zjistit vlastnickou strukturu.

Každá právnická osoba musí vést a průběžně zaznamenávat údaje ke zjištění a ověření totožnosti svého skutečného majitele včetně údajů o skutečnosti, která zakládá postavení skutečného majitele či jiného odůvodnění, proč je konkrétní osoba považována za skutečného majitele.

Klient je povinen na požádání poskytnout zaměstnanci všechny informace a případně i předložit doklady, které vedou ke zjištění

vlastnické struktury a ke zjištění a ověření totožnosti jeho skutečného majitele.

**Záznam o
vlastnické
struktuře a
skutečném majiteli**

Záznam o vlastnické struktuře obsahuje popis celého řetězce vztahů (s možným větvením); přičemž o každé osobě, která je součástí řetězce by mělo být známo alespoň

- u fyzické osoby: jméno a příjmení, datum narození, adresa pobytu
- u právnické osoby: název společnosti, IČ, sídlo.

Záznam o skutečném majiteli obsahuje alespoň všechny následující údaje:

- jméno a příjmení
- datum narození
- adresa trvalého pobytu
- státní příslušnost
- informaci o tom, zda je skutečný majitel politicky exponovanou osobu a pokud ano, tak příslušné detaily o funkci a trvání (⇒ 3.3)
- vztah ke klientovi (pokud nevyplývá z vlastnické struktury).

U všech osob (fyzických a právnických), které jsou součástí řídicí a vlastnické struktury klienta, musí zaměstnanec ověřit, zda ČR vůči nim neuplatňuje mezinárodní sankce (⇒ 3.5).

**Postup při zjištění
nesrovnalosti**

Pokud zaměstnanec při zjišťování skutečného majitele vlastním zjišťováním a z ESM zjistí nesrovnalost nebo má-li důvodně zato, že byla takto zjištěna nesrovnalost, musí na to zaměstnanec klienta upozornit bez zbytečného odkladu.

Nesrovnalostí se rozumí stav, kdy platné údaje v ESM nebo údaje, které byly z ESM vymazány bez náhrady nebo s nahrazením novými údaji, neodpovídají nebo neodpovídaly skutečnému stavu. Nesrovnalostí se rozumí také vždy stav, kdy v evidenci skutečných majitelů nejsou zapsány žádné údaje, podléhá-li klient povinnosti zápisu.

Upozornění na nesrovnalost zaměstnanec v souladu s požadavkem rekonstruovatelnosti provede písemně. Toto oznámení bez zbytečného prodlení doručí nebo předá klientovi a kopii tohoto upozornění uchová. Upozornění bude obsahovat alespoň tyto údaje:

- označení společnosti (název, IČO, sídlo)
- označení klienta, kterému je oznámení adresováno
- popis toho, v čem byla nesrovnalost zjištěna
- informaci o tom, že je klient povinen tuto nesrovnalost odstranit nebo vyvrátit, a to bez zbytečného odkladu od doručení nebo předání upozornění, nejpozději však do 30-ti kalendářních dnů ode dne doručení nebo předání upozornění klientovi, přičemž informuje klienta, že pokud klient

k odstranění nebo vyvrácení nesrovnalosti požaduje delší lhůtu, může o to společnost požádat a kontaktní údaje, kde tam může učinit.

Neodstraní-li nebo nevyvrátí-li klient zjištěnou nesrovnalost bez zbytečného odkladu a ani ve stanovené nebo dokonce prodloužené lhůtě, kontaktuje zaměstnanec v této věci neprodleně pověřenou osobu a předá jí všechny související informace a dokumenty.

Pověřená osoba bez zbytečného odkladu oznámí nesrovnalost soudu, který je pro daného klienta příslušný pro řízení o nesrovnalosti podle zákona o evidenci skutečných majitelů. Oznámení musí být doloženo příslušnými informacemi nebo dokumenty, které nesrovnalosti osvědčují a také vyjádřením klienta, pokud se klient k dané věci vyjádřil.

Do doby, co klient nesrovnalost odstraní nebo vyvrátí, považuje zaměstnanec za skutečného majitele jak osoby, které zjistil vlastním šetřením, tak i osoby, které jsou jako skuteční majitelé uvedené v ESM.

Skutečný majitel obchodu

U každého obchodu podléhajícího povinnosti kontroly musí zaměstnanec také zjistit, zda neexistuje fyzická osoba odlišná od klienta, za níž je obchod prováděn, tzn. skutečný majitel obchodu. V praxi to znamená zejména osoba, která si nepřeje být s obchodem spojena, ale v jejíž prospěch je obchod prováděn. Zaměstnanec to zjistí z prohlášení klienta a případně také z okolností, pokud nasvědčují tomu, že takováto fyzická osoba odlišná od klienta existuje. Způsob zjišťování zaměstnanec zaznamená.

Existuje-li takováto osoba, postupuje se stejně jako v případě skutečného majitele právnické osoby, tj. zejména se vytvoří příslušný záznam, zjistí politická exponovanost a dále také se provede ověřování mezi národních sankcí u této osoby. Nad rámec toho zaměstnanec získá dokumenty, kterými je doloženo provádění obchodu za tohoto skutečného majitele obchodu, je-li to možné.

Existuje-li skutečný majitel obchodu odlišný od osoby klienta a klient to zastírá, je to silným znakem podezřelého obchodu.

4.5 Zesílená kontrola klienta

Situace, které vyvolávají zesílenou kontrolu

Zaměstnanec provede před provedením obchodu kromě kontroly klienta (⇒ 4) i tzv. zesílenou kontrolu klienta vždy v případě, že:

- klientem je osoba usazená v rizikové zemi (⇒ příloha č. 7)
- zamýšlený obchod souvisí s rizikovou zemí (⇒ příloha č. 7) – např. účelem obchodu je nákup zboží v rizikové zemi nebo transfer majetku z/do rizikové země apod.
- klientem je PEP
- v situacích, které určí jako rizikové Hodnocení rizik.

**Zesílená kontrola
v případě rizikové
země**

V případě, že je klientem osoba usazená v rizikové zemi nebo obchod s rizikovou zemí souvisí, provede zaměstnanec kromě kontroly klienta (⇒ 4) i všechny tyto další kroky:

- získá další dokumenty nebo informace o povaze zamýšleného obchodu, a dále
- získá další dokumenty nebo informace o zdroji majetku klienta (i toho, který není použitý v obchodu), a dále
- je-li klientem právnická osoba, získá další dokumenty nebo informace o skutečném majiteli a zdroji jeho majetku, a dále
- ověří získané dokumenty a informace z více důvěryhodných zdrojů, a dále
- získá souhlas pověřené osoby (⇒ příloha č. 5) s provedením obchodu a záznam o udělení souhlasu uchová, a dále
- v otevřených zdrojích (internetové vyhledávací nástroje, např. google apod.) vyhledá negativní informace o klientovi a případě i o jeho skutečném majiteli, které by mohly nasvědčovat o jeho zapojení do ML-FT a výsledky toho vyhledání uchová.

**Zesílená kontrola
v případě PEP**

V případě, že je klientem PEP, provede zaměstnanec kromě kontroly klienta (⇒ 4) i všechny tyto další kroky:

- získá další dokumenty nebo informace o zdroji majetku klienta (i toho, který není použitý v obchodu), a dále
- je-li klientem právnická osoba, získá další dokumenty nebo informace o skutečném majiteli a zdroji jeho majetku, a dále
- získá souhlas pověřené osoby (⇒ příloha č. 5) s provedením obchodu a záznam o udělení souhlasu uchová.

**Zesílená kontrola
v ostatních
případech**

V případech, které vyhodnotí jako rizikové dokument Hodnocení rizik, provede zaměstnanec kromě kontroly klienta (⇒ 4) i všechny tyto další kroky stanovené v Hodnocení rizik.

5. Podezřelý obchod

Podezřelý obchod obecně

Podezřelým obchodem se rozumí realitní obchod uskutečněný za okolností vyvolávajících podezření ze snahy o ML-FT. Jako podezřelý obchod může být posouzeno následující:

- komunikace s klientem ohledně neučeného realitního obchodu
- zamýšlený realitní obchod (před jeho provedením – při sjednávání)
- prováděný realitní obchod
- již provedený realitní obchod, který byl posouzen jako podezřelý až dodatečně.

5.1 Posuzování podezřelého obchodu

Posuzování podezřelosti obchodů

Zaměstnanec musí neustále posuzovat, zda klient nevyužívá služeb pro účely ML-FT (nebo to alespoň nezamýšlí). Provádí to tím, že si pasivně všímá a případně i aktivně vyhledává (dotazy, požadavky na doklady apod.) znaky podezřelého obchodu, které tomu mohou nasvědčovat.

Každý zaměstnanec, kontaktní a pověřená osoba jedná ve věci posuzování a oznámení podezřelého obchodu bez zbytečných průtahů.

Znaky podezřelého obchodu (⇒ 5.2) dělíme do dvou skupin:

- znaky vždy podezřelého obchodu (označené symbolem **◆**) – objeví-li se kterýkoliv z nich, je obchod považován za podezřelý
- znaky nasvědčující podezřelý obchod – je na posouzení zaměstnance, zda při jejich výskytu obchod posoudí jako podezřelý

Posuzování těchto okolností provádí zaměstnanec a případně také kontaktní osoba a to:

- pro každý realitní obchod individuálně
- před a v průběhu a někdy i po jeho uskutečnění
- s ohledem na typ klienta a vše, co společnost o klientovi ví (informace získané při identifikaci a kontrole, informace získané v minulosti, informace o obchodech z minulosti, důvěryhodné informace, které aktivně získá např. z veřejných rejstříků nebo internetu a jakékoliv další informace, které mohou být relevantní)
- s ohledem na fakt, že je klient zařazen na interní seznam rizikových klientů vedený kontaktní osobou.

Dojde-li zaměstnanec k závěru, že je obchod podezřelý, je povinen provést postup uvedený níže, a to i v situaci, kdy je míra jeho podezření

nízká. Kontaktní osoba, jíž se tyto situace hlásí, obchod posoudí také a rozhodne, zda bude podáno oznámení podezřelého obchodu FAÚ nebo nikoliv.

Ačkoliv to není AML zákonem zakázáno, zaměstnanec by neměl dávat klientovi najevo, že provádí posuzování, zda se jedná o podezřelý obchod. Povinnost mlčenlivosti (⇒ 6.3) platí až od okamžiku, kdy je podáno oznámení podezřelého obchodu.

Postup v případě podezřelého obchodu

V případě, že zaměstnanec posoudí, že se jedná o podezřelý obchod:

- provede identifikaci klienta (⇒ 3) i když se jedná o obchod u něhož není povinnost klienta identifikovat; identifikaci provede do míry, do níž je klient se jí ochoten podrobit (tj. učiní alespoň pokus o identifikaci) a dále
- provede kontrolu klienta (⇒ 4) i když se jedná o obchod u něhož není povinnost provést kontrolu klienta; kontrolu provede do míry, do níž klient spolupracuje (tj. učiní alespoň pokus o kontrolu klienta) a dále
- rozhodne, zda může klientem požadovaný obchod provést, tj. zda nenastala některá ze situací, kdy platí zákaz obchod provést (⇒ 2.2) a pokud zákaz neplatí, zváží, zda ho vůbec provede (závisí od míry rizika, které klient představuje z pohledu ML-FT) a dále
- neprodleně se spojí s kontaktní osobou (uvedena v příloze č. 5 včetně kontaktních informací) a oznámí, že se setkal s podezřelým obchodem, přičemž respektuje povinnost mlčenlivosti (⇒ 6.3) a dále
- předá jí všechny údaje, prohlášení a doklady vztahující se k podezřelému obchodu a dále
- sdělí jí důvody, které vedly k posouzení obchodu jako podezřelého a dále
- sdělí jí i všechny jiné skutečnosti, které považuje v souvislosti s tímto obchodem za podstatné, zejména zda ČR uplatňuje mezinárodní sankce a dále
- s kontaktní osobou spolupracuje podle jejích požadavků.

V praxi by mohla nastat i situace, kdy zaměstnanec usoudí, že se jedná o podezřelý obchod a identifikaci nebo kontrolu klienta se mu nepodaří provést úplně nebo vůbec (neboť klient např. odmítá spolupracovat nebo ze schůzky odejde). I v tomto případě je nezbytné oznámit podezřelý obchod, tedy pokud existují o klientovi alespoň nějaké informace.

Další významná hlediska

Při zjišťování a posuzování podezřelého obchodu zaměstnanec přihlíží k následujícím faktorům:

- Přihlíží na míru geografického rizika – dbá zvýšené pozornosti v případech, kdy se jedná o osobu s pobytem, státní

příslušností, usazením, sídlem nebo aktivitami mimo území EU. Jde-li o teritorium, kde se opatření proti ML-FT uplatňují v nedostatečné míře nebo vůbec, dbá vysoké pozornosti při posuzování obchodu. Aktuální seznam těchto zemí lze najít v příloze č. 7.

- Přihlíží k charakteru obchodu a okolnostem jeho uskutečnění. Je-li požadovaný obchod nadměrně nebo neobvykle komplikovaný, nebo přeje si klient uskutečnit obchod za neobvyklých okolností, dbá zaměstnanec zvýšené pozornosti při posuzování obchodu.
- Přihlíží k charakteru a k objemu obchodů, které jsou pro klienta obvyklé – v případě, že jsou k dispozici informace o předchozích obchodech s klientem nebo o jeho obvyklé činnosti. Pokud se charakter nebo objem obchodů klienta výrazně a bezdůvodně odchyli od jeho předchozích obchodů, je nutno dbát zvýšené pozornosti při posuzování obchodu.

Interní seznam rizikových klientů

Kontaktní osoba vede interní seznam rizikových klientů:

- kteří se v minulosti stali předmětem oznámení podezřelého obchodu
- které posoudil zaměstnanec jako podezřelý obchod, ale kontaktní osoba obchod po vlastním posouzení neoznámila
- kteří jsou považováni za rizikové klienty z pohledu ML-FT
- kteří z jiného důvodu představují riziko.

Zajištění přístupu k informacím

Pověřená osoba zajistí zaměstnanci a kontaktní osobě přístup ke všem relevantním informacím, prohlášením, dokladům, k souvisejícím dokumentům, internímu seznamu rizikových klientů a k internetovým zdrojům tak, aby je mohli použít při posuzování podezřelého obchodu. Přístup musí zahrnovat rychlé a účinné vyhledávání, sledování a posuzování potřebných informací.

5.2 Znaky podezřelého obchodu

Znaky vždy podezřelý obchod

Podezřelým je obchod vždy, pokud vykazuje kterýkoliv z následujících znaků:

- ◆ z provedené kontroly nebo jinak je patrné, že peněžní prostředky nebo majetek pochází z trestné činnosti nebo že je účelem obchodu mimo jiné ML-FT
- ◆ klientem nebo s ním spojenou osobou (jednající osoba, zmocněnec, zákonný zástupce, ovládající osoba, členové statutárního nebo jiného orgánu, osoby v řídicí nebo vlastnické struktuře, skuteční majitelé nebo osoby, která se na obchodu jinak podílí) je osoba, vůči níž ČR uplatňuje mezinárodní sankce podle zákona o provádění mezinárodních sankcí (⇒ 3.5)

- ◆ předmětem obchodu je nebo má být zboží nebo služby, vůči nimž ČR uplatňuje sankce podle zákona o provádění mezinárodních sankcí (⇒ 3.5).

Znaky nasvědčující podezřelému obchodu

Zde uvedený výčet znaků, které nasvědčují podezřelý obchod, je pouze demonstrativní. V praxi se mohou objevit i jiné, zde neuvedené okolnosti, které nasvědčují tomu, že by daný obchod mohl sloužit k ML-FT. Na druhé straně, pokud obchod splňuje některé z uvedených znaků, nemusí se bezpodmínečně jednat o podezřelý obchod.

Znaky podezřelého obchodu související s identifikací nebo kontrolou:

- klient se odmítá podrobit kontrole (⇒ 4) nebo neprokáže dostatečnou součinnost při kontrole (typické reakce klientů: 'O tom se s vámi nebudu bavit...', 'Do toho vám nic není...', 'Jinde tyto informace nepožadují...', odmílčí se a ani na opakovanou výzvu po marném uplynutí lhůty uložené zaměstnancem se kontrole nepodrobí)
- klient odmítá uvést identifikační údaje osoby, za niž jedná
- klient žádá zaměstnance, aby uskutečnil několik obchodů následně po sobě ve výši těsně pod hranicí kontroly (15 000 EUR) a tím se kontrole vyhnul
- klient uskutečňuje několik obchodů v intervalu několika dnů a jednotlivé obchody jsou ve výši těsně pod hranicí kontroly (15 000 EUR)
- klienti, u kterých je z nějakého důvodu patrné, že určitým způsobem k sobě 'patří' nebo že spolupracují, provádí obchody pod hranicí kontroly (15 000 EUR)
- klient vykonává činnosti, které mohou napomáhat zastření jeho totožnosti nebo zastření totožnosti jeho skutečného majitele
- klient předkládá průkaz totožnosti, který vykazuje znaky nevhodného průkazu
- klient předkládá pouze kopie průkazů totožnosti nebo jiných dokladů
- klient se zdráhá provést prohlášení o politické exponovanosti nebo usazení
- klient se zdráhá učinit prohlášení v písemné podobě, zatímco mu nečiní problém učinit slovní prohlášení
- klient žádá o provedení identifikace na základě jiného dokladu, než je průkaz totožnosti
- vzniknou pochybnosti o pravdivosti, úplnosti nebo důvěryhodnosti získaných údajů (včetně identifikačních), prohlášení nebo dokladů
- klient se snaží přesvědčit zaměstnance, aby nepožadoval některé údaje, které je nezbytné získat pro účely identifikace nebo kontroly

- klient poučuje o správných postupech při provádění identifikace nebo kontroly nebo namítá, že na to nevzniká právo
- klient pokládá dotazy, které vedou k podezření, že se snaží vyhnout provedení identifikace a kontroly
- klient poskytuje matoucí, klamavé nebo rozporuplné informace
- klient při kontrole prováděné v průběhu sjednávání obchodu uvádí rozdílné účely obchodu nebo původ majetku (jeho vyjádření jsou nekonzistentní)
- klient se bezdůvodně domáhá provedení identifikace na základě listiny o identifikaci sepsané notářem nebo Czech POINTem
- klient se snaží o provedení identifikace jiným způsobem, které ovšem tento dokument neumožňuje (i když ho AML zákon v některých situacích připouští, ovšem ne pro realitní společnosti)
- klient se domáhá provedení identifikace nebo kontroly ve zjednodušeném režimu nebo dokonce požaduje výjimku z identifikace nebo kontroly.

Znaky podezřelého obchodu související se realitním obchodem:

- klient zamýšlí provést úhradu realitního obchodu převyšující hodnotu 270 000 Kč výhradně v hotovosti, což může být v rozporu s platnými předpisy ohledně zamezení plateb v hotovosti
- klient se příliš nezajímá o podrobnosti obchodu nebo o cenové podmínky
- klient krátce před finalizací obchodu změní osobu, která bude kupujícím
- klient neopodstatněně trvá na tom, aby byl obchod uskutečněn velmi rychle
- klient se nezajímá o předmětnou nemovitost, nebo má o ní jen málo informací
- klient bez zjevného důvodu kupuje nemovitost proto, aby ji následně za krátkou dobu prodal
- klient bez zjevného důvodu prodává nemovitost, kterou nabyl před krátkou dobou
- klient žádá o provedení obchodu s nemovitostí za pro něj nebo pro protistranu zjevně nevýhodných podmínek
- klient bez zjevného důvodu krátce před provedením obchodu požaduje provést výraznou změnu parametrů obchodu
- klient má zájem o koupi té samé nemovitosti, kterou před krátkým časem prodal

- nemovitost, kterou klient v minulosti koupil, nyní prodává (nebo opačně) za výrazně odlišných cenových podmínek bez relevantní změny tržních podmínek.

Znaky podezřelého obchodu související s rizikovým teritoriem – klientem nebo s ním spojenou osobou (jednající osoba, zmocněnec, zákonný zástupce, ovládající osoba, členové statutárního nebo jiného orgánu, osoby v řídicí nebo vlastnické struktuře, skuteční majitelé) je osoba s pobytem, státním občanstvím, sídlem nebo usazením v teritoriu:

- s vyšším rizikem ML-FT – viz seznam států v příloze č. 7
- s vysokou koncentrací osob, vůči nimž uplatňuje ČR mezinárodní sankce
- vůči němuž uplatňuje ČR tzv. sektorové sankční programy
- které je považováno za daňový ráj (<http://www.imf.org/external/NP/ofca/OFCA.aspx>)
- s vysokým výskytem korupce (<http://www.transparency.org/research/cpi/overview>)
- s vysokým výskytem kriminální aktivity.

Znaky podezřelého obchodu související s vlastnostmi a aktivitami klienta:

- vlastnická struktura klienta (právnícké osoby) je neprůhledná
- doklad o existenci (právnícké osoby), zejména je-li z ciziny, neobsahuje soupis členů statutárního orgánu nebo informace nebytné k jejich ztotožnění (jméno, příjmení, datum narození, adresa pobytu nebo jiné kombinace údajů)
- klientem je osoba ze seznamu nespolehlivých plátců DPH
- o klientovi je známo, že je zapojen do obchodování s virtuální měnou (BTC, LTC, ETH, ZEC, Dash, XRP, XMR apod.) nebo to zamýšlí
- klientem je firma nebo společnost, která je tzv. schránková, tj. nevykonává žádnou reálnou činnost a byla zjevně založena za jiným než deklarovaným účelem
- činnost klienta je těžko ověřitelná a dohledatelná (žádné internetové stránky), nebo ji klient nevykonává
- klient podniká v oblasti, kde je intenzivně používána hotovost
- klient podniká způsobem, který je tržně neudržitelný (nabízí výrazně nevýhodné podmínky, nevyvíjí žádnou obchodní činnost)
- činnost klienta může mít přesah do oblasti často spojené s trestní činností (provozování nočních klubů, erotické služby apod.)
- klientem je obchodní společnost zapsaná do obchodního rejstříku v ČR, která nemá splněnou zákonnou povinnost založit předepsané (zejména účetní) dokumenty do sbírky listin

- klientem je právnická osoba založená podle práva ČR a ani po 1.1.2019 nemá zapsaného svého skutečného majitele v evidenci údajů o skutečném majiteli právnické osoby vedené rejstříkovými soudy
- ze spolehlivého zdroje (např. televize, noviny, internet apod.) je známo, že je klient nebo s ním spojená osoba (jednající osoba, zmocněnec, zákonný zástupce, ovládající osoba, členové statutárního nebo jiného orgánu, osoby v řídicí nebo vlastnické struktuře, skuteční majitelé) jsou zapleteni do trestné činnosti nebo jsou z toho podezřelí nebo trestně stíháni nebo že mají kriminální minulost.

Znaky podezřelého obchodu související s chováním klienta:

- klient nabízí zaměstnanci peníze nebo jinou odměnu za provedení nestandardního nebo potenciálně podezřelého obchodu
- klient zmíní, že majetek nebo prostředky, které používá, mají nelegální původ nebo že jsou určeny k financování terorismu
- klient bezdůvodně ujišťuje zaměstnance, že prostředky nebo majetek, který používá, byly nabyty v souladu se zákonem, nemají nelegální původ nebo nejsou určeny k financování terorismu
- klient projevuje neobvyklý zájem o zásady, postupy a opatření, kterými se zaměstnanec řídí v rámci Systému vnitřních zásad
- klient vykazuje bohaté znalosti v oblasti prevence ML-FT
- klient je nepřiměřeně nervózní – s ohledem na výši a okolnosti obchodu
- klient neobvykle konverzuje na téma ML-FT nebo prevence ML-FT
- klient se záměrně snaží o navázání přátelského vztahu se zaměstnancem
- klient využívá více realitních společností bez zjevného důvodu
- klient nadměrně vysvětluje zdroj prostředků nebo majetku nebo účel obchodu.

Znaky podezřelého obchodu nasvědčující tomu, že si klient nepřeje kvůli zastření totožnosti být s obchodem spojen a obchod provádí za něj 'poskytovatel identity' (tj. zastírání jednání za jinou osobu):

- klient je doprovázen jinou osobou a je sledován
- klient zná málo detailů ohledně účelu realitního obchodu nebo původu majetku použitého v obchodu
- osoba (člen statutárního orgánu, jednající osoba, zákonný zástupce nebo zmocněnec), která jedná jménem klienta, je pouze málo obeznámená s reálným děním a s činností

právnícké osoby a jeví se, že byla k provedení obchodu instruována jinou osobou (tzv. bílý kůň).

Znaky podezřelého obchodu související s nesouladem obvyklé aktivity klienta a jeho obchodů:

- klient uskutečňuje obchod nebo obchody v hodnotě, která neodpovídá povaze nebo rozsahu jeho podnikatelské činnosti nebo jeho majetkovým poměrům
- je patrné, že používaná hotovost byla fyzicky přivezena z území mimo území Evropských společenství a klient nedisponuje ohlašovacím formulářem Evropské unie potvrzený obvykle příslušným celním orgánem, jehož předloha se nachází v AML zákonu, nebo si klient povinnost ohlásit přivezenou hotovost v částce vyšší než 10 000 EUR nesplnil
- klient při kontrole uvede účel obchodu, který je pouze těžko slučitelný s jeho činností (například student bez odpovídajících zjevných majetkových poměrů kupuje hodnotnou nemovitost)
- klientem je nezisková nebo charitativní organizace a účel obchodu, který sdělí, je v rozporu s činností, kterou uvádí nebo veřejně deklaruje.

5.3 Oznámení podezřelého obchodu kontaktní osobou

Činnost kontaktní osoby

Kontaktní osoba na základě oznámení zaměstnance o tom, že se setkal s podezřelým obchodem provede neprodleně následující:

- vyhotoví o tom písemný záznam obsahující všechny relevantní informace o klientovi, obchodu a hlášení zaměstnance
- posoudí, zda je obchod skutečně podezřelý a dojde-li k závěru, že se skutečně jedná o podezřelý obchod, podá oznámení podezřelého obchodu bez zbytečného odkladu; k oznámení podezřelého obchodu nepožaduje souhlas vedení
- rozhodne o tom, zda vznikají důvody pro odložení splnění pokynu klienta podle kapitoly 5.4.

Pokud kontaktní osoba zaměstnancem oznámený obchod vyhodnotí jako ochod, který nenaplňuje znaky podezřelého ochodu a nebude podávat oznámení podezřelého ochodu (došlo k mylné interpretaci zaměstnance, vyskytnou se další okolnosti zbavující obchod podezření apod.), uvede to do písemného záznamu včetně důvodů, které ji k tomu vedly, a informuje o tom také zaměstnance, který podezření zjistil. Dále kontaktní osoba zváží zařazení klienta na interní seznam rizikových klientů.

Podání oznámení podezřelého obchodu

Oznámení podezřelého obchodu FAÚ je možno učinit jedním z následujících způsobů:

- Prostřednictvím on-line přístupného elektronického formuláře k zaslání oznámení o podezřelém obchodu na adrese <https://www.financnianalytickyurad.cz/oznameni-podezreleh-o-obchodu.html>.
- Na základě poskytnutých informací kontaktní osoba vyhotoví oznámení o podezřelém obchodu. K tomuto účelu se může použít tiskopis s označením 'OPO' pro oznámení podezřelého obchodu, jehož předloha se nachází v příloze č. 6. K oznámení se může použít i jiný tiskopis, ale musí obsahovat všechny zákonné náležitosti (více informací přímo v příloze č. 6). Přiloží se také kopie všech dokumentů, které jsou ohledně podezřelého obchodu k dispozici. Takto zdokumentovaný obchod oznámí kontaktní osoba FAÚ buď písemně doporučeným dopisem zaslaným na adresu: Finanční analytický útvar, Poštovní přihrádka 675, Jindřišská 14, 111 21 Praha 1, nebo osobním doručením na adresu FAÚ, Washingtonova 1621/11, 110 00 Praha 1.
- Oznámení podezřelého obchodu lze učinit i ústně do protokolu v místě určeném po předchozí domluvě na tel. 257 044 501.

Kontaktní osoba k oznámení doplní (pokud má k dispozici):

- další informace, které o klientovi nebo obchodu získala,
- informaci, zda byly s klientem v minulosti uskutečněny i jiné obchody a připojí detaily,
- obrazový příp. audiovizuální záznam klienta, pokud je k dispozici.

Kontaktní osoba uschová doklad o podání oznámení podezřelého obchodu (doklad o podání doporučeného dopisu apod.).

Evidence podaných oznámení

Dále kontaktní osoba vede evidenci všech podaných oznámení podezřelých obchodů, které byly za povinnou osobu podány, přičemž je nezbytné dbát na povinnost mlčenlivosti (⇒ 6.3). Součástí této dokumentace jsou i kopie všech podaných oznámení podezřelých obchodů.

Postup v případě, že jsou vůči klientovi uplatňovány mezinárodní sankce

V případě, že nastane situace, kdy je klientem osoba, vůči které ČR uplatňuje mezinárodní sankce, nebo předmětem obchodu je nebo má být zboží nebo služby, vůči nimž ČR uplatňuje sankce, je kromě nutnosti podat oznámení podezřelého obchodu nezbytné také respektovat znění sankčního opatření vztahujícího se na klienta.

Nastane-li tato situace, kontaktní osoba ve spolupráci a pověřená osoba nastudují znění sankčního opatření a zajistí jeho dodržení.

Povinnost poskytnout součinnost kontaktní osobě

V případě, že o to zaměstnanec, kontaktní nebo pověřená osoba požádá, každý zaměstnanec, kontaktní a pověřená osoba je povinna poskytnout součinnost při plnění povinností stanovených tímto dokumentem a platnými právními předpisy, zejména AML zákonem a sankčním zákonem.

5.4 Odložení splnění pokynu klienta

Pokyn klienta

Pokynem klienta se rozumí jakýkoliv pokyn vydaný klientem nebo osobou oprávněnou jednat jménem klienta, který ukládá společnosti provést realitní obchod nebo provést další úkon v rámci prováděného realitního obchodu. Není přitom rozhodující, jakou cestou byl pokyn klienta společnosti předán (elektronicky, telefonicky, osobně a jinak). Dále není rozhodující, zda byl pokyn klienta akceptován či nikoliv.

Rozhodování o odložení splnění pokynu klienta

Kontaktní osoba neprodleně poté, co ji bude zaměstnancem oznámen podezřelý obchod a co sám rozhodne, že se opravdu jedná o podezřelý obchod, rozhodne, zda bude odloženo splnění pokynu klienta, na kterého se vztahuje podávané oznámení. Rozumí se tím zejména převod majetku, který je výsledkem obchodu, klientovi, případně navrácení klientem složené zálohy apod.

Kontaktní osoba je povinna rozhodnout o odložení splnění pokynu klienta v případě, že jeho bezodkladným splněním by mohlo dojít ke zmaření nebo k podstatnému ztížení zajištění výnosů z ML-FT.

Kontaktní osoba rozhodne o splnění pokynu klienta v případě, že jsou splněny obě následující podmínky:

- nehrozí, že bezodkladným splněním pokynu klienta by mohlo dojít ke zmaření nebo k podstatnému ztížení zajištění výnosů z ML-FT
- kontaktní osobě není známo, že by takové odložení mohlo zmařit nebo jinak ohrozit šetření podezřelého obchodu.

Postup při odložení splnění pokynu

Dále kontaktní osoba vydá nařízení všem zaměstnancům, kteří jsou oprávněni přijímat a plnit pokyny klientů, aby neplnili žádné další pokyny tohoto klienta. Všichni zaměstnanci jsou povinni toto nařízení respektovat. Pokud plnění pokynu zabezpečuje informační systém, je potřeba v něm provést změny, které odklad splnění pokynu klienta zabezpečí.

Dále kontaktní osoba pečlivě uschová:

- informaci o odloženém splnění pokynu klienta
- přesnou informaci o datu a čase, kdy FAÚ přijalo oznámení podezřelého obchodu podle kapitoly č. 5.3.

Je-li majetek, kterého se odložený pokyn klienta týká, v rukou společnosti, zabezpečí ho kontaktní osoba ve spolupráci s pověřenou osobou proti jakémukoliv nakládání.

***Doba odložení
splnění pokynu
klienta***

Splnění pokynu se odkládá na dobu 24 hodin od přijetí oznámení podezřelého obchodu FAÚ.

FAÚ může rozhodnout o prodloužení této doby až o další dva pracovní dny. O prodloužení doby informuje FAÚ společnost ve vyhlášení, které může být provedeno ústně, telefonicky, faxem nebo elektronicky. Po obdržení tohoto vyhlášení kontaktní osoba obratem FAÚ sdělí, že společnost prodlouží dobu, po kterou bude splnění pokynu odloženo a potvrdí čas přijetí tohoto vyhlášení. Doba dvou pracovních dnů se počítá od učinění vyhlášení o prodloužení doby. FAÚ.

Pokud FAÚ společnosti v průběhu doby, po kterou je splnění pokynu odloženo, sdělí, že podalo oznámení orgánu činnému v trestním řízení, může společnost pokyn klienta splnit nejdříve po uplynutí tří pracovních dnů ode dne podání trestního oznámení, pokud orgán činný v trestním řízení nerozhodne do konce této lhůty o odnětí nebo zajištění předmětu podezřelého obchodu.

***Splnění pokynu
klienta***

Pokud FAÚ společnosti v průběhu doby, po kterou je splnění pokynu odloženo, nesdělí, že podalo oznámení orgánu činnému v trestním řízení, společnost pokyn klienta splní. Stejně tak společnost postupuje v případě, že je podáno trestní oznámení a není rozhodnuto do konce lhůty prodloužené o tři pracovní dny o odnětí nebo zajištění předmětu podezřelého obchodu.

V tom případě kontaktní osoba neprodleně zajistí splnění pokynu klienta.

***Povinnost
mlčenlivosti***

Všichni zaměstnanci (včetně kontaktní osoby) jsou povinni při odložení splnění pokynu pečlivě dodržovat povinnost mlčenlivosti, tj. v žádném případě neinformovat klienta a jiné neoprávněné osoby o podání oznámení podezřelého obchodu a o jeho detailech, a to ani poté, co nebude podáno ze strany FAÚ trestní oznámení.

6. Další povinnosti

6.1 Povinnost provádět AML školení

Povinnost a frekvence školení

Pověřená osoba má povinnost zajistit vstupní a periodicky se opakující proškolení všech osob, které se mohou při výkonu své pracovní činnosti setkat s podezřelými obchody, tj. zejména:

- zaměstnanci
- kontaktní osoba
- pověřená osoba.

Školení je nutné uspořádat nejméně jedenkrát v průběhu 12 kalendářních měsíců.

Školení bude mít podobu buď školení vedeného lektorem (externím nebo interním – osoby, která je dostatečně znalá a zkušená k tomu, aby mohla toto školení kvalifikovaně provést), nebo bude uskutečněno formou vlastního (in-house) nebo obstaraného e-learningového školení odpovídajícího obsahem a rozsahem lektorskému školení.

Rovněž je třeba proškolit všechny zatím neproškolené osoby před jejich zařazením na předmětné pracovní místo (tj. nového zaměstnance, kontaktní osobu nebo pověřenou osobu). Není přitom rozhodující, zda se jedná o přímé zaměstnance, nebo o osoby činné na základě jiného vztahu.

Školení je možno provést například jedním z následujících způsobů:

- školení vedeno lektorem nebo jinou osobou znalou v problematice AML
- školení provedeno formou e-learningu (internetové školení).

Obsah školení

Obsahem školení jsou předpisy a postupy stanovené tímto dokumentem, Hodnocením rizik, AML zákonem, zákonem o provádění mezinárodních sankcí, případně dalšími zákony. Zaměstnanci musí být vyškoleni tak, aby byli schopni v praxi bezchybně uplatňovat a používat všechna ustanovení tohoto dokumentu, které se na ně vztahují. Pověřená osoba ve spolupráci s kontaktní osobou obsah školení průběžně doplňuje a aktualizuje, nebo zajistí, aby aktualizaci provedl lektor nebo poskytovatel školení.

Protokol o školení

Pověřená osoba ve spolupráci s kontaktní osobou vede a uchovává evidenci o účasti a obsahu školení. Ten má podobu zejména:

- prezenční listiny – k tomuto účelu je možno použít předlohu protokolu o školení zaměstnanců, který se nachází v příloze č. 2, nebo
- elektronický záznam o absolvování e-learningového školení.

6.2 Povinnost provádět vnitřní kontrolu povinností

Povinnost vnitřní kontroly

Pověřená osoba je povinna provádět periodicky kontrolu dodržování povinností stanovených tímto dokumentem Hodnocením rizik, AML zákonem a zákonem o mezinárodních sankcích. Pověřená osoba může výkonem vnitřní kontroly pověřit jinou osobu, na jejíž činnost bude dohlížet. Všichni zaměstnanci a kontaktní osoba jsou povinni se této kontrole podrobit.

Pověřená osoba provádí vnitřní kontrolu alespoň jednou za 3 měsíce. Kontrola se vykonává analýzou informací, údajů, prohlášení, dokumentů a dokladů, nebo i jinými způsoby.

O kontrole a výsledku vyhotoví kontrolující osoba podrobný písemný záznam, který trvale uchová. K tomuto účelu může využít tiskopis, jehož předloha se nachází v příloze č. 3.

Zjištění porušení

Každá osoba, která zjistí porušení předpisů a postupů stanovených tímto dokumentem (a to nejen při provádění vnitřní kontroly podle této kapitoly), to neprodleně oznámí pověřené osobě, a to i v případě, že porušení zapříčinila sama. Oznamovatel nesmí být vytaven ze strany společnosti žádným odvetným opatřením z důvodu podání oznámení.

Každá osoba, která zjistí porušení předpisů a postupů stanovených tímto dokumentem nebo AML zákonem, má právo podat toto oznámení i anonymně, a to buď doručením anonymního dopisu na adresu sídla společnosti nebo anonymním emailem doručeným na emailovou adresu, kterou všem zaměstnancům předem sdělí pověřená osoba. Anonymní oznamovatel nesmí být vystaven ze strany společnosti žádným odvetným opatřením z důvodu podání oznámení.

Posuzování porušení a další postup

V případě, že bude kontrolou, oznámením nebo jinak zjištěno porušení povinností stanovených tímto dokumentem, AML zákonem nebo zákonem o mezinárodních sankcích, tato porušení budou posuzována individuálně, zejména v závislosti na jejich závažnosti a míře, do jaké mohly ohrozit účinnost opatření proti ML-FT. Vůči zaměstnancům se bude vyvozovat osobní zodpovědnost v rámci platných pracovně-právních předpisů. Pověřená osoba provede kroky zabraňující tomu, aby se toto porušení opakovalo (opětovné přeškolení zaměstnanců, schválení doplňujících opatření, aktualizace softwaru, doplnění tohoto dokumentu apod.).

Společnost nesmí vystavit oznamovatele porušení žádným osvětňným opatřením z důvodu podání oznámení.

Poučení o důsledku

Všechny osoby, kterých se tento dokument týká, si musí být vědomy skutečnosti, že porušení předpisů a postupů stanovených tímto dokumentem s vysokou pravděpodobností znamená také porušení

ustanovení AML zákona, za což hrozí pokuta nebo odnětí oprávnění k podnikání.

Dále je možné, že tím bude spáchán trestný čin legalizace výnosů z trestné činnosti z nedbalosti.

6.3 Povinnost mlčenlivosti

Povinnost zachovávat mlčenlivost

Zaměstnanci, pověřená a kontaktní osoba a případně i další osoby mají povinnost zachovávat mlčenlivost o skutečnostech týkajících se:

- oznámení a šetření podezřelého obchodu (⇒ 5.3)
- úkonů učiněných FAÚ
- plnění informační povinnosti (⇒ 6.5)

Dále je o těchto skutečnostech povinen zachovávat mlčenlivost každý, kdo se o nich dozví.

Převedením těchto osob na jinou práci, ukončením jejich pracovněprávního nebo jiného smluvního vztahu k povinné osobě či tím, že došlo k ukončení výkonu činnosti regulované AML zákonem, povinnost zachovávat mlčenlivosti nezaniká.

Výjimky z povinnosti mlčenlivosti

AML zákon připouští i výjimky z povinnosti mlčenlivosti v případech, které stanovuje § 39 AML zákona. Proto v případě, že nějaká osoba požaduje sdělit informace, na které se vztahuje povinnost mlčenlivosti, oznámí se to pověřené osobě, která ověří, zda je dle § 39 AML zákona možné uplatnit výjimku z mlčenlivosti vůči této konkrétní osobě. Podle toho pověřená osoba rozhodne, zda a v jakém rozsahu mohou být informace poskytnuty. V případě, že o informace žádá FAÚ, uplatní se postup podle kapitoly 6.5.

6.4 Povinnost aktualizovat předpisy

Sledování změn v předpisech

Pověřená osoba je povinna neustále sledovat vývoj a změny v oblasti boje proti ML-FT (tj. zákony, vyhlášky, sdělení apod.). Příslušné předpisy uveřejněné zejména na internetových stránkách FAÚ <http://www.financnianalytickyurad.cz/>, dále na <http://www.amlsystems.cz/AML-dokumenty> a na <https://www.cnb.cz/cs/dohled-financni-trh/legislativni-zakladna/legalizace-vynosu-z-trestne-cinnosti/>. Stránky jsou pouze informativní a předpokládá se aktivní činnost pověřené osoby.

Dotýkají-li se změn nebo předpisy činnosti společnosti, pověřená osoba zajistí aktualizaci tohoto a případně i dalších interních souvisejících interních předpisů. Tento Systém vnitřních zásad a následně jeho změny (včetně Hodnocení rizik) schvaluje statutární orgán společnosti.

Aktualizace údajů

Dojde-li ke změně postupů uvedených v tomto dokumentu nebo v Hodnocení rizik, pověřená osoba ověří, zda informace, které společnost o klientech drží (informace získané v průběhu identifikace a kontroly klienta u předchozích obchodů), svým množstvím a rozsahem odpovídají novým povinnostem. Pokud ne, pověřená osoba uloží zaměstnancům povinnost tyto informace doplnit nebo aktualizovat. Zaměstnanec tak učiní vždy nejpozději před provedením dalšího obchodu s klientem.

6.5 Informační povinnost

Postup při sdělování informací FAÚ

Kontaktní osoba na žádost 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 oznámení a výkonu správního dozoru
- poskytne informace o osobách, které se jakýmkoliv způsobem účastnily takových obchodů.

V případě osobního kontaktu se pověřením zaměstnanci FAÚ prokazují služebním průkazem vydaným na základě zákona o provádění mezinárodních sankcí. Vzor tohoto průkazu je součástí vyhlášky č. 53/2017 Sb. Zaměstnanci FAÚ přitom nejsou povinni uvést své jméno.

V případě, že o to kontaktní osoba požádá, každý zaměstnanec a pověřená osoba je jí povinen poskytnout součinnost při plnění informační povinnosti.

6.6 Povinnost zaznamenávat a uchovávat informace a doklady

Výčet povinně uchovávaných informací a dokladů

Společnost RH-REAL servis s.r.o. je povinna uchovávat všechny informace, údaje, prohlášení, dokumenty a doklady, které tento Systém vnitřních zásad stanovuje zjistit nebo získat, zejména:

- všechny údaje a doklady o realitních obchodech spojených s povinností identifikace – předmět a obsah obchodu, cenové nebo jiné podmínky obchodu, datum apod. (obvykle v rozsahu smlouvy)
- identifikační a další údaje získané při identifikaci, včetně informace, prohlášení nebo dokumentu o tom, zda je klient politicky exponovanou osobou a informaci o tom, zda ČR vůči klientovi uplatňuje mezinárodní sankce nebo nikoliv
- kopie dokladů předložených k identifikaci, byly-li požizeny
- údaj o tom, kdo a kdy provedl první identifikaci klienta

- informace a kopie dokumentů získané v rámci kontroly klienta (písemná prohlášení klienta, doklady o původu majetku nebo účelu obchodu, doklady o řídicí a vlastnické struktuře a skutečném majiteli apod.)
- záznamy o veškerých krocích uskutečněných v rámci identifikace a kontroly klienta, včetně informací o případných obtížích souvisejících s těmito kroky
- záznamy o tom, že byla rizikovost klienta posouzena, že byl u klienta detekován rizikový faktor nebo že je klient rizikový z pohledu ML-FT z jiného důvodu, včetně volby odpovídajících opatření vůči takovému klientovi a při posouzení skutečností souvisejících s podáním oznámení podezřelého obchodu
- v případě zastupování originál nebo ověřenou kopii plné moci nebo číslo jednacích rozhodnutí soudu o jmenování opatrovníka – tento dokument musí být uložen před uskutečněním obchodu
- vyplněné tiskopisy z přílohy č. 1, případně jiné dokumenty, které nesou obdobné informace
- originál listiny o identifikaci vyhotovené notářem nebo Czech POINTem – tento dokument musí být uložen před uskutečněním obchodu
- interní seznam rizikových klientů (vede kontaktní osoba)
- doklad o splnění povinnosti ohlásit FAÚ kontaktní osobu (⇒ 1.2), včetně všech ohlášených změn (dokument, kterým byla skutečnost ohlášena a doklad o odeslání nebo doručení)
- písemné pověření pověřené osoby (⇒ 1.2) pouze má-li v okamžiku pověření statutární orgán společnosti více než jednoho člena
- informace o oznámených podezřelých obchodech (nejlépe v podobě kopie oznámení), doklad o podání, případně doklad o doručení podání
- informace o obchodech, které byly prověřovány jako podezřelé, ale nebyly ohlášeny
- záznamy o provedení AML školení
- záznamy o provedení vnitřní kontroly plnění povinností
- tento Systém vnitřních zásad, postupů a kontrolních opatření včetně všech jeho změn
- dokument Hodnocení rizik včetně všech jeho změn
- a další informace, údaje, prohlášení, dokumenty a doklady, které souvisí s plněním povinností stanovených tímto dokumentem, AML zákonem nebo zákonem o uplatňování mezinárodních sankcí.

Doba, po kterou se informace a dokumenty musí uchovávat

Všechny výše uvedené informace, údaje, prohlášení, dokumenty a doklady je potřeba uchovávat po dobu 10 let, včetně:

- všech údajů a dokladů o realitních obchodech spojených s povinností identifikace – ty se uchovávají alespoň po dobu 10 let po uskutečnění obchodu (tj. i po dobu delší)
- záznamů o provedení AML školení – uchovávají se po dobu 5 let od okamžiku konání školení.

Lhůty pro uchovávání začínají běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byl obchodu uskutečněn, resp. v němž byl ukončen obchodní vztah.

Výmaz informací a skartace dokumentů

Po uplynutí doby, po kterou se informace a dokumenty musí uchovávat, zajistí pověřená osoba výmaz uchovávaných informací a skartaci uchovávaných dokumentů.

Způsob uchovávání údajů

Zákon nestanovuje podobu, v níž mají být informace, údaje, prohlášení, dokumenty a doklady uchovávány – až na výjimky, kdy se požaduje získat a uchovat originál nebo ověřenou kopii dokumentu (plné moci a listiny o identifikaci).

Informace, údaje, dokumenty, písemná prohlášení a doklady:

- v listinné podobě nebo do listinné podoby převedené (vytištěné) se uchovávají ve k tomu určené složce
- v digitální podobě nebo do digitální podoby převedené (skeny, fotografie) se uchovávají ve k tomu určené složce a dále také v k tomu určené digitální složce, případně v jiném databázovém systému.

Údaje zaznamenané v listinné podobě musí být přiměřeně chráněné proti ztrátě, poškození, zcizení nebo zneužití a musí být uspořádané tak, aby bylo v nich snadné vyhledávat. V ideálním případě by měly být převedené do digitální podoby, v níž je možno snadno vyhledávat a sdílet s osobami, které je potřebují pro plnění povinností podle tohoto dokumentu.

Údaje zaznamenané v digitální podobě se uchovávají na paměťových nosičích. Jejich zálohování zabezpečuje pověřená osoba. Frekvence zálohování není AML zákonem stanovena, měla by být však tak častá, aby i při technických potížích byly všechny povinné informace, údaje, prohlášení, dokumenty a doklady přístupné a použitelné, tj. nejlépe každý den.

AML zákon nestanovuje jazyk, v němž se mají dokumenty a informace, údaje, prohlášení, dokumenty a doklady získávat a uchovávat. Musí to být jazyk, kterému rozumí všechny osoby, které informace, údaje, prohlášení, dokumenty a doklady používají (tj. včetně ostatních zaměstnanců, kontaktní osoby apod.). Kontrolní orgány v průběhu kontroly obvykle požadují překlad do českého nebo anglického jazyka

(nelze se na to ale spolehnout), přičemž slovenský jazyk je taktéž považován za srozumitelný.

**Ověřování
informací získaných
dříve v případě
pochybností**

Zaměstnanec kdykoliv, kdy vyjdou najevo pochybnosti ohledně dříve získaných informací nebo údajů (získaných v rámci identifikace nebo kontroly klienta), tyto informace bez zbytečného odkladu ověří. To provede tím, že informace ověří buď sám z veřejně dostupných zdrojů, nebo kontaktuje klienta, aby mu poskytl odpovídající vysvětlení a případně i doklady.

**Zpětná
rekonstruovatelnost**

Za zpětnou rekonstruovatelnost se v tomto dokumentu považuje stav, kdy je možno u určitého procesu jednoznačně zpětně určit, proč se odehrála určitá událost (z jakého důvodu), za jakých okolností, co tomu předcházelo a co následovalo, co přesně bylo učiněno a kdo a kdy případné kroky provedl.

Povinnosti zpětné rekonstruovatelnosti podléhají alespoň:

- všechny schvalovací a rozhodovací procesy podle tohoto dokumentu
- všechny kontrolní činnosti podle tohoto dokumentu včetně jednotlivých kroků a případných důsledků
- všechna zjištění učiněná při kontrole klienta a při přezkoumávání obchodů včetně případné korespondence vztahující se k obchodu nebo ke klientovi
- všechny procesy posuzování případně podezřelého obchodu, které nakonec vedou k závěru, že nejsou dány důvody k oznámení podezřelého obchodu.

Z toho důvodu je nezbytně nutné, aby byly všechny záznamy (digitální a listinné), které se podle tohoto dokumentu pořizují a uchovávají, opatřeny alespoň následujícími informacemi (pokud nejsou tyto informace zřejmé nebo neplynou z jiného):

- ke kterému obchodu, klientovi nebo případu se vztahují (např. jednoznačný identifikátor obchodu apod.)
- zaměstnanec (jméno a příjmení), který údaje zaznamenal, změnil, doplnil, posoudil apod.
- datum a případně i čas (je-li podstatný), kdy k tomu došlo
- všechny ostatní relevantní informace (důvody, související odpovědnosti a pravomoci, podklady pro rozhodnutí, odkazy na externí data apod.).

Každá osoba (zaměstnanec, kontaktní a pověřená osoba) je povinna záznamy vyhotovovat tak, že odpovídají požadavku zpětné rekonstruovatelnosti.

6.7 Ochrana osobních údajů

Při plnění povinností stanovených tímto dokumentem a AML zákonem dochází ke shromažďování, zpracovávání a uchovávání osobních údajů

fyzických osob. Zákon na ochranu osobních údajů stanovuje několik povinností, které je nezbytně nutné plnit. Plnění těchto povinností zajistí pověřená osoba.

Informační povinnosti vůči klientovi

Klienta nebo jednající osobu je nezbytně nutné informovat o následujícím:

- v jakém rozsahu a pro jaký účel budou osobní údaje zpracovány
- kdo a jakým způsobem bude osobní údaje zpracovávat a komu mohou být osobní údaje zpřístupněny
- o omezeném právu osoby, k níž se osobní údaje vztahují, na přístup k osobním údajům a právu na opravu osobních údajů
- o dalších právech osoby, k níž se osobní údaje vztahují, která zabezpečí ochranu jejích práv
- že je poskytnutí osobních údajů povinné a že tak stanovuje AML zákon
- že odmítnutí poskytnutí osobních údajů bude mít za následek neposkytnutí služby.

Za splnění této informační povinnosti zodpovídá pověřená osoba. Tuto informační povinnost je možno splnit viditelným zobrazením Informací o ochraně osobních údajů.

Omezení přístupu k údajům

Společnost fyzické osobě, k níž se osobní údaje vztahují, neposkytne přístup k osobním údajům, které společnost zpracovává pro účely naplnění povinností podle AML zákona a neumožní opravu těchto osobních údajů.

Další povinnosti v oblasti ochrany osobních údajů

Kromě toho je potřeba při shromažďování, zpracovávání a uchovávání osobních údajů fyzických osob plnit následující povinnosti:

- dbát práva na ochranu soukromého a osobního života osob, k nimž se údaje vztahují
- přijmout taková opatření, aby nemohlo dojít k neoprávněnému nebo nahodilému přístupu k osobním údajům, k jejich změně, zničení či ztrátě, neoprávněným přenosům, k jejich jinému neoprávněnému zpracování, jakož i k jinému zneužití osobních údajů; to platí i po ukončení zpracování osobních údajů
- zpracovat a dokumentovat přijatá a provedená technickoorganizační opatření k zajištění ochrany osobních údajů v souladu se zákonem a jinými právními předpisy
- provést likvidaci osobních údajů, jakmile pomine účel, pro který byly osobní údaje zpracovány.

Zaměstnanci nebo jiné osoby, které zpracovávají osobní údaje, jsou povinny zachovávat mlčenlivost o osobních údajích a o bezpečnostních opatřeních, jejichž zveřejnění by ohrozilo zabezpečení osobních údajů. Povinnost mlčenlivosti trvá i po skončení zaměstnání nebo příslušných

prací. Tím ale není ovlivněna povinnost zachovávat mlčenlivost a ani není dotčena informační povinnost podle tohoto dokumentu a AML zákona.

Přímo použitelné předpisy EU (GDPR) nebo prováděcí zákony ČR mohou stanovit některé další povinnosti, které je nezbytně nutné plnit.

7. Závěrečná ustanovení

7.1 Účinnost

Tento Systém vnitřních zásad, postupů a kontrolních opatření nabývá účinnosti prvním dnem následujícím po dni jeho schválení (⇒ 7.2).

Tento Systém vnitřních zásad, postupů a kontrolních opatření zcela nahrazuje dosavadně účinný Systém vnitřních zásad, postupů a kontrolních opatření.

7.2 Schvalovací doložka

Tento Systém vnitřních zásad, postupů a kontrolních opatření byl schválen:

v: _____

dne: _____

jméno a příjmení: Jiří Hofhanzl

označení funkce: jednatel

podpis: _____

Příloha č. 1

Předlohy tiskopisů

Seznam tiskopisů

Tiskopisy, které vyplňuje vždy pouze zaměstnanec, nikoliv klient sám (slouží pro záznam údajů v listinné podobě):

- 'FO' – identifikační údaje a údaje ke kontrole klienta – fyzické osoby
- 'PO' – identifikační údaje a údaje ke kontrole klienta – právnické osoby

Tiskopisy, na kterých činí prohlášení klient, nebo osoba za něj jednájící (z tohoto důvodu je prohlášení v několika jazykových verzích):

- 'PEP' – prohlášení o politicky exponované osobě.

Použití tiskopisů

Tiskopisy je možno libovolně kopírovat a je vhodné nimi předem v dostatečném množství vybavit zaměstnance, provozovny a jiná obchodní místa. Tiskopisy je možno klientovi poskytnout s předstihem, aby proklašované informace mohl zjistit.

Fyzická osoba

Identifikační údaje a údaje ke kontrole klienta

FO

Nemovitost:

Identifikační údaje klienta:

Klient je: <input type="checkbox"/> kupující <input type="checkbox"/> nájemce <input type="checkbox"/> prodávající <input type="checkbox"/> pronajímatel <input type="checkbox"/> jiná osoba – uveďte:		Klient souhlasí s pořízením kopie průkazu totožnosti: <input type="checkbox"/> ano – připojte kopii a níže doplňte všechny chybějící údaje <input type="checkbox"/> ne – z dokladu ověřte a vyplňte všechny údaje v této tabulce
Jméno a příjmení klienta:	Pohlaví:	Státní občanství (všechny státy):
Datum narození:	Místo narození (město a stát):	Rodné číslo (bylo-li přiděleno, CZ a SK vždy):
Druh a č. průkazu totožnosti:	Platnost průkazu totožnosti od-do:	Stát a orgán, který průkaz vydal:
Trvalý pobyt (přesná adresa včetně státu):		Zaměstnanec, který identif. Provedl a datum:

Vystupuje-li klient ve věci obchodu jako podnikající fyzická osoba:

Obchodní firma, odlišující dodatek nebo další označení:	Identifikační nebo jiné číslo:
Místo podnikání / sídlo:	Je podnikání klienta usazeno v některé z rizikových zemí? <input type="checkbox"/> ne / <input type="checkbox"/> ano – uveďte podrobnosti:

Politická exponovanost klienta a mezinárodní sankce:

<input type="checkbox"/> klient není PEP a ani nejedná v zájmu jiné PEP <input type="checkbox"/> klient je PEP nebo jedná v zájmu jiné PEP – doplňte detaily: 1. jméno a příjmení osoby ve významné veřejné funkci a vztah ke klientovi: 2. stát, který osobu ve významné funkci pověřil výkonem funkce: 3. byla-li významná funkce ukončena, přibližné datum ukončení:
ČR vůči klientovi nebo jeho zmocněnci nebo zákonnému zástupci nebo osobě, která s obchodem souvisí: <input type="checkbox"/> neuplatňuje mezinárodní sankce / <input type="checkbox"/> uplatňuje mezinárodní sankce (kontaktuje neprodleně vedení společnosti).

Údaje nezbytné k provedení kontroly klienta:

Klient je KUPUJÍCÍ / NÁJEMCE:	Klient je PRODÁVAJÍCÍ / PRONAJÍMATEL:
Zdroj peněžních prostředků použitých pro nákup: <input type="checkbox"/> prostředky používané k podnikání klienta <input type="checkbox"/> prostředky získané výdělečnou činností <input type="checkbox"/> prostředky získané prodejem majetku <input type="checkbox"/> z úvěrových zdrojů (půjčka, hypotéka) <input type="checkbox"/> z přijatého daru <input type="checkbox"/> z výhry <input type="checkbox"/> z dědictví <input type="checkbox"/> jiné – uveďte: Další podrobnosti o zdroji prostředků:	Nabývací titul prodávané nemovitosti: (obvykle uvedeno v části E výpisu z katastru nemovitostí) <input type="checkbox"/> kupní smlouva <input type="checkbox"/> darovací smlouva <input type="checkbox"/> příklep ve veřejné dražbě <input type="checkbox"/> dědictvím <input type="checkbox"/> rozhodnutím soudu <input type="checkbox"/> jiné – uveďte: Další podrobnosti o zdroji prodávaného majetku:
Účel koupi / pronájmu nemovitosti: <input type="checkbox"/> obstarání nemovitosti k bydlení <input type="checkbox"/> obstarání nemovitosti k podnikání	Účel prodeje / pronájmu nemovitosti: <input type="checkbox"/> odprodej nepotřebné nemovitosti <input type="checkbox"/> výdělečná činnost – obchod s touto nemovitostí

<input type="checkbox"/> obstarání nemovitosti jako investice <input type="checkbox"/> jiné – uveďte:	<input type="checkbox"/> je předmětem podnikání klienta <input type="checkbox"/> nucený odprodej nemovitosti <input type="checkbox"/> jiné – uveďte:
--	--

Popis podnikání klienta:

Pokud klient provozuje podnikání, uveďte seznam všech jeho podnikatelských aktivit a další podrobnosti (internetové stránky, obchodní značky, pod kterými klient vystupuje, počet kamenných provozoven apod.).

Skutečný majitel realitního obchodu:

Je realitní obchod prováděn za jinou fyzickou osobu, než je klient, tj. tzv. „skutečným majitelem obchodu“ je jiná fyzická osoba než klient?

 ne
 ano – uveďte jméno, příjmení, datum narození, adresu pobytu a státní občanství, skutečnost, zda je PEP nebo nikoliv a připojte dokumenty, které provedení realitního obchodu za jinou osobu dokládají

Je-li klient (fyzická osoba) zastoupen jinou osobou:

Typ zastoupení:

 na základě plné moci – přiložte originál nebo ověřenou kopii plné moci
 rozhodnutím soudu – uveďte zde číslo jednacích rozhodnutí soudu:
 jiným zákonným zástupcem – uveďte podrobnosti a dokument, z něhož bylo ověřeno:

Zmocněnec nebo zákonný zástupce souhlasí s pořízením kopie průkazu totožnosti:

 ano – připojte kopii a níže doplňte všechny chybějící údaje
 ne – z dokladu ověřte a vyplňte všechny údaje v této tabulce

Jméno a příjmení zmocněnce nebo zák. zást.:	Pohlaví:	Státní občanství (všechny státy):
Datum narození:	Místo narození:	Rodné číslo (bylo-li přiděleno, CZ a SK vždy):
Druh a č. průkazu totožnosti:	Platnost průkazu totožnosti od-do:	Stát a orgán, který průkaz vydal:
Trvalý pobyt (přesná adresa včetně státu):		

Právnícká osoba

Identifikační údaje a údaje ke kontrole klienta

PO

Nemovitost:

Identifikační údaje klienta:

Klient je: <input type="checkbox"/> kupující <input type="checkbox"/> prodávající <input type="checkbox"/> jiná osoba – uveďte:	<input type="checkbox"/> nájemce <input type="checkbox"/> pronajímatel
Název klienta – právnické osoby:	Identifikační nebo obdobné číslo v cizině:
Adresa sídla vč. státu:	Je podnikání klienta usazeno v některé z rizikových zemí? <input type="checkbox"/> ne / <input type="checkbox"/> ano – uveďte podrobnosti:

Identifikační údaje osoby, která ve věci realitního obchodu zastupuje klienta:

Klient je při jednání zastoupen:	<input type="checkbox"/> statutárním orgánem nebo jeho členem nebo prokuristou <input type="checkbox"/> na základě plné moci (přiložte plnou moc – originál nebo ověřenou kopii) <input type="checkbox"/> zákonným zástupcem (přiložte právní titul zastoupení – originál nebo ověřenou kopii).	
Jednající osoba souhlasí s pořízením kopie průkazu totožnosti:	<input type="checkbox"/> ano – připojte kopii a níže doplňte všechny chybějící údaje <input type="checkbox"/> ne – z dokladu ověřte a vyplňte všechny údaje v této tabulce	
Jméno a příjmení jednající osoby:	Pohlaví:	Státní občanství (všechny státy):
Datum narození:	Místo narození (město a stát):	Rodné číslo (bylo-li přiděleno, CZ a SK vždy):
Druh a č. průkazu totožnosti:	Platnost průkazu totožnosti od-do:	Stát a orgán, který průkaz vydal:
Trvalý pobyt (přesná adresa včetně státu):	Zaměstnanec, který identif. provedl a datum:	

Identifikační údaje členů statutárního orgánu klienta

Zjišťuje se podle výpisu z OR nebo podobné listiny vydávané v cizině. Nemusí se vyplňovat obsahuje-li údaje např. výpis z OR (přiložte).

Jméno a příjmení:	Datum narození:	Trvalý pobyt:

Je-li statutárním orgánem, jeho členem nebo ovládající osobou klienta právnická osoba, zaznamenají se i její údaje, nebo přiložte výpis z OR:

Název právnické osoby:	Adresa sídla:	IČ:
Jméno a příjmení člena stat. org.:	Datum narození:	Trvalý pobyt:

Údaje nezbytné k provedení kontroly klienta:

Klient je KUPUJÍCÍ / NÁJEMCE

Klient je PRODÁVAJÍCÍ / PRONAJÍMATEL

<p>Zdroj peněžních prostředků použitých pro nákup:</p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> prostředky používané k podnikání klienta<input type="checkbox"/> prostředky získané výdělečnou činností<input type="checkbox"/> prostředky získané prodejem majetku<input type="checkbox"/> z úvěrových zdrojů (půjčka, hypotéka)<input type="checkbox"/> z přijatého daru<input type="checkbox"/> jiné – uveďte: <p>Další podrobnosti o zdroji prostředků:</p>	<p>Nabývací titul prodávané nemovitosti: (obvykle uvedeno v části E výpisu z katastru nemovitostí)</p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> kupní smlouva<input type="checkbox"/> darovací smlouva<input type="checkbox"/> příklep ve veřejné dražbě<input type="checkbox"/> rozhodnutím soudu<input type="checkbox"/> jiné – uveďte: <p>Další podrobnosti o zdroji prodávaného majetku:</p>
<p>Účel koupi nemovitosti:</p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> obstarání nemovitosti k podnikání<input type="checkbox"/> obstarání nemovitosti jako investice<input type="checkbox"/> jiné – uveďte:	<p>Účel prodeje nemovitosti:</p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> odprodej nepotřebné nemovitosti<input type="checkbox"/> výdělečná činnost – obchod s touto nemovitostí je předmětem podnikání klienta (např. developerská činnost)<input type="checkbox"/> nucený odprodej nemovitosti<input type="checkbox"/> jiné – uveďte:

Řídící struktura klienta:

U fyzické osoby uveďte vždy celé jméno, datum narození a adresu pobytu. U právnické vždy osoby název, IČ a sídlo.

<p>Úroveň řízení 1 (klient): Soupis členů dozorčího orgánu klienta (má-li ho klient), případně připojte dokument, kde se tento soupis nachází:</p>
<p>Úroveň řízení 2 (ovládající fyzické osoby): Soupis ovládajících osob klienta – fyzických osob, nebo připojte dokument, kde se soupis těchto osob nachází (např. výpis z OR):</p>
<p>Úroveň 2 (mateřské – ovládající společnosti): Soupis ovládajících osob klienta – právnických osob; u každé ovládající osoby klienta uveďte všechny členy jejího statutárního a případně také dozorčího orgánu (má-li ho ovládající osoba), nebo připojte dokument, kde se tento soupis kompletně nachází (např. výpis z OR):</p>

Popis podnikání klienta:

Pokud klient provozuje podnikání, uveďte seznam všech jeho podnikatelských aktivit a další podrobnosti (internetové stránky, obchodní značky, pod kterými klient vystupuje, počet kamenných provozoven apod.).



Popis vlastnické struktury klienta:

Informace o vlastnické struktuře – až po skutečného majitele (jsou-li informace dohledatelné ze spolehlivých zdrojů. Dále přiložte výpis z ESM. U fyzické osoby uveďte vždy celé jméno, datum narození a adresu pobytu. U právnické vždy osoby název, IČ a sídlo. Dále naznačte vlastnické vztahy mezi subjekty. Případně nahraďte výpisy z OR nebo jinými dokumenty, z nichž vlastnické vztahy a údaje plynou.

Skutečný majitel realitního obchodu:

Je realitní obchod prováděn za jinou fyzickou osobu, než je klient, tj. tzv. „skutečným majitelem obchodu“ je jiná fyzická osoba než klient?

- ne
 ano – uveďte jméno, příjmení, datum narození, adresu pobytu a státní občanství, skutečnost, zda je PEP nebo nikoliv a připojte dokumenty, které provedení realitního obchodu za jinou osobu dokládají

Seznam skutečných majitelů klienta – právnické osoby:

Skutečným majitelem je vždy výhradně fyzická osoba a je definována v § 4 odst. 4 zákona č. 253/2008 Sb.

Zjišťuje se primárně z výpisů z OR a ze sbírky listin. Není-li to takto zjistit, skutečného majitele může sdělit také klient. Nelze-li skutečného majitele zjistit, považují se za něj osoby, které mají rozhodující vliv na řízení a provozování společnosti (ředitel, finanční manager, členové statutárního orgánu apod.).

Jméno a příjmení sk. majitele:	Datum narození:	Trvalý pobyt:	Vztah ke klientovi:

Politická exponovanost klienta a mezinárodní sankce:

- klient není PEP a ani nejedná v zájmu jiné PEP (tj. PEP není členem jeho statutárního orgánu) a ani jeho skutečný majitel není PEP
 klient je PEP nebo jedná v zájmu jiné PEP nebo je jeho skutečný majitel PEP – doplňte detaily:
- jméno a příjmení osoby ve významné veřejné funkci a vztah ke klientovi:
 - stát, který osobu ve významné funkci pověřil výkonem funkce:
 - byla-li významná funkce ukončena, přibližné datum ukončení:

ČR vůči klientovi nebo kterékoliv s ním spojené osobě (fyzické nebo právnické) nebo osobě, která s obchodem souvisí:

- neuplatňuje mezinárodní sankce / uplatňuje mezinárodní sankce (kontaktuje neprodleně vedení společnosti).

Čestné prohlášení

PEP

Jméno a příjmení:

Datum narození:

Prohlášení:

Tímto prohlašuji, že:

1. nejsem politicky exponovanou osobou¹ a
2. nejednám v zájmu politicky exponované osoby¹ a
3. Žádný ze skutečných majitelů² právnické osoby, kterou případně zastupuji při tomto obchodu, není politicky exponovanou osobou¹.

Pokud výše uvedené neplatí, prosím uveďte následující:

1. jméno a příjmení každé osoby ve významné veřejné funkci:

2. označení funkce, název a stát organizace:

3. vztah ke klientovi:

4. byla-li funkce ukončena, přibližné datum ukončení:

V případě, že dojde ke změně této skutečnosti, zavazuji se změnu oznámit společnosti před provedením prvního obchodu následujícího po této změně.

Datum a podpis:

¹ Politicky exponovanou osobou (PEP) se rozumí osoba podle § 4 odst. 5 zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu.

Podle této definice je politicky exponovanou osobou zejména:

A. Fyzická osoba, která je nebo kdykoliv v minulosti byla ve významné veřejné funkci s regionálním, celostátním nebo ještě rozsáhlejším významem, např.:

- vedoucí představitel územní samosprávy – starosta, primátor, hejtman kraje,
- vedoucí představitel územní samosprávy cizí země s federativním uspořádáním – vedoucí představitel zemských orgánů, členové vlády a parlamentu apod.,
- hlava státu, předseda vlády, vedoucí ústředního orgánu státní správy (např. ministr) a jeho zástupce (náměstek nebo státní tajemník),
- člen parlamentu, člen řídicího orgánu politické strany,
- soudce nejvyššího soudu, ústavního soudu nebo jiného nejvyššího just. orgánu, proti jehož rozhodnutí obecně až na výjimky nelze použít opravné prostředky,
- člen bankovní rady centrální banky,
- vysoký důstojník ozbrojených sil nebo sboru,
- člen statutárního orgánu nebo zástupce člena (v případě, že je členem statutárního orgánu právnická osoba) obchodní korporace ovládané státem,
- velvyslanec nebo vedoucí diplomatické mise,
- nebo fyzická osoba, která obdobnou funkci vykonává nebo vykonávala v jiném státě, orgánu EU nebo v mezinárodní organizaci.

B. Za PEP se rovněž považuje osoba blízká k osobě v části A, např.:

- rodiče, prarodiče atd., děti, vnuci, pravnucci atd.
- bratr, sestra, manžel, manželka, partner, partnerka
- příbuzní manžela, manželky, partnera, partnerky – zeť, snacha, tchán, tchýně atd.
- osoba, která s osobou v části A trvale žije
- osoba v rodinném nebo obdobném poměru k osobě v části A, pokud by újmu, kterou utrpěla jedna osoba, druhá osoba důvodně pociťovala jako vlastní újmu.

C. Za PEP se rovněž považuje osoba z podnikatelského okolí osoby v části A, tj. která:

- je společníkem nebo skutečným majitelem stejné právnické osoby nebo svěřenského fondu jako osoba v části A, nebo
- je v blízkém podnikatelském vztahu s osobou v části A; tím se myslí materiální provázanost v rámci podnikatelské činnosti, kdy prospěch nebo újmu jedné osoby by mohla druhá osoba důvodně pociťovat jako prospěch či újmu vlastní, nebo
- je skutečným majitelem práv. osoby nebo svěřenského fondu vytvořeného ve prospěch osoby v části A.

² Skutečným majitelem právnické osoby se rozumí fyzická osoba podle § 4 odst. 4 zákona č. 253/2008 Sb.

Označení obchodu:

Declaration

PEP

Name:

Date of birth:

Declaration:

I hereby declare that:

1. I am not a politically exposed person¹ and
2. I am not acting in the interest of a politically exposed person¹ and
3. none of the beneficial owners² of the company I alternatively represent are politically exposed persons¹.

In case the above mentioned does not apply, provide details:

1. name and surname of each person in an important position:

2. identification of position, name and country of the organisation:

3. relationship to the client:

4. if the position was terminated, approx. date of termination:

In case the hereby declared status changes, I oblige to announce the change to the company prior to the next upcoming transaction.

Date and signature:

¹ A politically exposed person (PEP) refers to a person pursuant to Section 4(5) of Act No. 253/2009 Coll., on selected measures against money laundering and financing of terrorism.

Pursuant to this definition, a politically exposed person is in particular:

A. An individual who is or at any time in the past held an important public office with regional, national or even wider significant, e.g.

- leading representative of a local government - mayor, lord mayor, governor of region,
- leading representative of a local government of a foreign country with federal organisation - leading representative of provincial bodies, member of a provincial government and parliament, etc.,
- head of state, prime minister, head of a central state administration body (e.g. minister) or representative thereof (deputy or state secretary),
- member of parliament, member of the governing body of a political party,
- judge of the supreme court, constitutional court or other supreme judicial body, against whose decision no remedial measures can generally be applied,
- member of the banking board of the central bank,
- high officer of the armed forces or corps,
- members of the statutory body or representative of a member (if the member of the statutory body is a legal entity) or a commercial corporation controlled by the state,
- ambassador or head of a diplomatic mission,
- or an individual who performs or performed a similar office in a different country, EU body or international organisation.

B. A PEP also refers to a person related to the person in part A, e.g.

- parents, grandparents, etc., children, grandchildren, great-grandchildren, etc.
- brother, sister, spouse, partner
- relatives of the spouse, partner - son-in-law, daughter-in-law, father-in-law, mother-in-law, etc.
- person who resides permanently with the person in part A
- person in a family or similar relationship with the person in part A, if the loss suffered by the one person would rightfully be felt as a personal loss by the other person

C. A PEP also refers to a business from the business circles of the person in part A, i.e. a person who is:

- the partner or real owner of the same legal entity or trust fund as the person in part A, or
- is in a close business relationship with the person in part A; this refers to material ties within the business activity, where the gain or loss of one person could just be felt as the personal gain or loss of the other person, or
- is the real owner of the legal entity or trust fund created in favour of the person in part A.

Označení obchodu:

Erklärung

PEP

Vor- und Nachname:

Geburtsdatum:

Erklärung:

Hiermit erkläre ich, dass:

1. ich keine politisch exponierte Person¹ bin und
2. ich nicht im Interesse einer politisch exponierten Person¹ handle und
3. keiner der tatsächlichen Eigentümer² der Gesellschaft, die ich eventuell bei diesem Geschäft vertrete, eine politisch exponierte Person¹ ist.

Falls die oben angeführte Erklärung nicht gilt, führen sie folgende Details an:

1. Vor- und Nachname jeder Person in der bedeutenden Funktion:

2. Kennzeichnung der Funktion, Name und Staat der Organisation:

3. Verhältnis zum Klienten:

4. wenn die Funktion beendet wurde, ungefähres Datum:

Im Fall, dass eine Änderung der hier erklärten Tatsache eintritt, verpflichte ich mich die Änderung der Gesellschaft vor der Durchführung des ersten nach dieser Änderung durchgeführten Rechtsgeschäftes zu melden.

Datum und Unterschrift:

¹ Unter einer politisch exponierten Person (PEP) versteht sich eine Person gemäß § 4 Abs. 5 Gesetz Nr. 253/2008 Slg., über einige Maßnahmen gegen die Legalisierung von Erträgen aus Straftaten und Finanzierung des Terrorismus. Gemäß dieser Definition ist eine politisch exponierte Person insbesondere:

- A. Eine natürliche Person, die eine bedeutende öffentliche Funktion mit regionaler, ganzstaatlicher oder noch umfangreicherer Bedeutung ausübt oder in der Vergangenheit ausgeübt hat, z.B.:
- leitender Vertreter eines Selbstverwaltungsgebiets –Bürgermeister einer Gemeinde oder Stadt, Oberbürgermeister, Landeshauptmann,
 - leitender Vertreter eines Selbstverwaltungsgebietes eines fremden Landes mit föderaler Ordnung – leitender Vertreter von Gebietsorganen, Mitglieder der Landesregierung und des Parlaments u.ä.,
 - Staatsoberhaupt, Regierungsvorsitzender, Leiter des Zentralorgans der Staatsverwaltung (z.B. Minister) und seine Vertreter (Stellvertreter oder Staatssekretär),
 - Parlamentsmitglied, Mitglied eines führenden Organs einer politischen Partei,
 - Richter des obersten Gerichtshofes, Verwaltungsgerichtes oder eines anderen höchsten Justizorgans, gegen dessen Beschlüsse allgemein, bis auf wenige Ausnahmen keine Rechtsmittel zulässig sind,
 - Mitglied des Bankrates der Zentralbank,
 - hoher Offizier der bewaffneten Streitkräfte oder Korps,
 - Mitglied eines statutarischen Organs oder Vertreter des Mitglieds (im Fall, dass das Mitglied des statutarischen Organs eine juristische Person ist) einer vom Staat gesteuerte Gesellschaft
 - Botschafter oder Leiter einer diplomatischen Mission,

- B. Als PEP wird ebenfalls eine Person angesehen, die einer in Abschnitt A angeführten Person nahesteht, z.B.:

- Eltern, Großeltern usw., Kinder, Enkel, Urenkel usw.
- Bruder, Schwester, Ehemann, Ehefrau, Partner, Partnerin
- Verwandte des Ehemannes, der Ehefrau, des Partners, der Partnerin – Schwiegersohn, Schwiegertochter, Schwiegervater, Schwiegermutter usw.
- eine Person, die mit der in Abschnitt A angeführten Person dauerhaft zusammenlebt
- eine Person, die mit der in Abschnitt A angeführten Person ein familiäres oder ähnliches Verhältnis hat, wenn diese Person die Schädigung der Person begründet als eigene Schädigung empfinden würde.

- C. Als PEP wird ebenfalls eine Person aus dem unternehmerischen Umfeld der in Abschnitt A angeführten Person angesehen, d.i.:

- Gesellschafter oder tatsächlicher Eigentümer der gleichen juristischen Person oder des Vormundschaftsfonds der in Abschnitt A angeführten Person, oder
- die in einem engen Unternehmensverhältnis zur in Abschnitt A angeführten Person steht; darunter verstehen sich materielle Verbindungen im Rahmen einer unternehmerischen Tätigkeit, in der die andere Person den Erfolg oder die Schädigung der Person begründet als eigenen Erfolg oder Schädigung empfinden könnte, oder

- oder eine natürliche Person, die eine ähnliche Funktion in einem anderen Staat, einem Organ der EU oder einer internationalen Organisation ausübt oder ausgeübt hat.

- der tatsächliche Eigentümer der juristischen Person oder des Vormundschaftsfonds ist, der zu Gunsten der in Abschnitt A angeführten Person errichtet wurde.

² unter dem tatsächlichen Eigentümer einer juristischen Person versteht sich eine natürliche Person gemäß § 4 Abs. 4 Gesetz Nr. 253/2008 Slg.

Označení obchodu:

Oświadczenie

PEP

Imię i nazwisko:

Data urodzenia:

Oświadczenie:

Niniejszym oświadczam, że:

1. nie jestem osobą ekspozowaną politycznie¹ oraz
2. nie działam w interesie osobą ekspozowaną politycznie¹ oraz
3. Żaden z rzeczywistych właścicieli² osoby prawnej, którą ewentualnie reprezentuję przy tej transakcji nie jest osobą ekspozowaną politycznie¹.

Jeżeli powyższe nie jest zgodne z prawdą, prosimy o podanie:

1. imienia i nazwiska osoby sprawującej istotną funkcję publiczną:

2. określenia funkcji, nazwy i państwa organizacji:

3. stosunku do klienta:

4. jeżeli funkcja wygasła, przybliżoną datę wygaśnięcia:

W przypadku, gdyby doszło do zmiany w podanych okolicznościach, zobowiązuję się do poinformowania spółki o takiej zmianie przed realizacją pierwszej transakcji następującej po takiej zmianie.

Data a podpis:

¹ Przez pojęcie osoby ekspozowanej politycznie (OEP) rozumie się osobę według §4 ust. 5 Ustawy nr 253/2008 Sb. [Dz.U.], o niektórych działaniach przeciw legalizacji przychodów z działalności przestępczej i finansowaniu terroryzmu. W myśl tej definicji osobą ekspozowaną politycznie jest przede wszystkim:

- A. Osoba fizyczna, która sprawuje lub kiedykolwiek w przeszłości sprawowała istotną funkcję publiczną o znaczeniu regionalnym, ogólnopaństwowym lub jeszcze bardziej rozległym, np.:
- człony przedstawiciel samorządu regionalnego – starosta, prezydent miasta, wojewoda,
 - człony przedstawiciel samorządu regionalnego obcego państwa o ustroju federalnym – człony przedstawiciel organów regionalnych, członkowie rządu i parlamentu, itp.,
 - głowa państwa, prezes Rady Ministrów, dyrektor centralnego organu administracji państwowej (np. minister) oraz jego zastępcy (wiceminister lub sekretarz stanu),
 - człony parlamentu, człony organu zarządzającego partii politycznej,
 - sędzia sądu najwyższego, trybunału konstytucyjnego lub innego najwyższego organu sprawiedliwości, od decyzji którego ogólnie – z określonymi wyjątkami – nie ma możliwości odwołania,
 - człony rady bankowej banku centralnego,
 - wysoki rangą oficer sił zbrojnych,
 - człony organu statutowego lub r takiego członka (w przypadku, gdy członkiem organu statutowego jest osoba prawna) korporacji handlowej kontrolowanej przez państwo,
 - ambasador lub osoba kierująca misją dyplomatyczną,
 - lub osoba fizyczna, która podobną funkcję pełni lub pełniła w innym państwie, organie UE lub w organizacji międzynarodowej.

B. Za OEP uważa się również osobę bliską osobie opisanej w części A, np.:

- rodziców, dziadków itp., dzieci, wnuki, prawnuki itp.,
- brata, siostrę, męża, żonę, partnera, partnerkę,
- krewnych męża, żony, partnera, partnerki – zięcia, synową, teściu, teściową itp.,
- osobę, która w sposób stały żyje z osobą wymienioną w części A,
- osobę będącą w stosunku rodzinnym lub innym z osobą opisaną w części A, jeżeli szkodę poniesioną przez jedną osobę osoba druga w sposób uzasadniony uważałaby za szkodę własną.

C. Za OEP uważa się również osobę z otoczenia gospodarczego osoby opisanej w części A, tzn. taką, która:

- jest współnikiem lub rzeczywistym właścicielem tej samej osoby prawnej lub funduszu powierniczego co osoba opisana w części A, lub
- znajduje się w bliskim związku gospodarczym z osobą opisaną w części A; chodzi tu o powiązania materialne w ramach działalności gospodarczej, gdy korzyść lub szkodę odniesione przez jedną osobę, osoba druga w sposób uzasadniony uważałaby za korzyść lub szkodę własną
- jest faktycznym właścicielem osoby prawnej lub funduszu powierniczego utworzonego na korzyść osoby opisanej w części A.

² Pod pojęciem rzeczywisty właściciel osoby prawnej rozumie się osobę fizyczną w myśl § 4 ust. 4 Ustawy nr 253/2008 Sb. [Dz.U.].

Označení obchodu:

ЗАЯВЛЕНИЕ

Заполнять разборчиво,
печатными буквами латинского алфавита

PEP

Имя и фамилия:

дата рождения:

Заявление:

Настоящим заявляю, что:

1. я не являюсь политически значимым лицом¹ и
2. я не действую в интересах политически значимого лица¹ и
3. Никто из фактических владельцев юридического лица, которое представляю в данной сделке, не является политически значимым лицом.

Если вышеуказанное недействительно, укажите следующее:

1. имена и фамилии всех лиц, занимающих высокую общественную должность:

2. наименование должности, наименование и страна организации:

3. отношение к клиенту:

4. если исполнение обязанностей на должности было завершено, указать примерную дату конца исполнения обязанностей:

В случае изменения данного факта я обязуюсь уведомить об этом общество до реализации первой коммерческой сделки, следующей после такого изменения.

Дата и подпись:

¹ Под политически значимым лицом подразумевается лицо, определенное согласно § 4 п. 5 закона № 253/2008. Согласно определению, приведенному в вышеуказанном параграфе закона, политически значимым лицом, в частности, является:

А. Физическое лицо, которое в настоящее время занимает или когда-либо в прошлом занимало высокую общественную должность регионального, государственного или еще более широкого значения, напр.:

- руководящий представитель территориального самоуправления – староста населенного пункта, мэр города, мэр столичного города, гетман области,
- руководящий представитель территориального самоуправления зарубежной страны федеративного типа – руководящий представитель областных органов, члены областного правительства и парламента и т. п.
- глава государства, председатель правительства, руководитель центрального органа государственного управления (напр., министр) и его заместители (замминистра или госсекретарь),
- член парламента, член руководящего органа политической партии,
- судья верховного суда, конституционного суда или другого верховного органа юстиции, решения которого (кроме исключительных случаев) не подлежат обжалованию,
- член банковского совета центрального банка,
- офицер вооруженных сил или состава на высокой должности
- член уставного органа или его представитель (если уставным органом является юридическое лицо) коммерческой корпорации в управлении государства,
- посол или руководитель дипломатической миссии,
- или физическое лицо, которое исполняет или исполняло обязанности на аналогичной функции в другой стране, органе ЕС или в международной организации.

В. Кроме того, политически значимым лицом считается лицо, находящееся в близких отношениях с лицом, указанным в части «А», например:

- родители, прародители и т. д., дети, внуки, правнуки и т. д.
- брат, сестра, муж, жена, партнер
- родственники мужа, жены, партнера – зять, невестка, теща, тесть, свекровь, свекр и т. д.
- лицо, постоянно проживающее с лицом, указанным в части «А»
- лицо в родственных или подобных отношениях с лицом, указанным в части «А», при условии, что ущерб, нанесенный одному лицу, второе лицо обоснованно воспринимает как личный ущерб.

С. Кроме того, политически значимым лицом считается лицо, находящееся предпринимательской среде лица, указанного в части «А», т. е. лицо, которое:

- является участником или фактическим владельцем того же юридического лица или фонда доверительного управления, что и лицо, указанное в части «А», либо
- находится в близких предпринимательских отношениях с лицом, указанным в части «А»; под близкими предпринимательскими отношениями подразумевается материальная связь в рамках предпринимательской деятельности, когда выгода или ущерб одного лица второе лицо может обоснованно воспринимать как личную выгоду или личный ущерб, либо
- является фактическим владельцем юридического лица или фонда доверительного управления, созданного в пользу лица, указанного в части «А».

²Под фактическим владельцем юридического лица подразумевается физическое лицо, определенное согласно § 4 п. 4 закона № 253/2008 «О некоторых мерах по предотвращению легализации доходов, полученных преступным путем, и финансирования террористической деятельности».

Označení obchodu:

Příloha č. 2

Tiskopis protokolu o školení zaměstnanců

Tiskopis, který se nachází na následující straně, je možno použít jako předlohu evidence o účasti a obsahu povinného AML školení. Pro tyto účely se může libovolně kopírovat. Podle počtu účastníků se vytiskne pouze první, nebo také druhá strana.

Vyplněné protokoly se uchovávají alespoň po dobu 5 let ode dne konání.

Protokol o školení zaměstnanců

evidence o obsahu a účasti na školení podle § 23 zákona č. 253/2008 Sb.,
o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti
a financování terorismu, v platném znění

Povinná osoba, IČ:	RH-REAL servis s.r.o., IČ 17986621
Datum a místo školení:	
Záznam o obsahu školení:	<ul style="list-style-type: none">• úvod, základní pojmy a legislativa upravující oblast AML a CFT• základní definice (skutečný majitel, politicky exponovaná osoba, ovládací osoba)• provádění identifikace:<ul style="list-style-type: none">o identifikace klienta – fyzické osoby a identifikační údajeo akceptované průkazy totožnosti a znaky nevhodného průkazuo identifikace klienta – právnické osoby a identifikační údajeo dokumenty o existenci právnické osoby a ověřování práva jednat za klientao postupy zjišťování politicky exponované osoby a speciální postupy při pozitivním výsledkuo postupy ověřování mezinárodních sankcí a postupy při pozitivním výsledku• provádění kontroly klienta a její význam:<ul style="list-style-type: none">o zjišťování účelu obchodu, zjišťování a prověřování původu majetku užitého v obchoduo zjišťování řídicí a vlastnické struktury a skutečného majitele klienta• hodnocení rizik povinné osoby – význam, obsah a použití; postupy pro zjišťování rizikových faktorů• zákaz uskutečnit obchod – situace a postup, návaznost na posuzování podezřelého obchodu• typologie podezřelých obchodů, výčet znaků podezřelého obchodu a hlediska posuzování• postupy při zjištění podezřelého obchodu – ohlášení, informace o kontaktní osobě, odklad příkazu• povinnost mlčenlivosti, informační povinnost, povinnost uchovávat údaje (doba, způsob)• kontrola a zjištění porušení povinností.

Svým podpisem potvrzuji, že jsem se zúčastnil/-a výše uvedeného školení.

Jméno účastníka školení:	Datum narození:	Podpis:
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		
7.		
8.		
9.		
10.		
11.		
12.		

Školení provedl/-a:

Jméno školitele:	Společnost:	Podpis:
------------------	-------------	---------

(pokračování protokolu o provedení školení podle § 23 zákona č. 253/2008 Sb. – strana 2)

Jméno účastníka školení:	Datum narození:	Podpis:
13.		
14.		
15.		
16.		
17.		
18.		
19.		
20.		
21.		
22.		
23.		
24.		
25.		
26.		
27.		
28.		
29.		
30.		
31.		
32.		
33.		
34.		
35.		
36.		
37.		

38.		
39.		
40.		

- konec protokolu o školení -

Příloha č. 3

Tiskopis protokolu o provedení vnitřní kontroly

Tiskopis, který se nachází na následující straně, je možno použít jako předlohu záznamu o provedení vnitřní kontroly plnění povinností stanovených tímto dokumentem a ostatními právními předpisy.

Protokol o provedení vnitřní kontroly

k naplnění povinnosti stanovené podle § 21 odst. 1 zákona č. 253/2008 Sb.,
o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti
a financování terorismu, v platném znění

Povinná osoba, IČ:	RH-REAL servis s.r.o., IČ 17986621
Datum provedení kontroly:	
Předmět kontroly:	Dodržování povinností stanovených: Systémem vnitřních zásad, postupů a kontrolních opatření Hodnocením rizik zákonem č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu zákonem č. 69/2006 Sb., o provádění mezinárodních sankcí.
Kontrolované období (od – do):	
Popis kontrolního vzorku:	<input type="checkbox"/> náhodně vybrané obchody v počtu: <input type="checkbox"/> všechny provedené obchody v kontrolovaném období <input type="checkbox"/> jiné:
Výsledek kontroly:	<input type="checkbox"/> kontrolou nebylo zjištěno žádné zanedbání <input type="checkbox"/> kontrolou bylo zjištěno následující zanedbání:
Nápravná opatření:	<input type="checkbox"/> Žádné nápravné opatření nebylo uloženo nebo provedeno <input type="checkbox"/> bylo uloženo následující nápravné opatření (popis a datum splnění):
Osoba, která kontrolu provedla:	
Podpis:	

Příloha č. 4

Předlohy zobrazovaných informací

Předlohy, které se nachází na následujících stranách, jsou určeny pro zobrazení klientovi buď přímo v provozovně nebo v jiných prostorách, nebo také na internetových stránkách nebo jako příloha emailové komunikace s klientem. Pro tento účel se mohou následující dokumenty libovolně šířit.

Tato oznámení slouží zejména k tomu, aby se klient měl možnost obeznámit s výrazem, ohledně něhož činí prohlášení (např. politicky exponovaná osoba, skutečný majitel).

Definice politicky exponované osoby

Politicky exponovanou osobou se rozumí osoba podle § 4 odst. 5 zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu. Podle této definice je politicky exponovanou osobou zejména:

- A. Fyzická osoba, která je nebo kdykoliv v minulosti byla ve významné veřejné funkci s regionálním, celostátním nebo ještě rozsáhlejším významem, např.:
- vedoucí představitel územní samosprávy cizí země s federativním uspořádáním – vedoucí představitel zemských orgánů, členové zemské vlády a parlamentu apod.,
 - hlava státu, předseda vlády, vedoucí ústředního orgánu státní správy (např. ministr) a jeho zástupce (náměstek nebo státní tajemník),
 - člen parlamentu, člen řídicího orgánu politické strany,
 - 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 statutárního orgánu nebo zástupce člena (v případě, že je členem statutárního orgánu právnická osoba) obchodní korporace ovládané státem,
 - velvyslanec nebo vedoucí diplomatické mise,
 - nebo fyzická osoba, která obdobnou funkci vykonává nebo vykonávala v jiném státě, orgánu EU nebo v mezinárodní organizaci.
- B. Za PEP se rovněž považuje osoba blízká k osobě v části A, např.:
- rodiče, prarodiče atd., děti, vnuci, pravnuci atd.
 - bratr, sestra, manžel, manželka, partner, partnerka
 - příbuzní manžela, manželky, partnera, partnerky – zeť, snacha, tchán, tchýně atd.
 - osoba, která s osobou v části A trvale žije
 - osoba v rodinném nebo obdobném poměru k osobě v části A, pokud by újmu, kterou utrpěla jedna osoba, druhá osoba důvodně pociťovala jako vlastní újmu.
- C. Za PEP se rovněž považuje osoba z podnikatelského okolí osoby v části A, tj. která:
- je společníkem nebo skutečným majitelem stejné právnické osoby nebo svěřenského fondu jako osoba v části A, nebo
 - je v blízkém podnikatelském vztahu s osobou v části A; tím se myslí materiální provázanost v rámci podnikatelské činnosti, kdy prospěch nebo újmu jedné osoby by mohla druhá osoba důvodně pociťovat jako prospěch či újmu vlastní, nebo
 - je skutečným majitelem právnické osoby nebo svěřenského fondu vytvořeného ve prospěch osoby v části A.
-

Definition of a politically exposed person

A politically exposed person refers to a person pursuant to Section 4(5) of Act No. 253/2009 Coll., on selected measures against money laundering and financing of terrorism. Pursuant to this definition, a politically exposed person is in particular:

- A. An individual who is or at any time in the past held an important public office with regional, national or even wider significant, e.g.
- leading representative of a local government - mayor of a municipality or city, lord mayor, governor of a region,
 - leading representative of a local government of a foreign country with federal organisation - leading representative of provincial bodies, member of a provincial government and parliament, etc.,
 - head of state, prime minister, head of a central state administration body (e.g. minister) or representative thereof (deputy or state secretary),
 - member of parliament, member of the governing body of a political party,
 - judge of the supreme court, constitutional court or other supreme judicial body, against whose decision no remedial measures can generally be applied, with some exceptions,
 - member of the banking board of the central bank,
 - high officer of the armed forces or corps,
 - members of the statutory body or representative of a member (if the member of the statutory body is a legal entity) or a commercial corporation controlled by the state,
 - ambassador or head of a diplomatic mission,
 - or an individual who performs or performed a similar office in a different country, EU body or international organisation.
- B. A PEP also refers to a person related to the person in part A, e.g.
- parents, grandparents, etc., children, grandchildren, great-grandchildren, etc.
 - brother, sister, spouse, partner
 - relatives of the spouse, partner - son-in-law, daughter-in-law, father-in-law, mother-in-law, etc.
 - person who resides permanently with the person in part A
 - person in a family or similar relationship with the person in part A, if the loss suffered by the one person would rightfully be felt as a personal loss by the other person.
- C. A PEP also refers to a business from the business circles of the person in part A, i.e. a person who is:
- the partner or real owner of the same legal entity or trust fund as the person in part A, or
 - is in a close business relationship with the person in part A; this refers to material ties within the business activity, where the gain or loss of one person could just be felt as the personal gain or loss of the other person, or
 - is the real owner of the legal entity or trust fund created in favour of the person in part A.
-

Definition einer politisch exponierten Person

Unter einer politisch exponierten Person versteht sich eine Person gemäß § 4 Abs. 5 Gesetz Nr. 253/2008 Slg., über einige Maßnahmen gegen die Legalisierung von Erträgen aus Straftaten und Finanzierung des Terrorismus. Gemäß dieser Definition ist eine politisch exponierte Person insbesondere:

- A. Eine natürliche Person, die eine bedeutende öffentliche Funktion mit regionaler, ganzstaatlicher oder noch umfangreicherer Bedeutung ausübt oder in der Vergangenheit ausgeübt hat, z.B.:
- leitender Vertreter eines Selbstverwaltungsgebiets – Bürgermeister einer Gemeinde oder Stadt, Oberbürgermeister, Landeshauptmann,
 - leitender Vertreter eines Selbstverwaltungsgebietes eines fremden Landes mit föderaler Ordnung – leitender Vertreter von Gebietsorganen, Mitglieder der Landesregierung und des Parlaments,
 - Staatsoberhaupt, Regierungsvorsitzender, Leiter des Zentralorgans der Staatsverwaltung (z.B. Minister) und seine Vertreter (Stellvertreter oder Staatssekretär),
 - Parlamentsmitglied, Mitglied eines führenden Organs einer politischen Partei,
 - Richter des obersten Gerichtshofes, Verwaltungsgerichtes oder eines anderen höchsten Justizorgans, gegen dessen Beschlüsse allgemein, bis auf wenige Ausnahmen keine Rechtsmittel zulässig sind,
 - Mitglied des Bankrates der Zentralbank,
 - hoher Offizier der bewaffneten Streitkräfte oder Korps,
 - Mitglied eines statutarischen Organs oder Vertreter des Mitglieds (im Fall, dass das Mitglied des statutarischen Organs eine juristische Person ist) einer vom Staat gesteuerte Körperschaft des Privatrechts,
 - Botschafter oder Leiter einer diplomatischen Mission,
 - oder eine natürliche Person, die eine ähnliche Funktion in einem anderen Staat, einem Organ der EU oder einer internationalen Organisation ausübt oder ausgeübt hat.
- D. Als PEP wird ebenfalls eine Person angesehen, die einer in Abschnitt A angeführten Person nahesteht:
- Eltern, Großeltern usw., Kinder, Enkel, Urenkel usw.
 - Bruder, Schwester, Ehemann, Ehefrau, Partner, Partnerin
 - Verwandte des Ehemannes, der Ehefrau, des Partners, der Partnerin – Schwiegersohn, Schwiegertochter, Schwiegervater, Schwiegermutter usw.
 - eine Person, die mit der in Abschnitt A angeführten Person dauerhaft zusammenlebt
 - eine Person, die mit der in Abschnitt A angeführten Person ein familiäres oder ähnliches Verhältnis hat, wenn diese Person die Schädigung der Person begründet als eigene Schädigung empfinden würde.
- E. Als PEP wird ebenfalls eine Person aus dem unternehmerischen Umfeld der in Abschnitt A angeführten Person angesehen, d.i.:
- Gesellschafter oder tatsächlicher Eigentümer der gleichen juristischen Person oder des Vormundschaftsfonds der in Abschnitt A angeführten Person, oder
 - die in einem engen Unternehmensverhältnis zur in Abschnitt A angeführten Person steht; darunter verstehen sich materielle Verbindungen im Rahmen einer unternehmerischen Tätigkeit, in der die andere Person den Erfolg oder die Schädigung der Person begründet als eigenen Erfolg oder Schädigung empfinden könnte, oder
 - der tatsächliche Eigentümer der juristischen Person oder des Vormundschaftsfonds ist, der zu Gunsten der in Abschnitt A angeführten Person errichtet wurde.



Definicja osoby eksponowanej politycznie

Przez pojęcie osoby eksponowanej politycznie (OEP) rozumie się osobę według §4 ust. 5 Ustawy nr 253/2008 Sb. [Dz.U.], o niektórych działaniach przeciw legalizacji przychodów z działalności przestępczej i finansowaniu terroryzmu. W myśl tej definicji osobą eksponowaną politycznie jest przede wszystkim:

- A. Osoba fizyczna, która sprawuje lub kiedykolwiek w przeszłości sprawowała istotną funkcję publiczną o znaczeniu regionalnym, ogólnopaństwowym lub jeszcze bardziej rozległym, np.:
- czołowy przedstawiciel samorządu regionalnego – starosta, prezydent miasta, wojewoda,
 - czołowy przedstawiciel samorządu regionalnego obcego państwa o ustroju federalnym – czołowy przedstawiciel organów regionalnych, członkowie rządu i parlamentu, itp.,
 - głowa państwa, prezes Rady Ministrów, dyrektor centralnego organu administracji państwowej (np. minister) oraz jego zastępca (wiceminister lub sekretarz stanu),
 - członek parlamentu, członek organu zarządzającego partii politycznej,
 - sędzia sądu najwyższego, trybunału konstytucyjnego lub innego najwyższego organu sprawiedliwości, od decyzji którego ogólnie – z określonymi wyjątkami – nie ma możliwości odwołania,
 - członek rady bankowej banku centralnego,
 - wysoki rangą oficer sił zbrojnych,
 - członek organu statutowego lub r takiego członka (w przypadku, gdy członkiem organu statutowego jest osoba prawna) korporacji handlowej kontrolowanej przez państwo,
 - ambasador lub osoba kierująca misją dyplomatyczną,
 - lub osoba fizyczna, która podobną funkcję pełni lub pełniła w innym państwie, organie UE lub w organizacji międzynarodowej.
- B. Za OEP uważa się również osobę bliską osobie opisanej w części A, np.:
- rodziców, dziadków itp., dzieci, wnuki, prawnuki itp.,
 - brata, siostrę, męża, żonę, partnera, partnerkę,
 - krewnych męża, żony, partnera, partnerki – zięcia, synową, teścia, teściową itp.,
 - osobę, która w sposób stały żyje z osobą wymienioną w części A,
 - osobę będącą w stosunku rodzinnym lub innym z osobą opisaną w części A, jeżeli szkodę poniesioną przez jedną osobę osoba druga w sposób uzasadniony uważałaby za szkodę własną.
- C. Za OEP uważa się również osobę z otoczenia gospodarczego osoby opisanej w części A, tzn. taką, która:
- jest współnikiem lub rzeczywistym właścicielem tej samej osoby prawnej lub funduszu powierniczego co osoba opisana w części A, lub
 - znajduje się w bliskim związku gospodarczym z osobą opisaną w części A; chodzi tu o powiązania materialne w ramach działalności gospodarczej, gdy korzyść lub szkodę odniesione przez jedną osobę, osoba druga w sposób uzasadniony uważałaby za korzyść lub szkodę własną
 - jest faktycznym właścicielem osoby prawnej lub funduszu powierniczego utworzonego na korzyść osoby opisanej w części A.
-

Определение политически значимого лица

Под политически значимым лицом подразумевается лицо, определенное согласно § 4 п. 5 закона № 253/2008 «О некоторых мерах по предотвращению легализации доходов, полученных преступным путем, и финансирования террористической деятельности». Согласно определению, приведенному в вышеуказанном параграфе закона, политически значимым лицом, в частности, является:

- А. Физическое лицо, которое в настоящее время занимает или когда-либо в прошлом занимало высокую общественную должность регионального, государственного или еще более широкого значения, напр.,:
- руководящий представитель территориального самоуправления – староста населенного пункта, мэр города, мэр столичного города, гетман области,
 - руководящий представитель территориального самоуправления зарубежной страны федеративного типа – руководящий представитель областных органов, члены областного правительства и парламента и т. п.
 - глава государства, председатель правительства, руководитель центрального органа государственного управления (напр., министр) и его заместители (замминистра или госсекретарь),
 - член парламента, член руководящего органа политической партии,
 - судья верховного суда, конституционного суда или другого верховного органа юстиции, решения которого (кроме исключительных случаев) не подлежат обжалованию,
 - член банковского совета центрального банка,
 - офицер вооруженных сил или состава на высокой должности
 - член уставного органа или его представитель (если уставным органом является юридическое лицо) коммерческой корпорации в управлении государства,
 - посол или руководитель дипломатической миссии,
 - или физическое лицо, которое исполняет или исполняло обязанности на аналогичной функции в другой стране, органе ЕС или в международной организации.
- В. Кроме того, политически значимым лицом считается лицо, находящееся в близких отношениях с лицом, указанным в части «А», например:
- родители, прародители и т. д., дети, внуки, правнуки и т. д.
 - брат, сестра, муж, жена, партнер
 - родственники мужа, жены, партнера – зять, невестка, теща, тесть, свекровь, свекр и т. д.
 - лицо, постоянно проживающее с лицом, указанным в части «А»
 - лицо в родственных или подобных отношениях с лицом, указанным в части «А», при условии, что ущерб, нанесенный одному лицу, второе лицо обоснованно воспринимает как личный ущерб.
- С. Кроме того, политически значимым лицом считается лицо, находящееся в предпринимательской среде лица, указанного в части «А», т. е. лицо, которое:
- является участником или фактическим владельцем того же юридического лица или фонда доверительного управления, что и лицо, указанное в части «А», либо

- находится в близких предпринимательских отношениях с лицом, указанным в части «А»; под близкими предпринимательскими отношениями подразумевается материальная связь в рамках предпринимательской деятельности, когда выгода или ущерб одного лица второе лицо может обоснованно воспринимать как личную выгоду или личный ущерб, либо
 - является фактическим владельцем юридического лица или фонда доверительного управления, созданного в пользу лица, указанного в части «А».
-

Příloha č. 5

Údaje o kontaktní osobě

Pro účely plnění oznamovací povinností o podezřelém obchodu a k zajišťování průběžného styku s FAÚ, se určuje tato kontaktní osoba:

Jméno a příjmení:	Jiří Hofhanzl
Pracovní zařazení:	jednatel
Telefon:	734 474 252
Email:	jiri.hofhanzl@rh-real.com

V případě nepřítomnosti kontaktní osoby se určuje tento zástupce kontaktní osoby:

Jméno a příjmení:	Petr Mašek
Pracovní zařazení:	společník
Telefon:	720 229 522
Email:	Petr.masek@rh-real.com

Údaje o pověřené osobě

K zajištění plnění povinností stanovených AML zákonem se pověřuje tato pověřená osoba:

Jméno a příjmení:	Jiří Hofhanzl
Pracovní zařazení:	jednatel

Příloha č. 6

Tiskopis s instrukcemi pro oznámení podezřelého obchodu

Podání oznámení o podezřelém obchodu

Tiskopis, který se nachází na následujících stranách, je určen k písemnému oznámení podezřelého obchodu. Pro tyto účely se může libovolně kopírovat.

Oznámení nemusí být učiněno právě na tomto tiskopisu, musí ale splňovat náležitosti stanovené v § 18 AML zákona. FAÚ také vydal Metodický pokyn pro podání oznámení o podezřelém obchodu (obecný postup) dostupný zde: <http://www.financnianalytickyurad.cz/pravni-predpisy.html>.

Instrukce pro vyplňování

Není-li v některých předtištěných kolonkách dostatek místa, informace se mohou uvést i na samostatný list papíru, ale vždy musí být patrné, o které pokračování informace se jedná.

Pokud některé vyžadované informace (například identifikační údaje pod.) nejsou k dispozici, do tiskopisu se neuvedou. Namísto nich se uvede vysvětlení, proč nejsou údaje k dispozici.

K části 1.

Zde není nutno doplňovat nic.

K části 2.

V této části křížkem označte, zda se oznámení vztahuje na klienta, který je fyzickou nebo právnickou osobu a vyplňte požadované informace. Požadované identifikační údaje není třeba podrobně rozepisovat, pokud jsou doloženy v příloze oznámení v kopii té části příslušného dokladu (např. výpisu z obchodního rejstříku nebo průkazu totožnosti), která tyto údaje obsahuje.

K části 3.

Zde se uvede předmět a podstatné okolnosti podezřelého obchodu, které jsou známy. Podrobně se uvedou zejména: důvod obchodů, který účastník obchodu uvádí; popis použitého majetku; časové údaje; důvod, proč je obchod podezřelý; případně i zjištěná telefonní a faxová čísla; popis a evidenční čísla dopravních prostředků; popis chování účastníka obchodu i jeho společníků a další informace, které by mohly mít informační význam ohledně zúčastněných osob či předmětného obchodu.

Dále se zde uvede, zda se jedná o osobu, vůči níž ČR uplatňuje mezinárodní sankce podle zákona o provádění mezinárodních sankcí, nebo zda se jedná o majetek, na který se vztahuje mezinárodní sankce.

Zde se uvedou také jakékoli další informace, které by mohly s podezřelým obchodem souviset a jsou významné pro jeho posouzení z hlediska opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti nebo

financování terorismu. Neuvádí se údaje o zaměstnanci, který podezřelý obchod zjistil.

Součástí popisu jsou kopie všech v oznámení uvedených a s předmětem oznámení souvisejících dokladů, které má oznamovatel k dispozici. K oznámení je možno přiložit i jiné informace a záznamy, které má oznamovatel ohledně podezřelého obchodu k dispozici – např. audiovizuální záznam, fotografie a jiné. Tudiž může být součástí přílohy oznámení i datový nosič (CD, DVD, USB flash paměť a jiné). Seznam přiložených dokumentů a jiných nosičů uveďte v této části.

K části 4.

Zde se uvedou informace o kontaktní osobě. Kontaktní osoba odpovídá za správnost uvedených údajů.

Oznámení podezřelého obchodu

podle § 18 zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních
proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu

OPO

1. Identifikační údaje oznamovatele podezřelého obchodu:

Oznamovatel:	RH-REAL servis s.r.o.
Sídlo nebo místo podnikání:	Nekázanka 881/9, Nové Město, 110 00 Praha 1
Identifikační číslo:	17986621
Předmět podnikání:	
Adresa pro doručování:	

2. Údaje toho, koho se oznámení týká:

Klientem je fyzická osoba:

Jméno a příjmení: <i>Identifikační údaje této fyzické osoby vyplňte na tiskopis s označením FO.</i>	
--	--

Klientem je právnická osoba:

Obchodní firma nebo název: <i>Identifikační údaje této právnické osoby vyplňte na tiskopis s označením PO.</i>	
Jméno a příjmení všech osob, které tuto právnickou osobu ve věci obchodu zastupovaly: <i>Identifikační údaje každé ze zde uvedených osob vyplňte na tiskopis s označením FO.</i>	

3. Popis předmětu a podstatných okolností podezřelého obchodu:

--

--

(pokračování)

Seznam dokumentů a jiných nosičů, které tvoří přílohu tohoto oznámení:	
--	--

--	--

4. Kontaktní informace a informace o osobě, která za povinnou osobu podává toto oznámení:

Jméno a příjmení:	
Pracovní zařazení:	
Telefon:	
Email:	
Kontakt mimo pracovní dobu:	

Datum a čas podání tohoto oznámení:	
Místo podání oznámení:	
Podpis kontaktní osoby:	

Příloha č. 7

Seznam zemí, kde se opatření proti praní peněz a financování terorismu uplatňují v nedostatečné míře nebo vůbec

Platné znění zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu stanovuje povinnost provádět vždy kontrolu u klientů usazených v zemi, kterou je třeba na základě označení Evropské komise (EK), Finanční akční výbor (FATF) nebo z jiného důvodu považovat za vysoce rizikovou.

Zde se uvádí seznam zemí, které EK označila za vysoce rizikové a toto označení publikovala v Nařízení komise v přenesení pravomoci (EU) 2016/1675 ve znění účinném ode dne 13.3.2022.

Dále se zde uvádí seznam zemí, které jako rizikové označila ve veřejném oznámení organizace Finanční akční výbor (FATF) ze dne 24.2.2023.

Seznam těchto zemí je podstatný pro posuzování rizikovosti jednotlivých klientů, obchodů a obchodních vztahů. V případě, že je usazení, původ nebo činnost klienta spojená s níže uvedeným teritoriem, nebo s ním souvisí obchod nebo obchodní vztah, je nezbytné dbát vysoké nebo zvýšené pozornosti při posuzování možného rizika se všemi případnými důsledky (zesílená úroveň kontroly klienta, odmítnout provést obchod nebo navázat obchodní vztah, ukončit trvající obchodní vztah, nebo podat oznámení podezřelého obchodu).

Tento seznam nenahrazuje seznam osob, vůči kterým Česká republika uplatňuje mezinárodní sankce a ani seznam tzv. politických exponovaných osob.

Země s vysokým rizikem

Země:	D:	FATF seznam:	EU seznam:
Írán	IRN	●	●
Myanmar	MR	●	●
Severní Korea	K	●	●

Opatření proti praní peněz a financování terorismu těchto zemí vykazují závažné nedostatky nebo tyto země se dosud nezavázaly ke spolupráci na mezinárodní úrovni.

Země s rizikem

Země:	D:	FATF seznam:	EU seznam:
Afghánistán	AFG		●
Albánie	ALB	●	
Barbados	B	●	●
Burkina Faso	A	●	●

Filipíny	IL	•	•
Gibraltar	B	•	
Haiti	TI	•	•
Jamajka	M	•	•
Jemen	M	•	•
Jihoafriická republika	F	•	
Jižní Súdán	D	•	•
Jordánsko	R	•	•
Kajmanské ostrovy	M	•	•
Kambodža	IM		•
Mosambik	OZ	•	
Mali	LI	•	•
Maroko	AR		•
Nigérie	GA	•	
Nikaragua	C		•
Pákistán	K		•
Panama	N	•	•
Senegal	N	•	•
Spojené arabské emiráty	AE	•	
Sýrie	R	•	•
Tanzanie	A	•	
Trinidad a Tobago	O		•
Turecko	IR	•	
Uganda	GA	•	•
Vanuatu	JT		•
Zimbabwe	VE		•

Opatření proti praní peněz a financování terorismu těchto zemí vykazují nedostatky.