

Školení AML zákonů pro realitní zprostředkovatele

Ing. Antonín Zahálka

2020

POZOR !

**Realitní zprostředkovatel má v rámci AML
zákonů řadu povinností**

**My si ale vše maximálně zjednodušíme
tak, abychom pochopili pro realitního
zprostředkovatele nejdůležitější
povinnosti!**

AML je angl. zkratka - Anti-Money Laundering

- Z jakých zdrojů a ptamenů vychází AML zákony ?
- **FATF – Financial Action Task Force**
 - Zal. v červenci 1989 na Summitu G7 v Paříži
- **MONEYVAL – Committee of Experts on the Evaluation of Anti-Money Laundering Measures and the Financing of Terrorism**
 - Zal. V roce 1997 jako jeden z výborů Rady Evropy

Právní úprava AML zákonů v ČR

Zákon č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „AML Zákon“),

který byl implementován na základě Směrnice EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2015/849 ze dne 20.5.2015 o předcházení využívání finančního systému k praní peněz nebo financování terorismu,

Zákon č. 254/2004 Sb. o omezení plateb v hotovosti

Nařízení vlády č. 210/2008 Sb., k provádění zvláštních opatření k boji proti terorismu ve znění nařízení vlády č. 88/2009 Sb.

Mezinárodní úprava

- Úmluva o praní, vyhledávání, zadržování a konfiskaci výnosů ze zločinu přijatá z iniciativy Rady Evropy ve Štrasburku dne 8.11.1990 (Štrasburská úmluva – ČR přistoupila 19.11.1996),
- Mezinárodní úmluva o potlačování financování terorismu přijatá z iniciativy OSN v New Yorku dne 9.12.1999 (ČR ratifikovala 27. 12. 2005)

Evropská úprava

- směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/849 ze dne 20. května 2015 o předcházení využívání finančního systému k praní peněz nebo financování terorismu (tzv. čtvrtá AML směrnice)
- nařízení EP a Rady (EU) 2015/847 o informacích doprovázejících převody peněžních prostředků
- nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2016/1675 ze dne 14. července 2016, kterým se směrnice (EU) 2015/849 Evropského parlamentu a Rady doplňuje o identifikaci vysoce rizikových třetích zemí se strategickými nedostatky
- 2018/843 ze dne 30. května 2018, kterou se mění směrnice (EU) 2015/849 o předcházení využívání finančního systému k praní peněz nebo financování terorismu (tzv. pátá AML směrnice)

Realitní zprostředkovatel je povinnou osobou v rámci AML zákonů vždy

- **jestliže klientem požadované služby mají spočívat nebo spočívají v jednání jménem klienta nebo na jeho účet při těchto operacích :**
 - **Obstarávání koupě nebo prodeje nemovitosti**
 - **Při úschově peněz svého klienta (§ 4 odst. 2 Z.Ř. 39/2020 Sb.)**
 - **inkasu, platbách, převodech, vkladech nebo výběrech prováděných při bezhotovostním i hotovostním platebním styku, anebo jakémkoli jiném jednání, které směřuje k pohybu peněz**
Dále také při obchodu v hotovosti 10.000 EUR a vyšší

Na povinné osoby podle AML zákona se vztahuje povinnost opatřit si a používat tzv. systém vnitřních zásad, postupů a kontrolních opatření a dále také Hodnocení rizik. **Tuto povinnost stanovuje § 21 a 21a zákona proti praní špinavých peněz (č. 253/2008 Sb.).**

System vnitřních zásad a Hodnocení rizik je těžištěm všech vašich povinností podle zmíněného zákona. Je-li tento rozsáhlý „manuál“ kvalitní a zaměstnanci jsou vyškolení a řídí se jím, měly by být všechny vaše povinnosti v oblasti potírání praní špinavých peněz řádně a průkazně splněny.

Vaší povinností je opatřit si systém vnitřních zásad **v písemné podobě**, schválit ho a pečlivě jej uplatňovat v praxi. V případě nutnosti ho musíte aktualizovat **a také musíte pravidelně o něm provádět školení zaměstnanců (jednou ročně).**

Co by měl systém vnitřních zásad obsahovat ?

Uvádí vyhláška ČNB č. 67/2018 Sb., ze dne 26.5.2009 o některých požadavcích na systém vnitřních zásad, postupů a kontrolních opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti,

Uznávané AML standardy

Systém vnitřních zásad by měl by poskytovat dostatečné a kvalitní nástroje k tomu, aby byl subjekt v případě kontroly schopen splnění svých povinností náležitě prokázat

měl by obsahovat předpřipravené formuláře pro klienty a zaměstnance (vč. variant v jazyku typického klienta)

měl by obsahovat postupy podle uznávaných standardů (seznam uznávaných standardů publikuje např. ČNB)

měl by být napsán co nejpřesněji a nejsrozumitelněji pro osoby, které ho budou používat (bez nejednoznačných právních formulací)

měl by být dostatečně flexibilní (počítat s fluktuací zaměstnanců, změnami v počtu provozoven apod.), aby jej nebylo potřeba často měnit a následně organizovat školení

měl by být sestaven tak, aby v co nejmenší možné míře zatěžoval klienty a zaměstnance

Co se rozumí legalizací výnosů z tr. činnosti ?

jednání sledující zakrytí nezákonného původu jakékoliv ekonomické výhody vyplývající z trestné činnosti s cílem vzbudit zdání, že jde o majetkový prospěch nabytý v souladu se zákonem; uvedené jednání spočívá například

a) **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,

b) **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,

c) **v nabytí, držení, použití majetku nebo nakládání s ním s vědomím, že pochází z trestné činnosti**, nebo

d) **ve zločinném spolčení osob nebo jiné formě součinnosti za účelem jednání uvedeného pod písmeny a), b) nebo c).**

Základní pojmy , které se v AML zákonech vyskytují

- **Obchod**

Každé jednání povinné osoby s třetí osobou směřující k nakládání s majetkem této osoby nebo k **poskytnutí služby této osobě**

TRANSAKCE

- **Obchodní vztah**

Smluvní vztah mezi povinnou osobou a jinou osobou, jehož účelem je nakládání s majetkem této jiné osoby nebo **poskytování služeb této jiné osobě**, jestliže je při vzniku smluvního vztahu s přihlédnutím ke všem okolnostem zřejmé, že bude obsahovat opakující se plnění.

KONTRAKT

CO JE PODEZŘELÝ OBCHOD ?

•

Obchod uskutečněný za okolností vyvolávajících podezření ze snahy o legalizaci výnosů z trestné činnosti nebo podezření, že v obchodu užitá prostředky jsou určeny k financování terorismu nebo že obchod jinak souvisí nebo je spojen s financováním terorismu, anebo jiná skutečnost, která by mohla takovému podezření nasvědčovat.

POZOR : Podezřelý obchod musíme nejpozději do 5ti kalendářních dnů nahlásit Finančnímu analytickému úřadu , který spadá pod Ministerstvo financí.

Postihy za neplnění povinností vyplývající z AML zákonů

V případě, že neplníte některé AML povinnosti anebo že jsou splněny nesprávně. V tomto případě se vystavujete následujícím rizikům:

pokuta až do výše 50 000 000 Kč nebo odnětí oprávnění k podnikání

tohoto nedostatku může zneužít konkurence nebo jiní nepřátelé (často bývalí zaměstnanci nebo nespokojení klienti)

vaše podnikání se stane přitažlivé pro kriminálníky a „práče peněz“

poškození dobrého jména před klienty a partnery

tohoto nedostatku může využít konkurence a upozornit úřady

sami můžete upadnout do podezření z aktivního napomáhání při praní peněz

přitáhnete pozornost kontrolních orgánů.

Závažný problém může nastat nejen při kontrole ale zejména, bude-li u vašeho klienta odhaleno, že k praní svých „špinavých peněz“ používal vaše podnikání právě díky zanedbáním na vaší straně.

Kdo je politicky exponovanou osobou ? U takové osoby vždy musíme provést kontrolu klienta !!

Fyzická osoba, která je nebo byla ve významné veřejné funkci s celostátním nebo regionálním významem

- **Hlava státu, vlády, člen vlády, parlamentu, člen bankovní rady**
- **Vrcholný představitel justice, diplomat**
- **Člen řídicího orgánu politické strany**
- **Vedoucí představitel územní samosprávy**
- **Vysoký důstojník ozbrojených sborů**
- **Osoby blízké shora uvedeným.**

Pozor kolegové !

**Kontrolu klienta nezaměňujte s
identifikací klienta , jsou to 2 zcela
rozdílné úkony.**

Realitní zprostředkovatel , povinná osoba, musí splnit v rámci svých povinností

- **Obecné povinnosti**

- Vypracování systému vnitřních zásad (§ 21)
- Určení kontaktní osoby (§ 22)
- Školení zaměstnanců (§ 23)
- Informační povinnost (§ 24, § 24a)
- Dokumentační povinnost (§ 16)

- **Konkrétní povinnosti ve vztahu ke SLEDOVANÝM ČINNOSTEM**

- **Identifikace klienta při obchodu nebo službě vyšší než 1000 EUR**
- **Kontrola klienta u politicky exponované osoby**
- **Hlášení podezřelého obchodu na FAU**

Identifikace klienta - § 5, 7, 8 AML zákona

- **Povinnost informovat klienta**
 - Informace o povinnostech souvisejících s AML předpisy – čl. 1 odst. 3, § 24 odst. 1 zákona (osobní údaje)
- **Povinnost identifikovat klienta - § 8**
 - Pokud je zřejmé, že hodnota obchodu překročí částku 1.000 EUR
 - Při podezřelém obchodu
 - Při vzniku obchodního vztahu
 - nákup nebo přijetí kulturních památek, předmětů kulturní hodnoty, použitého zboží nebo zboží bez dokladu o jeho nabytí ke zprostředkování jejich prodeje anebo přijímání věcí do zástavy,
- **Povinnost součinnosti klienta při identifikaci**

Obsah identifikace

- **1. Nacionále jednající fyzické osoby**
 - Jména a příjmení, rodné číslo, a nebylo-li přiděleno, datum narození, místo narození, pohlaví, trvalý nebo jiný pobyt a státní občanství;
 - obchodní firma, odlišující dodatek nebo další označení, místo podnikání a identifikační číslo osoby,
 - druh a číslo průkazu totožnosti, stát, popřípadě orgán, který jej vydal, a dobu jeho platnosti;
- **2. Ověření Právnícké osoby, její řídicí a vlastnické struktury a nacionále jednajícího**
- **3. Ověření zastoupeného a nacionále zástupce nebo opatrovníka**

Identifikace ve zvl. případech

- **Zprostředkovaná identifikace podle § 10 (např. V případě cizince, který by nechtěl při identifikaci spolupracovat)**
 - **Notář**
 - **Kontaktní místo veřejné správy SZECH -POINT**

Osoby podléhající mezinárodním sankcím

- **Seznamy sankcionovaných subjektů:**

<https://data.europa.eu/euodp/en/data/dataset/consolidated-list-of-persons-groups-and-entities-subject-to-eu-financial-sanctions>.

- **Rozdělení:**
 - **Osoba ze státu, který je předmětem sankcí jako celek**
 - **Osoba ze skupiny osob, jejich majetek podléhá sankcím**
 - **Předmět obchodu podléhá sankcím nebo zvláštnímu obchodnímu režimu.**

Co je účelem identifikace a kontroly klienta ?

- Stanovení rizikovosti klienta
- Stanovení rizikovosti obchodu
- Preventivní opatření k odrazení od nelegální činnosti
- Nutnost zpětné identifikace a kontroly na základě již získaných údajů
- Zpětné dohledání toku prostředků a jejich identifikace

Kontrola klienta a obchodního vztahu

Vždy:

- **před uskutečněním obchodu mimo obchodní vztah**
 - S hodnotou transakce 15000 EUR a vyšší
 - S PEP
 - S osobou z tzv. vysoce rizikové země (viz nařízení č. 2016/1675)
- **Před navázáním obchodního vztahu**
- **Jde-li o podezřelý obchod**
- **Při uzavření smlouvy o nájmu bezpečnostní schránky, smlouvy o úschově**
- **Když to uzná za vhodné nebo potřebné**

Co zjišťujeme při kontrole klienta ?

- **Informace o účelu a povaze obchodu**
- **Vlastnickou a řídicí strukturu klienta a jeho skutečného majitele**
- **Průběžné informace pro křížovou kontrolu**
- **Zdroje finančních prostředků nebo jiného majetku, který je předmětem obchodu (služby)**
- **Zjištění původu majetku PEP (politicky exponované osoby)**

Rizika

- Rizika vztahující se k osobě klienta
- Rizika vztahující se k místu usazení klienta (geografická rizika)
- Rizika vztahující se k typu obchodu

- Vysvětlíme si v další části o jaká rizika jde

Hodnocení rizik – rizikové faktory na straně klienta

- **Obchodní vztah realizován za neobvyklých okolností**
- **Klient je politicky exponovanou osobou**
- **Zvýšený pohyb hotovosti**
- **Neprůhledná vlastnická struktura klienta**
- **Neobvyklá nebo příliš složitá vlastnická struktura**
- **Trestná činnost klienta**
- **Klient vyžaduje anonymitu nebo neobvyklé podmínky transakce**
- **Klient neposkytuje součinnost**
- **Subjekt je osobním nástrojem držby aktiv (např. svěřenský fond)**

Hodnocení rizik – geografická rizika

- Země na seznamu Evropské komise / FAÚ / FATF, které:
 - podporují financování terorismu,
(**Irán, KLR, Sýrie, Súdán, Libérie, Barma...**)
 - S vysokým podílem korupce a trestné činnosti,
(Ghana, Botswana, Venezuela, Etiopie...)
 - na něž byly uvaleny sankce OSN či EU,
(**Ruská federace, Bělorusko**, Gruzie, Laos, Uganda, Vanuatu, Jemen)
 - nemají účinný systém AML
(Bosna a Hercegovina, Guayana, Trinidad a Tobago)
 - jsou rizikovými teritorii nebo daňovými ráji
(Britské panenské ostrovy, Seychely, Belize, Panama, Nevis, Kypr nebo Kajmanské ostrovy)

Hodnocení rizik – typ obchodu

- **Finanční zprostředkovatelství**
- **Opakované transakce v neobvykle krátkém čase**
- **Inkasa od neznámých osob**
- **Neodpovídající protiplnění**
- **Neprůhledné transakce**
- **Pro klienta neobvykle velké transakce**
- **Struktury s nejasným majitelem**
- **Protistrany z rizikových území**
- **Poptávka privátního bankovníctví nebo produktů napomáhajících anonymitě**
- **Transakce bez osobní přítomnosti a bez účinných ověřovacích nástrojů**
- **Platby od neznámých osob**

Okolnosti snižující nebo zvyšující rizikovost

- Pravidelnost a trvání vztahu s klientem
- Reputace klienta
- Úroveň dohledu v zemi původu, znalost dané země, neobvyklá vzdálenost mezi bydlištěm/sídlem a místem poskytování služby
- Způsob jakým (a přes koho) jsme byli kontaktováni

Dokumentace AML povinností - § 16

- Údaje získané při identifikaci klienta
- Kopie dokladů předložených k identifikaci
- Údaj o osobě, která provedla prvotní identifikaci
- **Informace a kopie dokladů získané při kontrole klienta podle § 9**
- Dokumenty odůvodňující zvláštní postup identifikace
- Originál nebo ověřenou kopii rozhodnutí o opatrovnictví

Lhůta pro uchovávání dokladů

- **10 let od uskutečnění obchodu nebo ukončení obchodního vztahu**
- **Lhůta se počítá podle let**
- **Začíná běžet prvním dnem kalendářního roku následujícím po rozhodném datu**

DOKLADY SE UCHOVÁVAJÍ ODDĚLENĚ

Reakce na zjištěné problémy

- Neuskutečnění obchodu - § 15
 - Na počátku – nenavázání obchodního vztahu
 - V průběhu obchodního vztahu – neuskutečnění transakce
- Oznámení podezřelého obchodu - § 18
- Vyžádání informační povinnosti ze strany FAU nebo GFŘ

Neuskutečnění obchodu

- **Na začátku obchodního vztahu**
 - **Klient se odmítne podrobit identifikaci**
 - **Odmítne poskytnout součinnost**
 - **Odmítne předložit plnou moc**
 - **Nelze-li provést identifikaci klienta z objektivních důvodů**
 - **Pokud klient kecá**
 - **Jde-li o PEP a nelze-li doložit původ jejího majetku**
 - **Není-li dán souhlas statutárního orgánu k obchodu s PEP**
- **Z téhož nebo obdobného důvodu v průběhu obchodního vztahu**

Podezřelý obchod

- **Závěr identifikace a kontroly klienta je:**

Nepodařilo se eliminovat rizika, že jde o obchod uskutečněný za okolností vyvolávajících podezření ze snahy o legalizaci výnosů z trestné činnosti nebo podezření, že v obchodu užitá prostředky jsou určeny k financování terorismu, nebo že obchod jinak souvisí nebo je spojen s financováním terorismu, anebo jiná skutečnost, která by mohla takovému podezření nasvědčovat.

Podezřelý obchod - příklad

- a) klient provádí výběry nebo převody na jiné účty bezprostředně po hotovostních vkladech,
- b) během jednoho dne nebo ve dnech bezprostředně následujících uskuteční klient nápadně více peněžních operací, než je pro jeho činnost obvyklé,
- c) počet účtů zřizovaných klientem je ve zjevném nepoměru k předmětu jeho podnikatelské činnosti nebo jeho majetkovým poměrům,
- d) klient provádí převody majetku, které zjevně nemají ekonomický důvod, anebo provádí složité nebo neobvykle objemné obchody,
- e) prostředky, s nimiž klient nakládá, zjevně neodpovídají povaze nebo rozsahu jeho podnikatelské činnosti nebo jeho majetkovým poměrům,
- f) účet je využíván v rozporu s účelem, pro který byl zřízen,
- g) klient vykonává činnosti, které mohou napomáhat zastření jeho totožnosti nebo zastření totožnosti skutečného majitele,
- h) klientem nebo skutečným majitelem je osoba ze státu, který nedostatečně nebo vůbec neuplatňuje opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, nebo
- i) povinná osoba má pochybnosti o pravdivosti získaných identifikačních údajů o klientovi.

Podezřelý obchod - vždy

- a) klientem nebo skutečným majitelem je osoba, vůči níž Česká republika uplatňuje mezinárodní sankce podle zákona o provádění mezinárodních sankcí,
- b) předmětem obchodu je, nebo má být zboží nebo služby, vůči nimž Česká republika uplatňuje sankce podle zákona o provádění mezinárodních sankcí, nebo
- c) klient se odmítá podrobit kontrole nebo odmítá uvést identifikační údaje osoby, za kterou jedná.

Oznámení podezřelého obchodu FAU

- **ve lhůtě 5 kalendářních dnů od zjištění podezřelého obchodu (§ 605 obč. zák.)**

Obsah oznámení o podezřelém obchodu

- **Identifikační údaje oznamovatele**
- **Identifikační údaje oznamovaného (podezřelého)**
- **Popis předmětu a podstatných okolností podezřelého obchodu („ uvést co se vlastně událo “)**
- **Informace o provedení či odložení obchodu**
- **Kontaktní informace na oznamovatele**

**Kolegové, prosím
nepodceňujte AML Zákony a
věnujte vašim povinnostem při
každém zprostředkování
náležitou pozornost !**

Tak někdy příště na viděnou !

Děkuji Vám za pozornost

Ing. Antonmín Zahálka AZ služby České
Budějovice

www.azsluzbycb.cz