

SYSTÉM VNITŘNÍCH ZÁSAD

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

pro povinnou osobu dle § 2, odst. 1, písm. d, bod 2. realitní zprostředkovatel

Společnost: ADVANCED Real Estate, s.r.o.

IČ: 24677736

Se sídlem: Vinohradská 939/39, 120 00, Praha 2

zastoupena: Ing. Blankou Sýkorovou

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1 Tento Systém vnitřních zásad (dále jako „SVZ“) slouží k zajištění plnění povinností vyplývajících ze zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu (dále jako „AML zákon“).

1.2 Uvedený Systém vnitřních zásad je závazný pro zaměstnance „Realitního zprostředkovatele“ a dále pak pro spolupracující třetí osoby zastupující při činnostech realitního zprostředkování „Realitního zprostředkovatele“ na základě písemné smlouvy nebo plné moci (dále souhrnně jako „Realitní makléř nebo Realitní zprostředkovatel“).

1.3 K zajištění povinností vyplývajících z výše uvedeného zákona stanovujeme následující postup činností.

- 1.4** Obsah:
- 1 - Úvodní ustanovení
 - 2 - Seznam zkratk problematiky AML a Pojmosloví problematiky AML
 - 3 - Identifikace účastníků obchodu
 - 4 - Kontrola klienta
 - 5 - Hodnocení rizik / neuskutečnění obchodu
 - 6 - Oznamovací povinnost
 - 7 - Odklad plnění příkazu
 - 8 - Kontaktní osoba pro styk s FAÚ
 - 9 - Povinnost mlčenlivosti
 10. - Archivace údajů
 - 11 - Vnitřní oznamovací systém
 - 13 - Další povinnosti

Přílohy

2. SEZNAM ZKRATEK PROBLEMATIKY AML

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

2. POJMOSLOVÍ PROBLEMATIKY AML

Financování terorismu	Shromažďování nebo poskytnutí peněžních prostředků nebo jiného majetku s vědomím, že bude, byť i jen zčásti, použit ke spáchání trestného činu teroru, teroristického útoku, účasti na teroristické skupině, podpory a propagace terorismu nebo trestného činu vyhrožování teroristickým činem nebo trestného činu, který má umožnit nebo napomoci spáchání takového trestného činu, nebo k podpoře osob nebo skupiny osob připravujících se ke spáchání takového trestného činu. Jednání vedoucí k poskytnutí odměny nebo odškodnění pachatele trestného činu teroru, teroristického útoku, účasti na teroristické skupině, podpory a propagace terorismu nebo trestného činu vyhrožování teroristickým činem nebo trestného činu, který má umožnit nebo napomoci spáchání takového trestného činu, nebo osoby ve smyslu trestního zákona, nebo sbírání prostředků na takovou odměnu nebo na odškodnění. Pro účely AML zákona i financování šíření zbraní hromadného ničení, kterým se rozumí shromažďování nebo poskytnutí peněžních prostředků nebo jiného majetku s vědomím, že bude, byť i jen zčásti, použit šířitelem zbraní hromadného ničení nebo bude použit na podporu šíření takových zbraní v rozporu s požadavky mezinárodního práva. Není rozhodující, zda ke shora uvedenému jednání došlo nebo má dojít zcela nebo zčásti na území ČR nebo v cizině.
------------------------------	--

Legalizace výnosů z trestné činnosti	Jednání sledující zakrytí nezákonného původu jakékoliv ekonomické výhody vyplývající z trestné činnosti s cílem vzbudit zdání, že jde o majetkový prospěch nabytý v souladu se zákonem; uvedené jednání spočívá například: - v přeměně nebo převodu majetku s vědomím, že pochází z trestné činnosti za účelem jeho utajení nebo zastření jeho původu nebo za účelem napomáhání osobě, která se účastní páčání takové činnosti, aby unikla právním důsledkům svého jednání, - v utajení nebo zastření skutečné povahy, zdroje, umístění, pohybu majetku nebo nakládání s ním nebo změny práv vztahujících se k majetku s vědomím, že tento majetek pochází z trestné činnosti - v nabytí, držení, použití majetku nebo nakládání s ním s vědomím, že pochází z trestné činnosti, - ve zločinném spolčení osob nebo jiné formě součinnosti za účelem jednání uvedeného výše. Není rozhodující, zda ke shora uvedenému jednání došlo nebo má dojít zcela nebo zčásti na území ČR nebo v cizině.
Neprůhledná vlastnická struktura	Stav, kdy nelze zjistit skutečného majitele nebo vlastnickou a řídicí strukturu klientů - veřejného rejstříku, evidence svěřenských fondů nebo evidence údajů o skutečných majitelích vedených orgánem veřejné moci České republiky, - obdobného rejstříku nebo evidence jiného státu, ani - jiného zdroje nebo kombinace zdrojů, které povinná osoba důvodně považuje za důvěryhodné a o kterých se důvodně domnívá, že ve svém celku poskytují úplné a aktuální informace o skutečném majiteli a vlastnické a řídicí struktuře klienta, zejména pokud budou vydány orgánem veřejné moci, nebo budou úředně ověřené.
Obchod	Každé jednání povinné osoby jednající v tomto postavení s jinou osobou, pokud takové jednání směřuje k nakládání s majetkem této jiné osoby nebo k poskytnutí služby jiné osobě. Je-li obchod rozdělen na několik samostatných plnění, která spolu souvisí, je hodnota obchodu součet těchto plnění. Obchodem se rozumí - uzavření smlouvy o úschově peněz podle zákona č. 39/2020 Sb. o realitním zprostředkování - uzavření smlouvy o úschově listin - uzavření smlouvy o realitním zprostředkování podle zákona č. 39/2020 Sb. o realitním zprostředkování, - uzavření rezervační smlouvy s povinnou osobou a/nebo mezi jinými osobami na předmět zprostředkování, vyjma zprostředkování nájmu, podnájmu nebo pachtu, pokud výše měsíční platby odpovídá poměrná část výnosu z nemovité věci poskytnutá propachtovateli přepočtená na jeden měsíc, případně jejich součet, nepřesáhne 10 000 EUR.
Obchodní vztah	Smluvní vztah mezi povinnou osobou jednající v tomto postavení a jinou osobou, účelem je opakované nakládání s majetkem této jiné osoby nebo poskytování služeb této jiné osobě. Obchodním vztahem se rozumí uzavření dlouhodobé smlouvy (viz pojem "Obchodní vztah", jehož předmětem je nakládání s větším počtem nemovitostí, například developer projekt nebo dlouhodobé a opakované poskytování služeb při zprostředkování nájmu jedné či více nemovitostí).

Podezřelý obchod	Obchod uskutečněný za okolností vyvolávajících podezření ze snahy o legalizaci výnosů z trestné činnosti nebo podezření, že v obchodu užitě prostředky jsou určeny k financování terorismu, nebo že obchod jinak souvisí nebo je spojen s financováním terorismu, anebo jiná skutečnost, která by mohla takovému podezření nasvědčovat. Okolnosti, které vyvolávají podezření, mohou být například anomálie v chování klienta oproti jeho obvyklému chování nebo oproti chování množiny klientů obdobného typu.
Politicky exponovaná osoba	a) fyzická osoba, která je nebo byla ve významné veřejné funkci s celostátním nebo regionálním významem, jako je zejména hlava státu, předseda vedoucí ústředního orgánu státní správy a jeho zástupce (náměstek, tajemník), člen parlamentu, člen řídicího orgánu politické strany, vešměn představitel územní samosprávy, soudce nejvyššího soudu, ústavního nebo jiného nejvyššího justičního orgánu, proti jehož rozhodnutí obecně výjimky nelze použít opravné prostředky, člen bankovní rady centrální banky, vysoký důstojník ozbrojených sil nebo sboru, člen nebo zástupce člena, je právník, právnícká osoba, statutárního orgánu obchodní korporace ovládané státem, velvyslanec nebo vedoucí diplomatické mise, anebo fyzická osoba, obdobnou funkci vykonává nebo vykonávala v jiném státě, v orgánu Evropské unie anebo v mezinárodní organizaci b) fyzická osoba, která je 1. osobou blízkou k osobě uvedené v písmenu a), 2. společníkem nebo skutečným majitelem stejné právnické osoby, popřípadě svěřenského fondu, jako osoba uvedená v písmenu a), nebo je o ní popřípadě osobě známo, že je v jakémkoli jiném blízkém podnikatelském vztahu s osobou uvedenou v písmenu a), nebo 3. skutečným majitelem právnické osoby, popřípadě svěřenského fondu, kterých je povinně osobě známo, že byly vytvořeny vytvořené ve prospěch osoby uvedené v písmenu a). Seznam funkcí PEP viz příloha č. 2 SVZ
Průkaz totožnosti	Doklad vydaný orgánem veřejné správy, v němž je uvedeno jméno a příjmení, datum narození a z něhož je patrná podoba, popřípadě i jiný údaj umožňující identifikovat osobu, která doklad předkládá, jako jeho oprávněného držitele.
Riziková země	Země riziková z hlediska legalizace výnosů z trestné činnosti, financování terorismu nebo z hlediska šíření zbraní hromadného ničení. Seznam těchto zemí je stanoven nařízením Komise (EU) 2016/1675 ze dne 14. července 2016, kterým se směrnice 2015/849 Evropského parlamentu a Rady doplňuje o identifikaci vysoce rizikových třetích zemí se strategickými nedostatky, platném znění. Aktuální seznam rizikových zemí je na internetových stránkách: http://www.fatf-gafi.org/countries/ Seznam rizikových zemí viz příloha č. 3 SVZ

Skutečný majitel	Fyzická osoba (případně několik fyzických osob), která má fakticky nebo právně možnost vykonávat přímo nebo nepřímo rozhodující vliv v právnické osobě nebo v svěřenském fondu. Má se za to, že při splnění těchto podmínek skutečným majitelem je: a) u obchodní korporace fyzická osoba, 1. která sama nebo společně s osobami jednajícími s ní ve shodě disponuje více než 25 % hlasovacích práv této obchodní korporace nebo má podíl na základním kapitálu větší než 25 %, 2. která sama nebo společně s osobami jednajícími s ní ve shodě ovládá společnost uvedenou v bodě 1, 3. která má být příjemcem alespoň 25 % zisku této obchodní korporace, nebo 4. která je členem statutárního orgánu, zástupcem právnické osoby v tomto orgánu anebo v postavení obdobném postavení člena statutárního orgánu, není-li skutečný majitel nebo nelze-li jej určit podle bodů 1 – 3, b) u spolku, obecně prospěšné společnosti, společenství vlastníků jednotek, církve, náboženské společnosti nebo jiné právnické osoby podle zákona upravujícího postavení církví a náboženských společností fyzická osoba, 1. která disponuje více než 25 % jejich hlasovacích práv, 2. která má být příjemcem alespoň 25 % z jí rozdělovaných prostředků, nebo 3. která je členem statutárního orgánu, zástupcem právnické osoby v tomto orgánu anebo v postavení obdobném postavení člena statutárního orgánu, není-li skutečný majitel nebo nelze-li jej určit podle bodu 1 nebo 2, c) u nadace, ústavu, nadačního fondu nebo svěřenského fondu fyzická osoba nebo skutečný majitel fyzické osoby, která je v postavení, 1. zakladatele, 2. svěřenského správce, 3. obmyšleného, 4. osoby, v jejímž zájmu byla založena nebo působí nadace, ústav, nadační fond nebo svěřenský fond, není-li určen obmyšlený, a 5. osoby oprávněné k výkonu dohledu nad správou nadace, ústavu, nadačního fondu nebo svěřenského fondu.
Země původu	- u klienta - fyzické osoby každý stát, jehož je státním příslušníkem, v němž je přihlášeno k trvalému nebo jinému pobytu, nebo v němž má bydliště déle než 1 rok, - u klienta - podnikající fyzické osoby každý stát, jehož je státním příslušníkem nebo kterým má sídlo, - u klienta - právnické osoby každý stát, ve kterém má sídlo, a každý stát, ve kterém má pobočku nebo provozovnu, a u svěřenského fondu stát, podle jehož práva je založen, a každý stát, který je zemí původu jeho svěřenského správce (viz fyzická osoba)
Povinná osoba	Povinnou osobou je realitní zprostředkovatel a osoba jednající na základě pracovního či jiného smluvního vztahu jménem realitního zprostředkovatele v souvislosti s obchodem nebo obchodním vztahem.
Sankcionovaná osoba	Osoba, vůči níž ČR uplatňuje mezinárodní sankce podle zákona o provádění mezinárodních sankcí.
Svěřenský fond	Svěřenský fond nebo jemu svou strukturou nebo funkcemi podobné zařízení řídicí právem jiného státu.
Svěřenský fond	Svěřenský fond nebo jemu svou strukturou nebo funkcemi podobné zařízení řídicí právem jiného státu.
Třetí země	Stát, který není členským státem Evropské unie nebo státem tvořícím Evropský hospodářský prostor.

3. IDENTIFIKACE ÚČASTNÍKŮ OBCHODU

3.1 U každého obchodu (obchodem se pro tyto účely rozumí zprostředkování uzavření realitní smlouvy podle zák.č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování, a jak je upraveno v § 2 odst. 1 písm. d) bod 2 „AML zákona“) v hodnotě přesahující částku odpovídající ekvivalentu 1.000 EUR a u obchodu bez ohledu na limit 1.000 EUR, který je vyhodnocen jako podezřelý, provede „Realitní makléř“ identifikaci účastníků obchodu. Identifikace musí být provedena v rozsahu údajů uvedených v čl. 3.2 tohoto „SVZ“.

3.2 Identifikační údaje účastníka obchodu

3.2.1 U klienta, který je fyzickou osobou:

nepodnikatel:

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

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

a dále zaznamená

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

Současně povinná osoba ověří shodu podoby s vyobrazením v průkazu totožnosti

f.o. podnikatel:

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

Povinná osoba údaje zaznamená a ověří z průkazu totožnosti

a dále zaznamená

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

Současně povinná osoba ověří shodu podoby s vyobrazením v průkazu totožnosti

Dále je nutné zaznamenat

- název obchodní firmy, odlišující dodatek nebo další označení
- sídlo

právnícká osoba:

- obchodní firmu nebo název včetně odlišujícího dodatku nebo dalšího označení
 - sídlo
 - identifikační číslo právnické osoby nebo obdobné číslo přidělované v zahraničí
- Tyto identifikační údaje povinná osoba zaznamená a ověří z dokladu o existenci právnické osoby, kterým je platný výpis z OR nebo jiného podnikatelského registru.

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

Pokud se jedná o zahraniční právnickou osobu, platný výpis z podnikatelského registru musí být povinné osobě předložen v originále nebo kopii ověřené k tomu oprávněnou autoritou, není-li veřejně dostupný v obdobně ověřitelné podobě jako aktuálně výpisy z OR v ČR.

3.2.2 Výše uvedené údaje doporučujeme zajistit pořízením fotokopie průkazu totožnosti, z něhož byly identifikační údaje (jsou-li v něm uvedeny) ověřeny a z něhož byla ověřena shoda podoby klienta s vyobrazením v průkazu totožnosti. Pokud klient odmítne pořízení a uchování fotokopie průkazu totožnosti, osoba provádějící identifikaci klienta zaznamená všechny výše uvedené údaje vypsáním.

Druhy průkazů pro tento účel:

- občanský průkaz
- cestovní pas
- řidičský průkaz
- průkaz o povolení pobytu
- poslanecký průkaz
- zbrojní průkaz atd.

3.2.3 U klienta, který je právnickou osobou:

- Obchodní firma nebo název včetně odlišujícího dodatku nebo dalšího označení, sídlo
- Identifikační číslo nebo obdobné číslo přidělované v zahraničí u osob, které jsou jejím statutárním orgánem nebo jeho členem údaje jako u fyzické osoby viz výše.

3.2.4. Je-li statutárním orgánem, jeho členem nebo skutečným majitelem identifikované právnické osoby jiná právnická osoba, zaznamenají se i její identifikační údaje.

3.3 Postup identifikace a identifikační údaje osoby, která jedná jménem klienta

3.3.1 První identifikace klienta, který je fyzickou osobou, a každé fyzické osoby jednající jménem klienta, který je právnickou osobou, provede „Realitní makléř“ za fyzické přítomnosti identifikovaného, pokud není v tomto „SVZ“ stanoveno jinak.

3.3.2 Při identifikaci klienta, který je

a/ fyzickou osobou, „Realitní makléř“ identifikační údaje zaznamená a ověří v průkazu totožnosti, jsou-li v něm uvedeny, a dále zaznamená druh a číslo průkazu totožnosti, stát, popřípadě orgán, který jej vydal a dobu jeho platnosti. Současně ověří shodu podoby s vyobrazením v průkazu totožnosti.

b/ právnickou osobou, „Realitní makléř“ identifikační údaje zaznamená a ověří z dokladu o existenci právnické osoby a v rozsahu podle písmene a/ provede identifikaci fyzické osoby, která jejím jménem jedná v daném obchodu, je-li statutárním orgánem, jeho členem nebo skutečným majitelem této právnické osoby jiná právnická osoba, zaznamená i její identifikační údaje (skutečným majitelem se dle „AML zákona“ v této souvislosti rozumí vždy pouze fyzická osoba).

3.3.3 Je-li klient zastoupen na základě plné moci, provede „Realitní makléř“ identifikaci zmocněnce podle postupu popsaného výše pod písm. a) a dále z předložené plné moci identifikuje zmocnitele; „Realitní makléř“ je povinen zajistit uchování (resp. předání k archivaci) originálu či ověřené kopie takové plné moci.

3.3.4 Je-li klient zastoupen zákonným zástupcem, provede „Realitní makléř“ identifikaci zákonného zástupce dle čl. 2 tohoto „SVZ“. Zákonný zástupce doloží „Realitními makléři“ identifikační údaje zastoupeného (v rozsahu údajů podle § 5 „AML zákona“).

3.3.5 Při dalších obchodech s klientem, který již byl identifikován, ověří „Realitní makléř“ vhodným způsobem totožnost konkrétní jednající fyzické osoby. Toto prověření lze provést i bez fyzické přítomnosti klienta, který je fyzickou osobou, nebo fyzické osoby jednající jménem klienta, který je právnickou osobou.

3.3.6 V době trvání obchodního vztahu nebo při dalších obchodech „Realitní makléř“ kontroluje platnost a úplnost identifikačních údajů klienta, informací získaných v rámci kontroly klienta nebo důvodnost výjimky z kontroly klienta a zaznamenává jejich změny.

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

3.3.8 Klient poskytne „Realitnímu makléři“ informace, které jsou k provedení identifikace nezbytné, včetně předložení příslušných dokladů. „Realitní makléř“ je oprávněn pro účely identifikace dle „AML zákona“ pořizovat kopie nebo výpisy z předložených dokladů a zpracovávat takto získané údaje k naplnění „AML zákona“ a to bez souhlasu držitele.

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

3.4 Politicky exponované osoby

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

Podrobný seznam PEP je Přílohou 2 tohoto SVZ

3.4.2. Dále se za politicky exponovanou osobu považuje:

- fyzická osoba, která je osobou blízkou k osobě uvedené v čl. 3.4.1,
- je společníkem nebo skutečným majitelem stejné právnické osoby, popřípadě svěření nebo jiného obdobného právního uspořádání podle cizího právního řádu, jako osoba uvedená v čl. 2.4.1., nebo je o ní pracovníku firmy známo, že je v jakémkoliv jiném blízkém podnikatelském vztahu s osobou uvedenou v čl. 3.4.1,
- je skutečným majitelem právnické osoby, popřípadě svěření nebo jiného obdobného právního uspořádání podle cizího právního řádu, o kterém je známo, že bylo vytvořeno ve prospěch osoby uvedené v čl. 3.4.1.

3.5.3. Skutečnost, zda se jedná či nejedná o politicky exponovanou osobu, zjišťuje „Realitní makléř“ nebo zaměstnanec „Realitního zprostředkovatele“, který identifikaci provádí formou písemného prohlášení klienta a následně je realitní makléř tuto skutečnost ověřit (internet ...)

Je-li klient PEP, pak uzavření obchodu podléhá schválením statutárního orgánu realitního zprostředkovatele. Bez souhlasu nelze obchod uskutečnit.

3.5 Prověření sankčního seznamu

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

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

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

- sankční mapy EU uveřejněné na webové stránce www.sanctionsmap.eu

V případě zjištění shody klienta se sankčními seznamy nesmí být obchod nebo obchodní vztah uskutečněn. Povinná osoba podá FAÚ oznámení dle čl. 5. SVZ.

4. KONTROLA KLIENTA

4.1. Kontrolu klienta je „Realitní makléř“ povinen provádět vždy před uskutečněním jednotlivého obchodu v hodnotě ekvivalentu 10.000 EUR a vyšší a dále vždy u podezřelého obchodu, před uskutečněním obchodu s politicky exponovanou osobou a pokud klient pochází z rizikové země.

4.2 Kontrola klienta zahrnuje:

- získání informací o účelu a zamýšlené povaze obchodu nebo obchodního vztahu,
- zjišťování skutečného majitele, pokud je klient právnickou osobou; evidence skutečných majitelů je na www.esm.justice.cz,
- získání informací potřebných pro provádění průběžného sledování obchodního vztahu včetně zkoumání obchodů prováděných v průběhu daného vztahu za účelem zjištění, zda uskutečňované obchody jsou v souladu s tím, co povinná osoba ví o klientovi a jeho podnikatelském a rizikovém profilu,
- přezkoumávání zdrojů peněžních prostředků.

4.3 Kontrolu klienta provádí „Realitní makléř“ s náležitou odbornou péčí, a to způsobem a v rozsahu odpovídajícím povaze obchodu a klienta. Rozsah prováděné kontroly klienta tedy odpovídá kategorizaci klienta (např. dle teritoriálního hlediska) a povaze obchodu.

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

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

4.5.1. V případě prodávajícího realitní makléř zjišťuje a zaznamenává důvod prodeje, nabývací titul a posuzuje časový horizont mezi nákupem a prodejem. Je-li tento horizont do 1 roku, makléř provede zesílenou kontrolu důvodu prodeje

4.5.2. V případě kupujícího realitní makléř zjišťuje a zaznamenává důvod nákupu a prověřuje zdroje finančních prostředků

4.5.3. U standardních obchodů rizikové kategorie I. a II. Se realitní makléř spokojí s konstatováním klienta a tyto informace zaznamená. U rizikové kategorie III. A IV. (PEP, klient pochází z rizikové země), nebo makléř nabyde dojmu, že uvedené zdroje jsou nepravdivé, musí klient doložit dokumenty prokazující původ finančních prostředků.

Např.:

daňové přiznání k dani z příjmu (nutno specifikovat z jaké podnikatelské činnosti příjmy pochází)

- usnesení o nabytí dědictví
- darovací smlouva
- smlouva o prodeji nemovitosti, obchodního podílu, akcií apod.
- bankovní výpisy dokládající úspory (např. spořicí účty)
- smlouva o úvěru
- potvrzení o příjmech ze zaměstnání
- doklad o výhře v loterii atd.

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

4.5.5 Zjednodušená identifikace a kontrola klienta

Povinná osoba (realitní makléř) neprovádí zjednodušenou identifikaci a kontrolu

5. HODNOCENÍ RIZIK

5.1 Rizika můžeme rozdělit do 4 kategorií:

Kategorie I. Klient se sníženou mírou rizika

- osobní znalost klienta, opakovaný obchod
- se jedná o prodej / koupi nemovitosti
- úschovu kupní ceny neposkytuje povinná osoba
- klient / obchod nevykazuje žádný rizikový znak a současně

Kategorie II. . Běžný klient

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

Kategorie III. Klient vyžadující zvýšenou pozornost (zesílená identifikace a kontrola)

U klienta byl zjištěn minimálně jeden z následujících rizikových faktorů

- úschovu kupní ceny poskytuje povinná osoba
- klient a/nebo zástupce a/nebo skutečný majitel je PEP
- klient a/nebo zástupce a/nebo skutečný majitel má pobyt a/nebo občanství v rizikové zemi
- klient a/nebo obchod vykazuje minimálně jeden rizikový znak

Kategorie IV: Klient nepřiměřeně rizikový (nesmí být realizován obchod)

U klienta byl zjištěn minimálně jeden z následujících rizikových faktorů

- klient a/nebo zástupce a/nebo skutečný majitel PO je veden v sankčních seznamech
- nepřehledná vlastnická struktura PO a/nebo skutečný majitel nebyl zjištěn
- klient a/nebo zástupce se odmítl podrobit povinné identifikaci podle AML (kopie dokladů totožnosti, prohlášení PEP)
- klient v rámci kontroly věrohodně nedoložil zdroj finančních prostředků
- klient (PEP) v rámci kontroly věrohodně nedoložil původ majetku
- klient a/nebo zástupce odmítl poskytnout součinnost při kontrole

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

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

5.4 Rizikovým obchodem může být například případ, kdy

- Zdroje klientových finančních prostředků nelze uspokojivě vysvětlit.
- Klient provádí úhrady z různých účtů bez logického opodstatnění a/nebo příchozí platby jsou od neznámých nebo nespřízněných třetích osob.
- Klient financuje koupi z půjčky od věřitele, který není znám, klient nechce informaci o věřiteli sdělit.
- Hodnota hotovosti nebo finančních prostředků, s nimiž klient nakládá, neodpovídá jeho majetkovým poměrům, věku, profesnímu profilu apod.
- Klient je ochoten složit celou částku ještě před potvrzením smluvních závazků.
- Klient je ochoten platit více než je obvyklé (popř. složit vysokou zálohu), nezajímá se o vyčíslení poskytovaných služeb.
- Za služby povinné osobě platí třetí nezainteresovaná strana (nejen v hotovosti).
- Klient požaduje provést platbu v hotovosti nebo neobvyklými způsoby platby, např. platba virtuální měnou typu bitcoin.
- Klient hodlá skrýt část prováděné úhrady tím, že ji vyžaduje provést mimo smlouvu a v hotovosti.

- Klient provádí a/nebo požaduje platby z/do země, k níž zjevně nemá vztah. Nemusí jít o rizikovou zemi.
- Klient si nechává vracet platbu za nerealizovaný obchod na jiný účet, než ze kterého platbu původně poukazoval (příp. i do jiné země).
- Klient provádí vícečetné nebo složité obchody mezi vzájemně propojenými stranami během krátké doby, popř. s narůstající cenou.
- Obchod mezi členy rodiny vzbuzuje pochybnosti o skutečných důvodech transakce.
- Prodaná nebo pronajatá nemovitost bude využívána neziskovou organizací způsobem, který je v rozporu s jejím posláním.

Přehled rizikových znaků může být daleko obsažnější, je nutné posuzovat i intuitivně

5.5 Za podezřelý se obchod považuje vždy, pokud

- klient nebo skutečný majitel je osoba, vůči níž Česká republika uplatňuje mezinárodní sankce podle zákona o provádění mezinárodních sankcí (§ 2 zákona č. 69/2006 Sb.); seznam je přístupný na www.sanctionsmap.eu, seznam rizikových zemí podle EU a FATF a vysoce rizikových třetích zemí je přístupný na www.fau.gov.cz,
- předmětem obchodu je nebo má být zboží, vůči němuž ČR uplatňuje sankce podle zákona č. 69/2006 Sb. o provádění mezinárodních sankcí,
- klient se odmítá podrobit kontrole nebo odmítá uvést identifikační údaje osoby, za kterou jedná.

5.5.1 Pokud „Realitní makléř“ vyhodnotí znaky uvedené v čl. 5.2-5.4 tak, že by se mohlo jednat o podezřelý obchod, oznámí tuto skutečnost neprodleně spolu se zjištěnými identifikačními údaji účastníka (-ů) obchodu a veškerými dalšími okolnostmi případu statutárnímu zástupci „Realitního zprostředkovatele“.

5.5.2 Pokud „Realitní makléř“ zjistí při realizaci obchodního případu některý ze znaků podle čl. 5.2-5.4 tohoto „SVZ“, oznámí tuto skutečnost vždy neprodleně se všemi zjištěnými identifikačními údaji účastníka/ů obchodu a veškerými dalšími okolnostmi případu statutárnímu zástupci „Realitního zprostředkovatele“.

5.5.3 Pokud „Realitní makléř“ nebo jiný zaměstnanec „Realitního zprostředkovatele“ provádějící kontrolu klienta zjistí, že klient, nebo osoba jednající jménem či za klienta, je na sankčním seznamu, musí zajistit prostřednictvím vedoucích pracovníků „Realitního zprostředkovatele“ podání Oznámení podezřelého obchodu (dále též „OPO“) na „FAÚ“.

5.5.4 Ke zjištění, zda se v osobě klienta jedná o sankcionovaný subjekt nebo předmětem obchodu je sankcionované zboží je třeba provést kontrolu v sankčním seznamu ES, jehož konsolidovanou verzi je možné nalézt prostřednictvím odkazu na www.fau.gov. V případě

nalezení shody je třeba v přímo použitelném předpise ES, jímž se sankce stanovují, zjistit jaká konkrétní omezení či zákazy se vůči danému subjektu uplatní.

5.6 Povinnost neuskutečnit obchod

5.6.1 „Realitní makléř“ odmítne uskutečnění obchodu nebo uzavření obchodního vztahu v případě, že je dána identifikační povinnost a klient se odmítne podrobit identifikaci nebo odmítne doložit plnou moc, neposkytne potřebnou součinnost při kontrole nebo z jiného důvodu nelze provést identifikaci nebo kontrolou klienta, nebo má-li osoba provádějící identifikaci nebo kontrolu (zaměstnanec či „Realitní makléř“ „Realitního zprostředkovatele“) pochybnosti o pravdivosti informací poskytnutých klientem nebo o pravosti předložených dokladů.

5.6.2 „Realitní makléř“ neuskuteční obchod s politicky exponovanou osobou, pokud mu není znám původ majetku užitého v obchodu. Ve všech těchto případech je „Realitní makléř“ povinen neprodleně informovat vedoucího pracovníka „Realitního zprostředkovatele“.

5.6.3 „Realitní makléř“ neuskuteční obchod s politicky exponovanou osobou bez souhlasu vedoucího pracovníka „Realitního zprostředkovatele“

6. OZNAMOVACÍ POVINNOST

6.1 Zjistí-li při jednání s klientem „Realitní makléř“ či zaměstnanec cokoliv neobvyklého, co by mohlo naznačovat podezřelý obchod ve smyslu čl. 4 tohoto „SVZ“, je povinen s tímto zjištěním ihned seznámit osobu pověřenou zajišťováním styku s „FAÚ“ (tedy vedoucího pracovníka „Realitního zprostředkovatele“). Tato osoba nejprve vyhodnotí všechny okolnosti obchodu v přísl. souvislostech a následně posoudí, jedná-li se o podezřelý obchod; pokud ano, učiní, bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 5-ti kalendářních dnů od zjištění obchodu, oznámení „FAÚ“ (Finančnímu analytickému úřadu). Oznámení zašle prostřednictvím elektronického formuláře pro podání oznámení o podezřelém obchodu, který je na www.fau.gov.cz.

6.2 Finanční analytický úřad, PO BOX 675, Jindřišská 14, 111 21 Praha 1. Další možnosti spojení na Finanční analytický úřad: telefon 257 044 501 nebo 603 587 663 mimo obvyklou pracovní dobu (pracovní dny: 8,00 hod. - 16,00 hod.), fax: 257 044 502, e-mail: fau@mfc.cz, datová schránka: egi8zyh.

6.3 Oznámení podezřelého obchodu nelze podat telefonicky, faxem, nezabezpečeným elektronickým spojením (běžný e-mail) ani prostřednictvím datové schránky.

6.4 Další možnosti splnění oznamovací povinnosti – oznámení lze podat ústně do protokolu, a to v místě určeném po předchozí dohodě s „FAÚ“.

6.5 Vyžadují-li to okolnosti případu (zejména hrozí-li nebezpečí z prodlení), oznámí zaměstnanec „Realitního zprostředkovatele“ či „Realitní makléř“ (tedy osoba, který

v rámci svých povinností vyplývajících z tohoto „SVZ“ a příslušných právních předpisů ke zjištění stavu věci došla) za „Realitního zprostředkovatele“ podezřelý obchod na „FAÚ“ neprodleně po jeho zjištění.

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

7. ODKLAD SPLNĚNÍ PŘÍKAZU

7.1 Zajištění plnění povinnosti odložit splnění příkazu klienta podle § 20 „AML zákona“ se ukládá osobě uvedené v čl. 8.1 „SVZ“ za součinnosti „Realitního makléře“, odpovědného za přísl. obchodní případ. Příkaz klienta, týkající se podezřelého obchodu, může „Realitní zprostředkovatel“ splnit nejdříve po uplynutí 24 hodin od přijetí oznámení podezřelého obchodu „FAÚ“, pokud hrozí nebezpečí, že bezodkladným splněním by mohlo být zmařeno nebo podstatně sníženo zajištění výnosu.

7.2 Osoba uvedená v čl. 8.1 „SVZ“ za součinnosti „Realitního makléře“, odpovědného za přísl. obchodní případ, zajistí odložení splnění příkazu, a to na dobu 24 hodin od doby, kdy „FAÚ“ přijal oznámení. Na odklad splnění příkazu klienta upozorní „Realitní zprostředkovatel“ „FAÚ“ v oznámení podezřelého obchodu.

7.3 „Realitní zprostředkovatel“ splnění příkazu klienta neodloží v případě, kdy odložení není možné, nebo kdy je „Realitnímu zprostředkovateli“ známo, že by takové odložení mohlo zmařit nebo jinak ohrozit šetření podezřelého obchodu. O splnění příkazu klienta v takovém případě „Realitní zprostředkovatel“ ihned informuje „FAÚ“.

7.4 Pokud prověření podezřelého obchodu pro složitost vyžaduje delší lhůtu, „FAÚ“ rozhodne:

- a) o prodloužení doby, na kterou se odkládá splnění příkazu klienta, nejdéle však o 2 pracovní dny od přijetí oznámení podezřelého obchodu na „FAÚ“,
- b) o odložení splnění příkazu klienta nebo o zajištění majetku, který má být předmětem podezřelého obchodu, u povinné osoby, u níž se tento majetek nachází, až na dobu 3 prac. dnů.

7.5 Příkaz lze provést až po uplynutí lhůty 24 hodin, na kterou odložil splnění příkazu „Realitní zprostředkovatel“ anebo lhůty, na kterou podle § 20 odst. 3 „AML zákona“ rozhodl odložit splnění příkazu „FAÚ“, pokud „FAÚ“ nesdělí v této lhůtě, že podal trestní oznámení.

7.6. „Realitní zprostředkovatel“ obratem sdělí „FAÚ“ vykonání rozhodnutí „FAÚ“ podle § 20 odst. 3 písm. b) „AML zákona“ o odložení splnění příkazu nebo o zajištění majetku, který má být předmětem podezřelého obchodu a potvrdí čas, od něhož se počítá běh lhůty podle § 20 odst. 3 písm. b) „AML zákona“. „Realitní zprostředkovatel“ dále průběžně podává „FAÚ“ informace o všech podstatných skutečnostech týkajících se majetku uvedeného v rozhodnutí.

7.7 Podá-li „FAÚ“ ve lhůtě stanovené výše orgánu činnému v trestním řízení, provede (případně svolí) vedoucí ekonomického úseku „Realitního zprostředkovatele“ příkaz klienta po uplynutí 3 kalendářních dnů ode dne podání trestního oznámení, pokud orgán činný v trestním řízení do konce této lhůty nerozhodne o odnětí nebo zajištění předmětu podezřelého obchodu. O podání trestního oznámení informuje „FAÚ“ kontaktní osobu „Realitního zprostředkovatele“ před uplynutím lhůty, na níž bylo splnění příkazu odloženo. Pokud „FAÚ“ v této lhůtě nesdělí „Realitnímu zprostředkovateli“, že podal trestní oznámení, „Realitní zprostředkovatel“ příkaz klienta prostřednictvím příslušného odpovědného pracovníka provede.

8. STANOVENÍ OSOBY URČENÉ K ZAJIŠŤOVÁNÍ PRŮBĚŽNÉHO STYKU S FAÚ

8.1 Osobou určenou k zajišťování průběžného styku s „FAÚ“ je za „Realitního zprostředkovatele“: Ing. Blanka Sýkorová, pracovní pozice: jednatel, mob.tel.: 601336905, e-mail: blanka@advancedreality.cz, v době od 09.00. do 16.00 hod.

8.2 O určení osoby k plnění oznamovací povinnosti podle § 18 „AML zákona“ a k zajišťování průběžného styku s „FAÚ“ informuje „Realitní kancelář“ „FAÚ“ prostřednictvím datové schránky nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy nastaly v souvislosti s určením kontaktní osoby změny.

9. POVINNOST MLČENLIVOSTI

9.1 Všem zaměstnancům „Realitního zprostředkovatele“, spolupracujícím „Realitním makléřům“, stejně tak i dalším třetím osobám, které budou mít informace o podaném Oznámení podezřelého obchodu, se ukládá zachovávat mlčenlivost o Oznámení podezřelého obchodu nebo o úkonech učiněných „FAÚ“ ve vztahu ke třetím osobám, včetně osob, jichž se sdělené informace týkají.

9.2 Povinnost mlčenlivosti nezaniká ani skončením pracovněprávního vztahu, dohody o spolupráci uzavřené mezi „Realitním zprostředkovatelem“ a „Realitním makléřem“ či plné moci zmocňující „Realitního makléře“ zastupovat „Realitního zprostředkovatele“; její porušení je přestupkem, za který lze podle § 43 „AML zákona“ uložit pokutu až do výše 200.000 Kč, resp. za určitých podmínek až do 1 mil.Kč. Tím není dotčena odpovědnost za škodu, která tím osobě, již se vyzrazení týkají, vznikla, ani případná trestní odpovědnost toho, kdo porušil povinnost mlčenlivosti.

9.3 Povinnosti zachovávat mlčenlivost se nelze dovolávat vůči:

- orgánu činnému v trestním řízení, pokud provádí řízení o trestném činu souvisejícím s legalizací výnosu nebo jedná-li se o splnění oznamovací povinnosti vztahující se k takovému trestnému činu,
- soudu rozhodujícímu v občanském soudním řízení spory týkající se obchodu nebo nároku vyplývajícího z „AML zákona“,
- osobám vykonávajícím bankovní dohled,

- orgánu oprávněnému podle zvláštního předpisu rozhodovat o odnětí oprávnění k podnikatelské nebo jiné samostatné výdělečné činnosti v případě, že „FAÚ“ předloží podnět k odnětí takového oprávnění,
- osobě, která by mohla uplatnit nárok na náhradu škody podle tohoto zákona, jde-li o následné oznámení skutečností rozhodných pro uplatnění takového nároku.

9.4 O uplatnění výjimky povinnosti mlčenlivosti zaměstnanců „Realitního zprostředkovatele“ nebo spolupracujících „Realitních makléřů“ rozhoduje v daném případě statutární orgán „Realitního zprostředkovatele“.

10. ARCHIVACE ÚDAJŮ

10.1 Údaje získané při identifikaci a kontrole klienta (tedy zejména identifikační údaje, údaje týkající se průkazu totožnosti, originál nebo úředně ověřená kopie plné moci v případě zastupování na základě plné moci, údaje o tom, kdo a kdy provedl u „Realitního zprostředkovatele“ první identifikaci klienta) budou uschovány po dobu 10-ti let od ukončení obchodu a budou uloženy ve spise zakázky. Dále pak budou po stejnou dobu uchovány údaje a doklady o obchodech spojených s povinností identifikace, tj. zejména smlouvy a doklady o platbách.

10.2 Archivaci zajistí „Realitní makléř“ nebo pracovník „Realitního zprostředkovatele“, který prováděl identifikaci či kontrolu klienta, postoupením příslušných dokumentů či složek vedoucímu pracovníkovi „Realitního zprostředkovatele“, který je za archivaci odpovědný.

11. VNITŘNÍ OZNAMOVACÍ SYSTÉM A STANOVENÍ PŘÍSLUŠNÉ OSOBY

11.1 Osobou určenou k výkonu činnosti podle § 11 zák.č. 171/2023 Sb., o ochraně oznamovatelů, je za „Realitního zprostředkovatele“: Ing. Blanka Sýkorová, pracovní pozice: jednatel, mob.tel.:601336905, e-mail: blanka@advancedreality.cz, v době od 09.00. do 16.00 hod.

11.2 V souladu s ustanovením § 21 odst. 6 písm b) AML zákona je součástí tohoto systému vnitřních zásad tzv. vnitřní oznamovací systém podle ustanovení § 8 odst. 1 písm. b) zákona č. 171/2023 Sb., o ochraně oznamovatelů, který tvoří přílohu č. 4 tohoto systému vnitřních zásad, jenž umožňuje oznamovatelům na základě ustanovení § 2 odst. 3 a 4 zákona o ochraně oznamovatelů podat oznámení, resp. informace o možném protiprávním jednání dle ustanovení § 2 odst. 1 zákona o ochraně oznamovatelů.

12. DALŠÍ POVINNOSTI

12.1 Údaje o obchodech, na něž se vztahuje identifikační povinnost nebo ohledně nichž „FAÚ“ provádí šetření, sdělují na požádání ve stanovené lhůtě „FAÚ“ vedoucí pracovník

„Realitní ho zprostředkovatele“, který také předkládá potřebné informace o těchto obchodech, nebo k nim umožní přístup pověřeným zaměstnancům „FAÚ“ při prověřování oznámení a poskytnou informace o osobách, které se jakýmkoli způsobem účastnily takových obchodů.

12.2 Vedoucí pracovník „Realitního zprostředkovatele“ je povinen provést školení zaměstnanců a spolupracujících „Realitních makléřů“ (stejně tak i třetích osob, které se mohou s podezřelým obchodem setkat před zařazením na jejich pracovní místa), z této směrnice („SVZ“) a z „AML zákona“, a to nejméně 1x za 12 měsíců.

12.3 Vedoucí pracovník „Realitního zprostředkovatele“ je povinen evidovat a uchovat obsah školení, účast na těchto školeních (prezenční listinu podepsanou účastníky proškolení); tuto evidenci uchovávat po dobu 5 let. Obsah školení musí být vedoucím pracovníkem „Realitního zprostředkovatele“ aktualizován a doplňován.

12.4. Za provádění kontroly dodržování povinností dle „AML zákona“ je odpovědný vedoucí pracovník „Realitního zprostředkovatele“.

12.5 Tento Systém vnitřních zásad byl schválen statutárním orgánem „Realitního zprostředkovatele“.

11. PŘÍLOHY

Příloha č. 1 - Seznam rizikových zemí

Příloha č. 2 - Seznam politicky exponovaných osob (PEP)

Příloha č. 3 – Kontaktní osoba

Příloha č. 4 – Příslušná osoba (VOS)

Příloha č. 1 Systému vnitřních zásad: - seznam rizikových zemí

Vysoce rizikové třetí země ve smyslu § 9 odst. 1 písm. a)				
Země	ISO	E U	FA TF	Jiný důvod
Afghánistán	AF	•	€	€
Alžírsko	DZ	€	•	€
Angola	AG	€	•	€
Barbados	BR	•	€	€
Burkina Faso	BFA	•	•	€
Demokratická republika Kongo	CO	•	•	€
Filipíny	PHL	•	•	€
Gibraltar	GIB	•	€	€
Haiti	HTI	•	•	€
Írán	IRN	•	•	€
Jamajka	JA	•	€	€
Jemen	YE	•	•	€
Jihoafrická republika	ZAF	•	•	€
Jižní Súdán	SSD	•	•	€
Kamerun	CM	•	•	€
Keňa	KE	€	•	€
KLDR	PRK	•	•	€
Libanon	LB	€	•	€
Mali	MLI	•	•	€
Monako	MC	€	•	€
Mosambik	MO	•	•	€
Myanmar	M	•	•	€
Namíbie	NA	€	•	€
Nigérie	NG	•	•	€
Panama	PA	•	€	€
Pobřeží slonoviny	CIV	€	•	€

Senegal	SEN	•	€	€
Spojené arabské emiráty	AR	•	€	€
Sýrie	SYR	•	•	€
Tanzanie	TZA	•	•	€
Trinidad a Tobago	TT	•	€	€
Uganda	UG	•	€	€
Vanuatu	VU	•	€	€
Venezuela	VE	•		
Vietnam	VN	•	•	
Rusko	RU			•

Poznámka k Bulharsku a Chorvatsku

Ačkoliv je Bulharsko a Chorvatsko na tzv. šedém seznamu FATF („Jurisdictions under Increased Monitoring“), tyto země v souladu s obecným stanoviskem FAÚ „**Jak přistupovat k členským státům EU, kteří jsou zařazené na FATF seznamy?**“ (dostupné na: <https://fau.gov.cz/stanoviska-fau>) **nejsou považovány za vysoce rizikové třetí země**. Současně však upozorňujeme, že tyto země generují pro povinné osoby **rizikový faktor**.

Vysvětlivky:

EU - seznam zemí obsažený v příloze Nařízení (EU) 2016/1675, kterým se směrnice (EU) 2015/849

FATF - seznam vysoce rizikových a dalších sledovaných jurisdikcí Finančního akčního výboru, tzv. **černý seznam** („High-Risk Jurisdictions subject to a Call for Action“) a **šedý seznam** („Jurisdictions under Increased Monitoring“)

Jiný důvod - v případě **Ruska** usnesení Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky ze 45. schůze ze dne 15. listopadu 2022 ke stupňující se agresi Ruské federace na Ukrajině a zločin proti civilnímu obyvatelstvu

Příloha č. 2 Seznam PEP

Vnitrostátní seznam funkcí PEP:

Prezident republiky + vedoucí Kanceláře prezidenta republiky

Předseda vlády

Vedoucí ústředního orgánu státní správy a jeho zástupce (náměstek, státní tajemník):

- ministři: ministr, náměstek ministra, náměstek pro řízení sekce, státní tajemník,
- Český statistický úřad – předseda, místopředsedové,
- Český úřad zeměměřický a katastrální – předseda, místopředseda,
- Český báňský úřad – předseda, zástupce předsedy – ředitel sekce báňské správy,
- Úřad průmyslového vlastnictví – předseda, zástupce,
- Úřad pro ochranu hospodářské soutěže – předseda, místopředsedové,
- Správa státních hmotných rezerv – předseda, zástupce,
- Státní úřad pro jadernou bezpečnost – předsedkyně, ředitelé sekcí,
- Národní bezpečnostní úřad – ředitel, náměstci ředitele,
- Energetický regulační úřad – předseda Rady ERÚ, členové Rady ERÚ,
- Úřad vlády České republiky – vedoucí Úřadu vlády, náměstek pro řízení sekce, státní tajemník,
- Český telekomunikační úřad – předsedkyně Rady ČTÚ, členové Rady ČTÚ,
- Úřad pro ochranu osobních údajů – předsedkyně, místopředseda,
- Rada pro rozhlasové a televizní vysílání – předseda, místopředsedové,
- Úřad pro dohled nad hospodařením politických stran a politických hnutí – předseda, členové Úřadu,
- Úřad pro přístup k dopravní infrastruktuře – předseda, místopředseda,
- Národní úřad pro kybernetickou a informační bezpečnost – ředitel, náměstci,
- Národní sportovní agentura – předseda, místopředsedové,

Člen Parlamentu České republiky

- poslanec (dolní komora),
- senátor,
- vedoucí Kanceláře Poslanecké sněmovny,
- vedoucí Kanceláře Senátu,

Člen řídicího orgánu politické strany a politického hnutí – předseda, místopředsedové,

Vedoucí představitel územní samosprávy

- primátor,
- náměstek primátora,
- tajemník magistrátu,
- ředitel Magistrátu hlavního města Prahy,
- hejtman,
- náměstek hejtmána,
- ředitel krajského úřadu,
- starosta obce s rozšířenou působností,

Členové nejvyššího soudu, ústavního soudu nebo jiného nejvyššího justičního orgánu, proti jehož rozhodnutí obecně až na výjimky nelze použít opravné prostředky:

- soudce Ústavního soudu,
- soudce Nejvyššího správního soudu,
- soudce Nejvyššího soudu,
- nejvyšší státní zástupce,

Člen bankovní rady centrální banky

- guvernér,
- viceguvernér,
- člen bankovní rady České národní banky,

Vysoký důstojník ozbrojených sil nebo sboru

- Policie České republiky – policejní prezident, ředitelé krajských ředitelství Policie České republiky,
- Generální inspekce bezpečnostních sborů – ředitel,
- Bezpečnostní informační služba – ředitel,
- Vojenské zpravodajství – ředitel,
- Úřad pro zahraniční styky a informace – ředitel,
- Armáda České republiky – náčelník Generálního štábu Armády České republiky, ředitelé krajských vojenských velitelství,
- Hradní stráž – velitel,
- Vojenská kancelář prezidenta republiky – náčelník,

Člen nebo zástupce člena, je-li jím právnická osoba, statutárního orgánu obchodní korporace ovládané státem

- člen statutárního nebo kontrolního orgánu obchodní korporace ve vlastnictví státu (obchodní korporace, v níž Česká republika přímo nebo nepřímo vlastní více jak 50% podíl),
- ředitel a zástupce ředitele státního podniku, členové dozorčí rady státního podniku

Velvyslanec nebo vedoucí diplomatické mise, anebo fyzická osoba, která obdobnou funkci vykonává nebo vykonávala v jiném státě, v orgánu Evropské unie anebo v mezinárodní organizaci

- velvyslanci,
- generální konzulové,
- chargé d'affaires,
- soudce Evropského soudu pro lidská práva, Mezinárodního soudního dvora, Mezinárodního trestního soudu nebo jiného mezinárodního soudu,
- vedoucí stálých misí České republiky při EU, NATO, OSN, OBSE, OECD a Radě Evropy,

Zastoupení mezinárodních organizací akreditovaných pro Českou republiku

- Mezinárodní organizace pro migraci – vedoucí kanceláře,
- Světová zdravotnická organizace – Kancelář světové zdravotnické organizace – vedoucí kanceláře,
- Vysoký komisariát OSN pro uprchlíky – UNHCR – Úřad Vysokého komisaře OSN pro uprchlíky
- Kancelář UNHCR v České republice – vedoucí kanceláře,

Nejvyšší kontrolní úřad

- prezident,
- viceprezident,
- členové Kolegia.

Příloha č. 3 Kontaktní osoba

Kontaktní osoba

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

Ing. Blanka Sýkorová, pracovní pozice: jednatel, mob.tel.: 601336905, e-mail: blanka@advancedreality.cz, v době od 09.00. do 17.00 hod.

Datum: 10.3.2025

Příloha č.4 Příslušná osoba

Příslušná osoba

Osoba určená k výkonu činnosti příslušné osoby:

Ing. Blanka Sýkorová, pracovní pozice: jednatel, mob.tel.: 601336905, e-mail: blanka@advancedreality.cz, Vinohradská 939/39, 120 00, Praha 2

Datum: 10.3.2025