

# Směrnice č. 044 | Systém vnitřních zásad AML

Datum vydání:	Vydal:	Datum aktualizace:	Aktualizoval:
23.2.2017	Věroslav Valenta	25.7.2023	Věroslav Valenta

Dnešního dne, měsíce a roku byl společností Artoss realitní kancelář s.r.o.  
IČO 28309545, DIČ CZ28309545, se sídlem Mlýnská 68, 602 00 Brno  
telefon 605 544 899, e-mail kancelar@srtossreality.cz, číslo účtu 224780632/0300  
(dále jen "Realitní kancelář")

přijat v souladu se zák.č. 253/2008 Sb., v platném znění, následující

## 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**

Obsah:

<b>1. Úvodní ustanovení</b>	<b>str. 2</b>
<b>2. Identifikace účastníků obchodu</b>	<b>str. 2</b>
<b>3. Kontrola klienta</b>	<b>str. 4</b>
<b>4. Podezřelý obchod</b>	<b>str. 5</b>
<b>5. Oznamovací povinnost</b>	<b>str. 6</b>
<b>6. Odklad splnění příkazu</b>	<b>str. 6</b>
<b>7. Stanovení osoby určené k zajišťování průběžného styku s FAÚ</b>	<b>str. 7</b>
<b>8. Povinnost mlčenlivosti</b>	<b>str. 7</b>
<b>9. Archivace údajů</b>	<b>str. 8</b>
<b>10. Další povinnosti</b>	<b>str. 8</b>
<b>11. Přílohy</b>	<b>str. 9-16</b>

## 1. Úvodní ustanovení

**1.1** Tento Systém vnitřních zásad (dále též jako „SVZ“) slouží k zajištění povinností vyplývajících ze zákona č. 253/2008 Sb. o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu (dále též jako „AML zákon“). Uvedený Systém vnitřních zásad je závazný pro zaměstnance „Realitní kanceláře“ a dále pak pro spolupracující třetí osoby zastupující „Realitní kancelář“ na základě písemné smlouvy o spolupráci či plné moci (dále též jako „makléř“).

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

## 2. Identifikace účastníků obchodu

U každého obchodu (obchodem se rozumí: prodej, koupě, zprostředkování prodeje nebo zprostředkování koupě nemovitosti/i) 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 makléř identifikaci účastníků obchodu. Identifikace musí být provedena v rozsahu těchto údajů:

### 2.1 Identifikační údaje účastníka obchodu

**2.1.1** U klienta, který je fyzickou osobou:

- Všechna jména a příjmení
- Pohlaví (není potřeba uvádět, pokud je zřejmé z identifikačních údajů)
- Trvalý nebo jiný pobyt
- Rodné číslo, anebo, nebylo-li rodné číslo přiděleno datum narození
- Místo narození
- Státní občanství
- Jde-li o podnikající fyzickou osobu též její obchodní firma, odlišující dodatek nebo další označení, místo podnikání a IČ.
- Druh a číslo průkazu totožnosti, stát popř. orgán, který jej vydal, a doba platnosti průkazu totožnosti.

**2.1.2** 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.

**2.1.3** U klienta, který je právnickou osobou:

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

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

### 2.2 Postup identifikace a identifikační údaje osoby, která jedná jménem klienta

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

**2.2.2** Při identifikaci klienta, který je:

- a) Fyzickou osobou, 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) Právníckou osobou, 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).

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

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

**2.2.5** Při dalších obchodech s klientem, který již byl identifikován, ověří 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.

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

**2.2.7** Jestliže makléř při uzavírání obchodu má 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.

**2.2.8** Klient poskytne makléři informace, které jsou k provedení identifikace nezbytné, včetně předložení příslušných dokladů. Makléř je oprávněn pro účely identifikace dle „AML zákona“ pořizovat kopie nebo výpisy z předložených dokladů a zpracovávat takto získané údaje k naplnění „AMK zákona“.

### **2.3. Politicky exponované osoby**

**2.3.1.** Za politicky exponovanou osobu se ve smyslu této směrnice považuje:

fyzická osoba, která je ve významné veřejné funkci s celostátní působností, jako je například hlava státu nebo předseda vlády, ministr, náměstek nebo asistent ministra, člen parlamentu, člen nejvyššího soudu, ústavního soudu nebo jiného vyššího soudního orgánu, proti jehož rozhodnutí obecně až na výjimky nelze použít opravné prostředky, člen účetního dvora, člen vrcholného orgánu centrální banky, vysoký důstojník v ozbrojených silách nebo sborech, člen správního, řídicího nebo kontrolního orgánu podniku ve vlastnictví státu, velvyslanec nebo chargé d'affaires, nebo fyzická osoba, která obdobné funkce vykonává v orgánech Evropské unie nebo jiných mezinárodních organizacích, a to po dobu výkonu této funkce, a dále po dobu jednoho roku po ukončení výkonu této funkce a která má bydliště mimo území ČR nebo takovou funkci vykonává mimo ČR.

**2.3.2.** Dále se za takovou osobu považuje:

- Fyzická osoba, která je k osobě uvedené výše ve vztahu manželském, partnerském nebo jiném obdobném vztahu nebo ve vztahu rodičovském.
- Je k osobě uvedené v čl. 2.3.1. ve vztahu syna nebo dcery nebo je k synovi nebo dceři osoby uvedené v čl. 2.3.1. osobou ve vztahu manželském (zeťové a snachy), partnerském, nebo jiném obdobném vztahu.
- Je společníkem nebo skutečným majitelem stejné právnické osoby, popřípadě svěřenectví nebo jiného obdobného právního uspořádání podle cizího právního řádu, jako osoba uvedená v čl. 2.3.1., nebo je o ní pracovníku firmy známo, že je v jakémkoliv jiném blízkém podnikatelském vztahu s osobou uvedenou v čl. 2.3.1.

- Je skutečným majitelem právnické osoby, popřípadě svěřenectví nebo jiného obdobného právního uspořádání podle cizího právního řádu, o kterém je známo, že bylo vytvořeno ve prospěch osoby uvedené v čl. 2.3.1.

**2.3.3.** Skutečnost, zda se jedná či nejedná o politicky exponovanou osobu, zjišťuje makléř.

### 3. Kontrola klienta

**3.1.** Kontrolu klienta je makléř povinen provádět vždy před uskutečněním jednotlivého obchodu v hodnotě ekvivalentu 15.000 EUR a vyšší a dále vždy u podezřelého obchodu, před uskutečněním obchodu s politicky exponovanou osobou a dále v době trvání obchodního vztahu.

**3.2** Kontrola klienta zahrnuje:

- získání informací o účelu a zamýšlené povaze obchodu nebo obchodního vztahu,
- zjišťování skutečného majitele, pokud je klient právnickou osobou,
- 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.

**3.3** Kontrolu klienta provádí 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.

#### 3.4. Výjimky z povinnosti identifikace a kontroly klienta

Makléř nemusí provádět identifikaci a kontrolu klienta v těchto případech - pokud je klient:

- úvěrovou nebo finanční institucí,
- zahraniční úvěrovou nebo finanční institucí na území státu, který jí ukládá rovnocenné povinnosti v oblasti boje proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu jako ukládá práva Evropských společenství,
- společností, jejíž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu a která podléhá požadavkům na zveřejnění informací rovnocenným požadavkům práva Evropských společenství,
- skutečným majitelem peněžních prostředků uložených na účtu úschov notáře, advokáta, soudního exekutora nebo soudu,
- ústředním orgánem státní správy České republiky, Českou národní bankou nebo vyšším územním samosprávným celkem,
- klientem, kterému byly svěřeny významné veřejné funkce podle předpisů Evropských společenství a Evropské unie,
- klientem, jehož identifikační údaje jsou veřejně dostupné a není důvod pochybovat o jejich správnosti,
- klientem, jehož činnosti jsou průhledné,
- klientem, jehož účetnictví podává věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví a finanční situace,
- klientem, který je odpovědný buď orgánu Evropské unie nebo orgánům členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, anebo u něhož existují jiné vhodné kontrolní postupy zajišťující kontrolu jeho činnosti.

## 4. Podezřelý obchod

Podezřelým obchodem se rozumí 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 jiná skutečnost, která by mohla takovému podezření nasvědčovat.

### 4.1. Podezřelým obchodem v praxi „Realitní kanceláře“ může být například případ, kdy:

- klient provádí platbu kupní ceny nemovitosti z více různých účtů bez logického vysvětlení takového postupu,
- klient provádí převody majetku, které zjevně nemají ekonomický důvod (nákup nemovitostí a její následný bezprostřední prodej, často i se ztrátou),
- prostředky, s nimiž klient nakládá, zjevně neodpovídají povaze nebo rozsahu jeho podnikatelské činnosti nebo jeho majetkovým poměrům,
- klientem nebo jeho skutečným majitelem je osoba ze státu, který nedostatečně nebo vůbec neuplatňuje opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu. Seznam států (klasifikace zemí dle FATF) makléř nalezne na stránkách MF ČR - konkrétně sekce Finanční analytický útvar Ministerstva financí ČR (dále též „FAÚ“),
- makléř má pochybnosti o pravdivosti získaných informací o klientovi.

### 4.2. Za podezřelý obchod se 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.),
- 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.

**4.2.1** Pokud makléř vyhodnotí znaky uvedené v čl. 4.1. 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 vedoucímu pracovníkovi „Realitní kanceláře“.

**4.2.2** Pokud makléř zjistí při realizaci obchodního případu některý ze znaků podle čl. 4.2. tohoto „SVZ“, oznámí tuto skutečnost vždy neprodleně se všemi zjištěnými identifikačními údaji účastníka/ů obchodu a veškerými dalšími okolnostmi případu vedoucímu pracovníkovi „Realitní kanceláře“.

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

**4.2.4** 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.mfcr.cz/fau](http://www.mfcr.cz/fau). 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.

### 4.3. Povinnost neuskutečnit obchod

**4.3.1** 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 makléř „Realitní kanceláře“) pochybnosti o pravdivosti informací poskytnutých klientem nebo o pravosti předložených dokladů.

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

**4.3.3** Makléř neuskuteční obchod s politicky exponovanou osobou bez souhlasu vedoucího pracovníka „Realitní kanceláře“

## 5. Oznamovací povinnost

**5.1** Zjistí-li při jednání s klientem 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 MF (tedy vedoucího pracovníka „Realitní kanceláře“). 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 útvaru MF ČR). Písemné oznámení zašle formou doporučeného dopisu nebo cenného psaní na adresu:

**5.1.1** Ministerstvo financí, Finanční analytický útvar, PO BOX 675, Jindřišská 14, Praha 1, PSČ 111 21. Další možnosti spojení na Finanční analytický útvar: 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@mfcf.cz](mailto:fau@mfcf.cz).

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

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

**5.2** Vyžadují-li to okolnosti případu (zejména hrozí-li nebezpečí z prodlení) oznámí zaměstnanec Realitní kanceláře či makléř (tedy osoba, který v rámci svých povinností vyplývajících z tohoto „SVZ“ a příslušných právních předpisů ke zjištění stavu věci došla) za „Realitní kancelář“ společnost podezřelý obchod na „FAÚ“ neprodleně pro jeho zjištění.

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

## 6. Odklad splnění příkazu

**6.1** Zajištění plnění povinnosti odložit splnění příkazu klienta podle § 20 „AML zákona“ se ukládá vedoucímu ekonomického úseku „Realitní kanceláře“ ve spolupráci s osobami ad 4) - příkaz klienta týkající se podezřelého obchodu může „Realitní kancelář“ 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.

**6.2** Vedoucí ekonomického úseku ve spolupráci s osobami viz ad 4) „Realitní kanceláře“ zajistí odložení splnění příkazu, a to na dobu 24 hodin od doby, kdy „FAÚ“ přijalo oznámení. Na odklad splnění příkazu klienta upozorní „Realitní kancelář“ „FAÚ“ v oznámení podezřelého obchodu.

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

**6.4** Jestliže prověření podezřelého obchodu si pro složitost vyžaduje delší lhůtu, „FAÚ“ rozhodne:

- o prodloužení doby, na kterou se odkládá splnění příkazu klienta, nejdéle však na dobu 72 od přijetí oznámení podezřelého obchodu MF ČR („FAÚ“),
- 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 72 hodin.

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

**6.6.** „Realitní kancelář“ 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 kancelář“ dále průběžně podává „FAÚ“ informace o všech podstatných skutečnostech týkajících se majetku uvedeného v rozhodnutí.

**6.7** Podá-li „FAÚ“ ve lhůtě stanovené výše orgánu činnému v trestním řízení, provede (případně svolí) vedoucí ekonomického úseku „Realitní kanceláře“ 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 „Realitní kanceláře“ před uplynutím lhůty, na níž bylo splnění příkazu odloženo. Pokud „FAÚ“ v této lhůtě nesdělí „Realitní kanceláři“, že podalo trestní oznámení, „Realitní kancelář“ příkaz klienta prostřednictvím příslušného odpovědného pracovníka provede.

## 7. Stanovení osoby určené k zajišťování průběžného styku s FAÚ

**7.1** Osobou určenou k zajišťování průběžného styku s „FAÚ“ je za „Realitní kancelář“ vedoucí pracovník: Věroslav Valenta, mobil 605 544 899, e-mail valenta@artossreality.cz

**7.2** Vedoucím ekonomického úseku je:

Věroslav Valenta, mobil 605 544 899, e-mail valenta@artossreality.cz

## 8. Povinnost mlčenlivosti

**8.1** Všem zaměstnancům „Realitní kanceláře“, spolupracujícím makléřům „Realitní kanceláře“, 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 ministerstvem ve vztahu ke třetím osobám, včetně osob, jichž se sdělené informace týkají (výjimky z mlčenlivosti - viz níže).

**8.1.1** Povinnost mlčenlivosti nezaniká ani skončením pracovněprávního vztahu, dohody o spolupráci uzavřené mezi „Realitní kanceláří“ a makléřem či plné moci zmocňující makléře zastupovat „Realitní kancelář; její porušení je správním deliktem, za který lze podle § 43 „AML zákona“ uložit pokutu až do výše 200.000 Kč, resp. za určitých podmínek až do 1 mil. Kč (§ 43, odst. 5). Tím není dotčena odpovědnost za škodu, která tím osobě, již se vyzrazení týkají, vznikla, ani případná trestní odpovědnost toho, kdo porušil povinnost mlčenlivosti.

**8.2** 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 rozhodujícím 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 ministerstvo 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.

**8.2.1** O uplatnění výjimky povinnosti mlčenlivosti rozhoduje v daném případě statutární orgán „Realitní kanceláře“.

## 9. Archivace údajů

**9.1** 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 v „Realitní kanceláři“ 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.

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

## 10. Další povinnosti

**10.1** Údaje o obchodech, na něž se vztahuje identifikační povinnost nebo ohledně nichž ministerstvo provádí šetření, sdělují na požádání ve stanovené lhůtě ministerstvu vedoucí pracovník „Realitní kanceláře“, 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.

**10.2** Vedoucí pracovník „Realitní kanceláře“ je povinen provést školení zaměstnanců a makléřů „Realitní kanceláře“ (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.

**10.2.1** Vedoucí pracovník „Realitní kanceláře“ 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 „Realitní kanceláře“ aktualizován a doplňován.

**10.3.** Za provádění kontroly dodržování povinností dle „AML zákona“ je odpovědný vedoucí pracovník „Realitní kanceláře“.

**10.4.** Tento Systém vnitřních zásad byl schválen statutárním orgánem „Realitní kanceláře“.

## 11. Přílohy

Příloha č. 1 - Seznam rizikových teritorií z hlediska nebezpečí legalizace výnosů z trestné činnosti

Příloha č. 2 - Seznam rizikových teritorií z hlediska nebezpečí financování terorismu

Příloha č. 3 - Vzor Oznámení podezřelého obchodu a Sdělení kontaktních informací

Příloha č. 4 - Vnitřní oznamovací systém o ochraně oznamovatelů (whistleblowing)



**Příloha č. 1 Systému vnitřních zásad: (nutné aktualizovat)****SEZNAM RIZIKOVÝCH TERITORIÍ Z HLEDISKA NEBEZPEČÍ LEGALIZACE VÝNOSŮ Z TRESTNÉ ČINNOSTI**

Stát		Mezinárodní kód
Andorra	ANDORRA	AD
Anguilla	ANGUILLA	AI
Antigua a Barbuda	ANTIGUA AND BARBUDA	AG
Aruba	ARUBA	AW
Bahamské společenství	BAHAMAS	BS
Belize	BELIZE	BZ
Bolívie	BOLIVIA	BOL
Britské Panenské ostrovy	VIRGIN ISLANDS, BRITISH	VG
Cookovy ostrovy	COOK ISLANDS	CK
Dominikánská republika	DOMINICAN REPUBLIC	DOM
Ekvádor	ECUADOR	EC
Gruzie	GEORGIA	GE
Haiti	HAITI	RH
Kajmanské ostrovy (brit.)	CAYMAN ISLANDS	KY
Kolumbie	COLUMBIA	CO
Kostarika	COSTA RICA	CR
Kyperská republika	CYPRUS	CY
Lichtenštejnské knížectví	LIECHTENSTEIN	LI
Marshallské ostrovy	MARSHALL ISLANDS	MH
Mauricijská republika	MAURITIUS	MU
Monacké knížectví	MONACO	MC
Myanmar (dříve Barma)	MYANMAR (dříve BARMA)	MM
Nauruská republika	NAURU	NR
Nigérie	NIGERIA	RN
Niue	NIUE	NU
Nizozemské Antily	NETHERLANDS ANTILLES	AN
Ostrovy Turks a Caicos (brit.)	TURKS AND CAICOS ISLAND	TC
Panamská republika	PANAMA	PA
Peru	PERU	PE
Ruská federace	RUSSIAN FEDERATION	RU
Samoa	SAMOA	WS
Seychelská republika	SEYCHELLES	SC
Svatá Lucie	SAINT LUCIA	SL
Svatý Kryštof a Nevis	SAINT KITTS AND NEVIS	KN
Svatý Vincenc a Grenadiny	SAINT VINCENT AND THE GRENADINES	VC
Ukrajina	UKRAINE	UA
Vanuatská republika	VANUATU	VU
Venezuela	VENEZUELA	YV
Vietnamská socialistická republika	VIETNAM	VN
Zimbabwe	ZIMBABWE	ZW

**Příloha č. 2 Systému vnitřních zásad: (nutné aktualizovat)****SEZNAM RIZIKOVÝCH TERITORIÍ Z HLEDISKA NEBEZPEČÍ FINANCOVÁNÍ TERORISMU**

<b>Stát</b>		<b>Mezinárodní kód</b>
Afghánistán	AFGHANISTAN	AF
Albánská republika	ALBANIA	AL
Alžírská lidová demokratická republika	ALGERIA	DZ
Etiopie	ETHIOPIA	ET
Filipínská republika	PHILIPPINES	PH
Indonéská republika	INDONESIA	ID
Irácká republika	IRAQ	IQ
Íránská islámská republika	IRAN /ISLAMIC EPUBLIC	IR
Jemenská republika	YEMEN	YE
Korejská lidově demokratická republika	DPRK	KP
Kosovo	KOSOVO	-
Kuba	CUBA	CU
Kypr (severní část)	CYPRUS	CY
Libanonská republika	LEBANON	LB
Libyjská arabská lidová socialistická džamáhírije	LIBYAN ARAB AMAHIRIYA	LY
Malaysie	MALAYSIA	MY
Maroko	MOROCCO	MA
Mauritánská islámská republika	MAURITANIA	MR
Okupované palestinské území	PALESTINIAN TERRITORY	PS
Pákistánská islámská republika	PAKISTAN	PK
Saúdskoarabské království	SAUDI ARABIA	SA
Somálská demokratická republika	SOMALIA	SO
Spojené arabské emiráty	UNITED ARAB EMIRATES	AE
Súdánská republika	SUDAN	SD
Svatý Tomáš a Princův ostrov	SAO TOME AND PRINCIPE	ST
Syrská arabská republika	SYRIAN ARAB REPUBLIC	SY
Tádžikistán	TAJIKISTAN	TJ
Tuniská republika	TUNISIA	TN
Turecko	TURKEY	TR
Turkmenistán	TURKMENISTAN	TM
Uzbekistán	UZBEKISTAN	UZ

**Příloha č. 3 Systému vnitřních zásad:****OZNÁMENÍ PODEZŘELÉHO OBCHODU sp.zn. .../...****I. Identifikační údaje oznamovatele podezřelého obchodu:**

..., IČO: ...,  
se sídlem: ...,  
zastoupena ...,

předmět podnikání dle zápisu v obchodním rejstříku nebo dle průkazu živnostenského nebo jiného oprávnění k podnikání: ...

*(pouze ten předmět podnikání, který s oznámením souvisí)*

**II. Údaje toho, koho se oznámení týká:**

A) Identifikační údaje fyzické osoby:

Jméno, příjmení: ...  
*(ve sporných případech jednoznačně rozlišit jméno a příjmení)*  
rodné číslo, a nebylo-li přiděleno, datum narození: ...  
místo narození: ...  
pohlaví: ...  
trvalý nebo jiný pobyt: ...  
státní občanství: ...  
druh a číslo průkazu totožnosti: ...  
stát, popř. orgán, který jej vydal: ...  
doba jeho platnosti průkazu: ...

B) Identifikační údaje fyzické osoby - podnikatele:

Kromě údajů podle bodu A)  
obchodní firma, odlišující dodatek nebo další označení: ...  
místo podnikání: ...  
identifikační číslo: ...

C) Identifikační údaje právnické osoby:

Obchodní firma nebo název včetně odlišujícího dodatku: ...  
sídlo: ...  
identifikační číslo nebo obdobné číslo přidělované v zahraničí: ...  
*u osob, které jsou jejím statutárním orgánem nebo jeho členem údaje podle bodu A), a údaje fyzické osoby podle bodu A) , která jejím jménem jedná v daném obchodu. Je-li statutárním orgánem, jeho členem nebo skutečným majitelem této právnické osoby jiná právnická osoba, uvedou se i její identifikační údaje.*

*Dále v rozsahu bodu A) údaje fyzické osoby, která jedná jménem toho, koho se oznámení týká, pokud je v oznamovaném podezřelém obchodu fyzická osoba zastoupena, a vždy v případě právnické osoby.*

**III. Popis předmětu a podstatných okolností podezřelého obchodu**

*Oznamovatel uvede předmět a podstatné okolnosti podezřelého obchodu, které jsou mu známy. Podrobně uvede zejména: důvod transakce, který účastník obchodu uvádí; popis použité hotovosti či jiných platebních prostředků a další okolnosti hotovostní platby; časové údaje; čísla účtů, na nichž jsou soustředěny peněžní prostředky ohledně kterých se oznámení podává a všech účtů, na které nebo z nichž byly či mají být převáděny, včetně identifikace*

jejich majitelů a disponentů, má-li k této informaci oznamovatel přístup; měnu; čím 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 k zúčastněným osobám či předmětné transakci. Případné 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.

Přílohy: ...

(Součástí popisu jsou kopie všech v oznámení uváděných a s předmětem oznámení souvisejících dokladů, které má oznamovatel k dispozici)

#### IV. Informace o provedení či odložení obchodu

Oznamovatel uvede, zda a kdy byl obchod proveden či zda byl odložen podle § 20 odst. 1 nebo § 20 odst. 3 zák.č. 253/2008 Sb., případně důvod, proč obchod byl nebo nebyl proveden.

V ... dne ...

.....  
**Realitní zprostředkovatel**

podpis (nebo kód) osoby plnící oznamovací povinnost, která je současně odpovědná za správnost uvedených údajů; kód kontaktní osobě přidělí povinná osoba a tento kód spolu s informací o určení kontaktní osoby podle § 22 zák.č. 253/2008 Sb. předem sdělí FAÚ

#### SDĚDELNÍ KONTAKTNÍCH INFORMACÍ K OZNÁMENÍ PODEZŘELÉHO OBCHODU sp.zn. .../...

jméno, příjmení: ...

pracovní zařazení: ...

mobilní tel.: ...

tel.: ...

fax: ...

e-mail: ...

spojení mimo obvyklou pracovní dobu - tel.: ...

V ..... dne .....

.....  
**Realitní zprostředkovatel**

podpis osoby plnící oznamovací povinnost

**Příloha č. 4 Systému vnitřních zásad:****VNITŘNÍ OZNAMOVACÍ SYSTÉM  
podle ust. § 8 odst. 1 písm. b) zákona č. 171/2023 Sb., o ochraně oznamovatelů  
(whistleblowing)****1. Úvod**

Společnost ... (dále jen "Realitní zprostředkovatel") již od svého vzniku dbá na svoji dobrou pověst, a proto klade důraz na čestné, zákonné, etické a transparentní jednání jak uvnitř společnosti, tak i vůči klientům, dodavatelům a jiným třetím osobám zároveň. „Realitní zprostředkovatel“ netoleruje protiprávní jednání a snaží se vždy činit vše pro to, aby byla možnost protiprávního jednání ze strany jejich zaměstnanců, spolupracovníků, statutárních orgánů a jiných osob eliminována.

„Realitní zprostředkovatel“ tak doposud činil zejména prostřednictvím ustanovení § 251 zák.č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů, v rámci pracovně-právních vztahů, resp. skrze vnitropodnikovou firemní kulturu a společenskou zodpovědnost.

Nově „Realitní zprostředkovatel“ zavádí tento vnitřní oznamovací systém, který umožní lépe oznamovat možné protiprávní jednání a chránit oznamovatele před odvetnými opatřeními (whistleblowing), čímž přispěje k dalšímu formování firemní kultury ve společnosti a rozvoji profesionálního a etického podnikání v České republice i zahraničí. Prioritou je vytvoření takového systému a firemního prostředí, které umožní osobám oznámit podezření na trestný čin, přestupek či jiné škodlivé jednání bez obav z postihu a s jistotou, že jejich podnět bude řádně prošetřen a v případě pochybení budou přijata příslušná opatření ke zjednání nápravy.

**2. Podávání a postup posuzování oznámení o možném protiprávním jednání****A. Jaké jednání lze oznamovat?**

**A.1** Zákon č. 171/2023 Sb., o ochraně oznamovatelů (dále jen „zákon o ochraně oznamovatelů“) upravuje oznámení, které lze oznamovat prostřednictvím vnitřního oznamovacího systému, resp. podle ustanovení § 2 zákona o ochraně oznamovatelů.

**A.2** Jedná se o možné protiprávní jednání, k němuž došlo nebo má dojít u osoby, pro niž oznamovatel, byť zprostředkovaně, vykonával nebo vykonává práci nebo jinou obdobnou činnost, nebo u osoby, se kterou oznamovatel byl nebo je v kontaktu v souvislosti s výkonem práce nebo jiné obdobné činnosti a které:

- a) má znaky trestného činu,
- b) porušuje zákon o ochraně oznamovatelů, nebo
- c) porušuje jiný právní předpis nebo předpis Evropské unie v oblasti:
  1. finančních služeb, povinného auditu a jiných ověřovacích služeb, finančních produktů a finančních trhů,
  2. daně z příjmů právnických osob,
  3. předcházení legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu,
  4. ochrany spotřebitele,
  5. souladu s požadavky na výrobky včetně jejich bezpečnosti,
  6. bezpečnosti dopravy, přepravy a provozu na pozemních komunikacích,
  7. ochrany životního prostředí,
  8. bezpečnosti potravin a krmiv a ochrany zvířat a jejich zdraví,
  9. radiační ochrany a jaderné bezpečnosti,

10. hospodářské soutěže, veřejných dražeb a zadávání veřejných zakázek,
11. ochrany vnitřního pořádku a bezpečnosti, života a zdraví,
12. ochrany osobních údajů, soukromí a bezpečnosti sítí elektronických komunikací a informačních systémů,
13. ochrany finančních zájmů Evropské unie, nebo
14. fungování vnitřního trhu včetně ochrany hospodářské soutěže a státní podpory podle práva Evropské unie.

**A.3** V případě, že se nejedná o oznámení jednání mající znaky trestného činu, musí oznamované jednání porušovat předpisy spadající do oblastí vymezených výše pod č. 1 až 14.

**A.4** Prací nebo jinou obdobnou činností, jak je uvedeno v ustanovení § 2 odst. 3 a 4 zákona o ochraně oznamovatelů, se rozumí:

- a) závislá práce vykonávaná v základním pracovněprávním vztahu,
- b) služba,
- c) samostatná výdělečná činnost,
- d) výkon práv spojených s účastí v právnické osobě,
- e) výkon funkce člena orgánu právnické osoby,
- f) plnění úkolu v rámci činnosti právnické osoby, v jejím zájmu, jejím jménem nebo na její účet,
- g) správa svěřeneckého fondu,
- h) dobrovolnická činnost,
- i) odborná praxe nebo stáž,
- j) výkon práv a povinností vyplývajících ze smlouvy, jejímž předmětem je poskytování dodávek, služeb, stavebních prací nebo jiného obdobného plnění

**A.5** Prací nebo jinou obdobnou činností se pro účely tohoto zákona rozumí i ucházení se o práci nebo jinou obdobnou činnost.

## **B. Jakým způsobem lze oznámení učinit?**

**B.1** Oznámení lze podat prostřednictvím vnitřního oznamovacího systému „Realitního zprostředkovatele“ (dále jako „příslušná osoba“), Ministerstvu spravedlnosti ČR nebo uveřejnit za podmínek uvedených v ustanovení § 7 odst. 1 písm. c) zákona o ochraně oznamovatelů.

**B.2** Příslušná osoba je osoba, která je určena „Realitním zprostředkovatelem“ k přijímání a posuzování důvodnosti oznámení o možném protiprávním jednání, která navrhuje (v případně důvodnosti oznámení) opatření k nápravě nebo předejití protiprávního stavu.

Příslušnou osobou byl jmenován/a: ..., ... (pozn.: jméno a pracovní zařazení). Ten při výkonu své činnosti postupuje nestranně a je vázán mlčenlivostí.

**B.3** Oznámení je možné podat příslušné osobě, to jest panu/paní ...:

**1) Písemně** doručením v obálce označené „VNITŘNÍ OZNAMOVACÍ SYSTÉM“, na které je uvedeno „Neotevírat, důvěrné“ na adresu:

jméno: ...  
firma: ...  
adresa: ...

**2) Elektronicky** na e-mailovou adresu: ...

**3) Telefonicky** na telefon příslušné osoby tel.č.: ..., která se posléze s oznamovatelem osobně sejde.

### **C. Jaký je postup při či po doručení oznámení?**

**C.1** Prostřednictvím vnitřního oznamovacího systému lze oznámení podat ústně nebo písemně (viz odst. B.1 až B.3). Požádá-li o to oznamovatel, je příslušná osoba povinna oznámení přijmout osobně v přiměřené lhůtě, nejdéle však do 14 dnů ode dne, kdy o to oznamovatel požádal.

**C.2** O přijetí oznámení podle odstavce C.1 je příslušná osoba povinna do 7 dnů ode dne jeho přijetí písemně vyrozumět oznamovatele, ledaže

- a) oznamovatel výslovně požádal příslušnou osobu, aby ho o přijetí oznámení nevyrozumívala, nebo
- b) je zřejmé, že vyrozuměním o přijetí oznámení by došlo k prozrazení totožnosti oznamovatele jiné osobě.

**C.3** Příslušná osoba je povinna posoudit důvodnost oznámení a písemně vyrozumět oznamovatele o výsledcích posouzení do 30 dnů ode dne přijetí oznámení. V případech skutkově nebo právně složitých lze tuto lhůtu prodloužit až o 30 dnů, nejvýše však dvakrát. O prodloužení lhůty a důvodech pro její prodloužení je příslušná osoba povinna oznamovatele písemně vyrozumět před jejím uplynutím. Odstavec C.2 se použije obdobně.

**C.4** Zjistí-li příslušná osoba při posuzování důvodnosti oznámení, že nejde o oznámení podle tohoto zákona, bez zbytečného odkladu o tom písemně vyrozumí oznamovatele.

**C.5** Je-li oznámení vyhodnoceno jako důvodné, příslušná osoba povinnému subjektu navrhne opatření k předejití nebo nápravě protiprávního stavu. Je-li oznámení podáno u příslušné osoby povinného subjektu, pro který oznamovatel nevykonává práci nebo jinou obdobnou činnost, navrhuje příslušná osoba nápravná opatření osobě, pro kterou oznamovatel vykonává práci nebo jinou obdobnou činnost, nevylučuje-li to povaha věci. Nepřijme-li povinný subjekt opatření navržené příslušnou osobou, přijme k předejití nebo nápravě protiprávního stavu jiné vhodné opatření; to neplatí, jde-li o opatření navržené jiné osobě než povinnému subjektu, který tuto příslušnou osobu určil. O přijatém opatření povinný subjekt neprodleně vyrozumí příslušnou osobu, která o něm bez zbytečného odkladu písemně vyrozumí oznamovatele. Odstavec C.2 se použije obdobně.

**C.6** Není-li oznámení vyhodnoceno jako důvodné, příslušná osoba bez zbytečného odkladu písemně vyrozumí oznamovatele o tom, že na základě skutečností uvedených v oznámení a z okolností, které jí jsou známy, neshledala podezření ze spáchání protiprávního jednání, nebo shledala, že oznámení se zakládá na nepravdivých informacích, a poučí oznamovatele o právu podat oznámení u orgánu veřejné moci.

**C.7** O ústním oznámení se pořídí jeho zvuková nahrávka nebo záznam, který věrně zachycuje podstatu ústního oznámení. Zvukovou nahrávku ústního oznámení lze poříditi pouze se souhlasem oznamovatele. Příslušná osoba nebo pověřený zaměstnanec umožní oznamovateli, aby se k záznamu nebo přepisu zvukové nahrávky, byl-li pořízen, vyjádřil; vyjádření oznamovatele se k záznamu nebo přepisu přiloží.

### **D) Zákaz poskytnutí údajů a evidence a uchování oznámení**

**D.1** Příslušná osoba neposkytne informace, které by mohly zmařit nebo ohrozit účel podávání oznámení. Tuto povinnost má i třetí osoba, která získá přístup k oznámením nebo do evidence údajů o přijatých oznámeních v rozporu s § 21 odst. 3 zákona o ochraně oznamovatelů

**D.2** Informace o totožnosti oznamovatele je možné poskytnout jen s jejich písemným souhlasem, ledaže je příslušná osoba povinna tyto informace poskytnout příslušným orgánům veřejné moci podle jiných právních předpisů. Poskytují-li příslušná osoba informaci o totožnosti oznamovatele orgánu veřejné moci je povinna o tom předem oznamovatele vyrozumět společně s důvody, pro které jsou povinni informaci o totožnosti poskytnout, a umožnit oznamovateli, aby se k poskytnutí informace vyjádřil.

**D.3** Příslušná osoba je povinna v elektronické podobě vést evidenci údajů o přijatých oznámeních, a to v rozsahu:

- a) datum přijetí oznámení,
- b) jméno, příjmení, datum narození a kontaktní adresa oznamovatele, nebo jiné údaje, z nichž je možné dovodit totožnost oznamovatele, jsou-li jim tyto údaje známy,
- c) shrnutí obsahu oznámení a identifikace osoby, proti které oznámení směřovalo, je-li jim její totožnost známa,
- d) datum ukončení posouzení důvodnosti oznámení příslušnou osobou a jejich výsledek.

**D.4** Příslušná osoba je povinna uchovávat oznámení podané prostřednictvím vnitřního oznamovacího systému a dokumenty související s oznámením po dobu 5 let ode dne přijetí oznámení.

**D.5** Do evidence podle odstavce D.1, k dokumentům souvisejícím s oznámením a k oznámením uchovávaným podle odstavce D.2 má přístup v případě oznámení podaných prostřednictvím vnitřního oznamovacího systému pouze příslušná osoba.

**E) Možnost podat oznámení Ministerstvu spravedlnosti, resp.  
v případě porušení AML zákona Finančnímu analytickému úřadu**

Zaměstnanci dle ustanovení § 2 odst. 3 a 4 zákona o ochraně oznamovatelů mohou podle ustanovení § 16 odst. 1 zákona o ochraně oznamovatelů podat oznámení taktéž Ministerstvu spravedlnosti, nicméně při oznamování porušení zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu (AML zákona) je nutné využít oznamovací systém Finančního analytického úřadu (FAÚ).