

Informace pro obchodníky s nemovitostmi a realitní kanceláře

Jelikož při obchodu s nemovitostmi dochází ke změnám charakteru vysokých majetkových hodnot klienta, jsou všichni obchodníci s nemovitostmi a realitní kanceláře povinni se aktivně podílet na prevenci praní špinavých peněz. V ČR tuto oblast upravuje tzv. zákon č. 253/2008 Sb. nebo také AML zákon či zákon proti praní špinavých peněz, který ukládá plnit řadu tzv. AML povinností.

AML	obecně používaná zkratka pro boj proti praní špinavých peněz (Anti-Money-Laundering)
AML zákon	zákon č. 253/2008 Sb. o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorizmu, nebo také „zákon proti praní špinavých peněz“
AML povinnosti	povinnosti, které stanovuje AML zákon a několik dalších souvisejících předpisů
Povinná osoba	fyzická nebo právnická osoba (podnikající nebo nepodnikající), na kterou se vztahuje AML zákon a musí plnit v něm stanovené AML povinnosti.

Na koho přesně se AML zákon vztahuje

Povinnou osobou podle AML zákona jsou, mimo jiné, obchodníci s nemovitostmi. Do této skupiny patří všechny fyzické nebo právnické osoby, které jsou oprávněny k obchodování s nemovitostmi, nejčastěji na základě živnostenského oprávnění nebo zápisu do obchodního rejstříku. Obvykle jsou to osoby, které jako předmět svého podnikání:

- obchodují s nemovitostmi „na svůj účet“ – tj. jsou smluvní stranou obchodu
- zprostředkovávají obchod s nemovitostmi – sami nejsou smluvní stranou obchodu
- obchodují s nemovitostmi formou dražby.

Do skupiny obchodníků s nemovitostmi tedy patří zejména realitní kanceláře a developři.

Na plnění AML povinností nemá žádný vliv fakt, zda jsou obchody s nemovitostmi vypořádávány pouze bezhotovostně nebo zda je jednou ze smluvních stran úvěrová instituce.

AML povinnosti obchodníka s nemovitostmi

Na výše vyjmenované subjekty se vztahují AML povinnosti stanovené následujícími předpisy:

- AML zákon, tj. zákon č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorizmu
- související podzákoné vyhlášky a nařízení vlády
- zákon o provádění mezinárodních sankcí (č. 69/2006 Sb.)
- vybrané přímo použitelné předpisy EU platné pro ČR.

Dále je při plnění AML povinností nutno respektovat několik dalších zákonů, zejména zákon č. 101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů.

Jedná se tudíž o vzájemně propojené povinnosti, které je nezbytné plnit nejen při provádění každého obchodu s nemovitostí, ale i obecně (bez závislosti na uskutečněných obchodech).

AML povinnosti při provádění obchodů

K povinnostem vznikajícím při obchodu s nemovitostmi, jeho zprostředkování nebo při dražbě nemovitosti (s přihlédnutím na parametry a okolnosti obchodu), mimo jiné, patří:

- uskutečňovat identifikaci všech smluvních stran (fyzické nebo právnické osoby, nebo osoby zastoupené, zplnomocněná apod.)
- uskutečňovat kontrolu smluvních stran (tj. zjišťovat příp. ověřovat původ hotovosti nebo majetku a účel obchodu, tzv. skutečného majitele právnické osoby apod.)
- pokaždé ověřovat, zda se smluvní strany nachází v tzv. sankčních seznamech
- před provedením obchodu zjišťovat, zda je účastníkem obchodu tzv. politicky exponovaná osoba
- zákaz uskutečnit obchod s nemovitostí v zákonem stanovených případech
- neustále vyhodnocovat, zda obchod nebo jednání kterékoliv ze smluvních stran nevykazuje znaky podezřelého obchodu a za tímto účelem shromažďovat a uchovávat podstatné informace
- podat oznámení o podezřelém obchodu v případě, že je takový zjištěn
- o všem zde uvedeném vyhotovovat záznamy a uchovávat je v zákonem požadovaném rozsahu po stanovenou dobu a jiné.

Ostatní „průběžné“ AML povinnosti

Další povinnosti je nutno splnit bez ohledu na prováděné obchody s nemovitostmi, například:

- Obstarat si, schválit a pečlivě uplatňovat tzv. systém vnitřních zásad, postupů a kontrolních opatření. Je to rozsáhlý dokument obsahující interní směrnice, kterými se musí řídit vaši zaměstnanci a další spolupracující osoby.
- Zabezpečit, aby se těmito předpisy řídili i zprostředkovatelé vašich služeb.
- Neustále kontrolovat předpisy a další informace z této oblasti (sankční a jiné seznamy, seznamy rizikových zemí) a v případě potřeby je implementovat.
- Ohlásit Ministerstvu financí ČR tzv. kontaktní osobu, která bude zabezpečovat průběžný styk s ním a ohlašovat podezřelé obchody.
- Minimálně jednou ročně uskutečnit školení zaměstnanců o postupech a opatřeních stanovených v systému vnitřních zásad, postupů a kontrolních opatření a vytvořit záznam o uskutečnění školení a o jeho obsahu.
- Plnit informační povinnost a spolupracovat s ministerstvem a dalšími orgány.
- Pečlivě dodržovat mlčenlivost v zákonem stanovených případech.

Máte-li pochybnosti o tom, které AML povinnosti se na vás skutečně vztahují, nabízíme vám možnost bezplatné konzultace s naším specialistou na tel. 775 647 104 nebo emailem na adresu podpora@amlsystems.cz.

System vnitřních zásad obchodníka s nemovitostmi

System vnitřních zásad je rozsáhlý soubor interních směrnic, postupů a jiných nástrojů (formuláře, seznamy a jiné), které jednoznačně stanovují přesné postupy pro vás a vaše zaměstnance. Cílem systému vnitřních zásad je zabezpečit, aby bylo vaše podnikání plně v souladu s AML zákonem a aby ho vaši klienti nezneužívali k praní svých „špinavých peněz“. Jedná se tudíž o dokument bezpečnostního charakteru, který se nezveřejňuje.

Vaší povinností je opatřit si systém vnitřních zásad, schválit ho, pečlivě jej uplatňovat v praxi, v případě nutnosti ho aktualizovat a také pravidelně o něm provádět školení zaměstnanců (alespoň jednou ročně, před dosazením nového zaměstnance nebo při změně systému vnitřních zásad) a o školení vytvořit záznam.

System vnitřních zásad musí být vždy vypracován „na míru“ konkrétní společnosti nebo podnikatele. Při jeho sestavování je nutno brát ohled na personální a organizační uspořádání, nabízené služby a způsob jejich poskytování, technické možnosti a řadu jiných aspektů.

AML zákon dále uvádí, že podnikatelé, pro které předmětnou činnost nevykonávají další osoby (tj. tuto činnost vykonává pouze sám podnikatel a nikdo jiný), nemusí mít systém vnitřních zásad písemnou podobu.

Je ale naprosto obvyklé, že si i tyto podnikající fyzické osoby pořizují systém vnitřních zásad, jelikož se na ně AML zákon v plné míře vztahuje a chtějí mít všechny povinnosti kvalitně a správně pokryty.

Ze znění AML zákona také plyne, že právnické osoby si musí obstarat systém vnitřních zásad i v případě, že předmětnou činnost vykonává pouze jediný společník shodný s jediným jednatelem.

Jaká rizika vznikají, když nepoužíváte systém vnitřních zásad

V případě, že nemáte nebo nepoužíváte kvalitní systém vnitřních zásad, dá se předpokládat, že neplníte některé AML povinnosti anebo že jsou plněny 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
- sami můžete upadnout do podezření z aktivní účasti na praní špinavých peněz
- přitáhnete pozornost kontrolních orgánů.

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

Služby AML systems pro obchodníky s nemovitostmi

AML systems poskytuje osobám obchodujícím s nemovitostmi především následující služby:

- Vyhotovení profesionálního systému vnitřních zásad podle AML zákona a dalších předpisů, včetně nezbytné podpory při jeho schvalování a implementaci do praxe. Tento rozsáhlý dokument bezpečnostního charakteru se konstruuje vždy na míru

podnikání s ohledem na množství faktorů. Více informací naleznete na našich stránkách www.amlsystems.cz/system-vnitrnich-zasad.

- Povinná školení zaměstnanců nebo řídicích pracovníků směnaren podle AML zákona. Školení je nezbytné provádět alespoň jednou ročně nebo vždy před zařazením nového zaměstnance na dotčenou pozici nebo při změně systému vnitřních zásad. Více informací naleznete na našich stránkách www.amlsystems.cz/skoleni.
- Jednorázové nebo opakované jednání jménem obchodníka s nemovitostmi s cílem správně splnit všechny AML povinnosti. Více informací naleznete na našich stránkách www.amlsystems.cz/konzultace.

Služby AML systems zdarma

V rámci zvyšování efektivity opatření proti praní špinavých peněz poskytuje AML systems povinným osobám a dalším zájemcům zdarma následující služby:

- Možnost bezplatného on-line ověřování, zda ČR vůči klientovi uplatňuje mezinárodní sankce nebo nikoliv. To je nezbytné provádět pokaždé, když dochází k identifikaci klienta (ochod přesahující 1 000 EUR, podezřelý obchod, obchod v rámci obchodního vztahu). On-line nástroj pro ověřování naleznete na www.amlsystems.cz/sankce.
- Bezplatný emailový informační servis, v rámci kterého upozorňujeme na změny předpisů upravujících oblast prevence praní špinavých peněz a také posíláme další užitečné informace. K odběru informačních sdělení se můžete přihlásit emailem na podpora@amlsystems.cz.
- Poskytování drobných konzultací zdarma buď telefonicky na tel. 775 647 104 nebo emailem na podpora@amlsystems.cz. Naši specialisté vám rádi bezplatně poradí.

Informace uvedené v tomto dokumentu jsou aktuální k datu 22.11.2011.

Zpětná vazba

Máte připomínku, komentář nebo jste našli v tomto dokumentu nepřesnosti? Budeme rádi, když nás budete informovat emailem na info@amlsystems.cz. Názory našich klientů nebo veřejnosti jsou pro nás velmi cenné.

Zůstal váš dotaz nezodpovězen?

V případě, že jste v tomto dokumentu nenašli odpověď na váš dotaz, zkuste hledat v sekci často kladené dotazy na našem webu, nebo nás kontaktujte na tel. 775 647 104 nebo emailem na podpora@amlsystems.cz. Naši specialisté vám rádi bezplatně poradí.

Tento dokument jsme vypracovali s nejvyšší péčí a v dobré víře, avšak neručíme za správnost jeho obsahu ani za jeho úplnost, aktuálnost nebo přesnost. AML systems a IDEA 4 systems s.r.o. nenese žádnou odpovědnost za jakékoliv škody nebo ušlý zisk způsobené použitím obsažených informací.

Copyright © 2011, V 1.0



AML
systems

www.amlsystems.cz
info@amlsystems.cz
tel.: 775 647 104, 774 883 088

AML systems poskytuje služby v oblasti systémů proti legalizaci výnosů z trestné činnosti podle platných právních předpisů.

Více informací o vašich povinnostech naleznete na www.amlsystems.cz.

Koncept AML systems provozuje společnost IDEA 4 systems s.r.o.,
IČ: 28520246, se sídlem nám. 14. října 1307/2, 150 00 Praha 5.