

System vnitřních zásad, postupů a kontrolních opatření k naplnění povinností stanovených zákonem č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon“)

Název povinné osoby: K domovu, s.r.o.

IČO: 09672915 Sídlo: Varšavská 715/36, Praha 2 (dále též jako „Společnost“)

Typ povinné osoby: realitní zprostředkovatel; v případě zprostředkování realitní smlouvy podle § 2 písm. d) bodu 2 zákona o realitním zprostředkování, jde-li o nájem, podnájem nebo pacht, však pouze tehdy, pokud výše měsíční platby nebo poměrná část výnosu z nemovité věci poskytnutá propachtovateli přepočtená na jeden měsíc, případně jejich součet, dosáhne alespoň 10 000 EUR

Schváleno statutárním orgánem povinné osoby dne 14. 2. 2021

Jméno: Simona Hradilová

Funkce: jednatel

Obsah

1. VNITŘNÍ SMĚRNICE (dále jen „Směrnice“)
2. VYMEZENÍ POJMŮ
3. ÚVODNÍ USTANOVENÍ
 - 3.1. Předmět vnitřní Směrnice
 - 3.2. Závaznost Směrnice
 - 3.3. Postup činností dle Směrnice
4. IDENTIFIKACE KLIENTA
 - 4.1. Identifikace Klienta
 - 4.2. Postup při provádění identifikace
 - 4.3. Zjišťování identifikačních údajů
 - 4.4. Podrobnosti ke zjišťování jednotlivých identifikačních údajů
 - 4.5. Další úkony související s identifikací
 - 4.6. Zjišťování Politicky exponovaných osob (PEP)
 - 4.7. Zjišťování osob, na které se vztahují mezinárodní sankce
5. KONTROLA KLIENTA
 - 5.1. Způsob provádění kontroly Klienta
 - 5.2. Zjištění totožnosti skutečného majitele a přijetí opatření k ověření jeho totožnosti a zjišťování vlastnické a řídicí struktury Klienta (právnícké osoby – svěřenského fondu)
 - 5.3. Přezkoumávání zdrojů peněžních prostředků nebo jiného majetku, kterého se Obchod nebo obchodní vztah týká
 - 5.4. Zesílená identifikace a kontrola klienta
 - 5.5. Zjednodušená identifikace a kontrola Klienta
6. PRAVIDLA PŘIJATELNOSTI KLIENTA, STANOVENÍ RIZIKOVÉHO PROFILU A DALŠÍ POSTUPY
 - 6.1. Pravidla přijatelnosti, rizikové faktory
 - 6.2. Rizikový profil Klienta
 - 6.3. Přijatelnost Klienta
7. POSTUP PŘI PODEZŘELÉM OBCHODU
 - 7.1. Obligatorní znaky Podezřelých obchodů
 - 7.2. Fakultativní znaky Podezřelých obchodů
 - 7.3. Proces vyhodnocování a oznámení Podezřelého obchodu

8. VNITŘNÍ KONTROLNÍ SYSTÉM

8.1. Kontaktní osoba

8.2. Pověřená osoba

8.3. Povinnost archivace

8.4. Informační povinnost

8.5. Zpracování osobních údajů

8.6. Povinnost mlčenlivosti

8.7. Školení pracovníků

8.8. Povinnosti vedoucích zaměstnanců Společnosti

Příloha č. 1

Příloha č. 2

Příloha č. 3

Příloha č. 4

Příloha č. 5

1. VNITŘNÍ SMĚRNICE (dále jen „Směrnice“)

ke stanovení systému vnitřních zásad k zajištění povinností plynoucích ze zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění platném a účinném ke dni vydání Směrnice (dále též dále jen „Zákon“)

2. VYMEZENÍ POJMŮ

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 nebo trestného činu, který má umožnit nebo napomoci spáchání takového trestného činu, nebo k podpoře osoby nebo skupiny osob připravujících se ke spáchání takového trestného činu. Jednání vedoucí k poskytnutí odměny nebo odškodnění pachatele trestného činu teroru, teroristického útoku nebo trestného činu, který má umožnit nebo napomoci spáchání takového trestného činu, nebo osoby blízké ve smyslu trestního zákona, nebo sbírání prostředků na takovou odměnu nebo na odškodnění. Pro účely Zákona i financování šíření zbraní hromadného ničení, kterým se rozumí shromažďování nebo poskytnutí peněžních prostředků nebo jiného majetku, a to 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.

Klient

Fyzická nebo právnická osoba, které Společnost poskytuje své služby na smluvním základě, nebo která se Společností jedná o uzavření smlouvy o poskytování realitních služeb či dohody o složení blokovacího depozita, nebo jejímž jménem anebo na jejíž účet jedná osoba, které Společnost poskytuje své služby na smluvním základě, nebo která je oprávněna k nakládání s prostředky na účtu osoby, se kterou má Společnost uzavřenou příslušnou smlouvu.

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 zejména:

- 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 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 České republiky nebo v cizině.

Neprůhledná vlastnická struktura

Stav, kdy nelze zjistit skutečného majitele nebo vlastnickou a řídicí strukturu klienta z: - 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 této jiné osobě. Je-li platba rozdělena na několik samostatných plnění, je hodnotou Obchodu nebo platby jejich součet, jestliže spolu tato plnění souvisí. Za Obchod považujeme též samotnou realitní transakci.

Obchodní vztah

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

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 nebo též PEP

Politicky exponovanou osobou je:

a) 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 nebo jeho zástupce (náměstek, státní tajemník), člen parlamentu, člen řídicího orgánu politické strany, vedoucí představitel územní samosprávy (např. starosta, hejtman, radní, zastupitel) soudce Nejvyššího soudu, Ústavního soudu nebo jiného nejvyššího justičního orgánu, proti jehož rozhodnutí obecně (až na výjimky) nelze použít opravné prostředky, nebo 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,

b) fyzická osoba, která je osobou blízkou k osobě, která je uvedená v písmenu a) (tj. manželka, potomci, rodiče, sourozenci apod.),

c) fyzická osoba, která je společníkem nebo Skutečným majitelem stejné právnické osoby, popřípadě svěřenského fondu jako osoba uvedená v písmenu a), nebo je o ní povinné osobě známo, že je v jakémkoli jiném blízkém podnikatelském vztahu s osobou uvedenou v písmenu a),

d) fyzická osoba, která je Skutečným majitelem právnické osoby, popřípadě svěřenského fondu, o kterých je povinné osobě známo, že byly vytvořeny ve prospěch osoby uvedené v písmenu a).

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.

(Vysoce) 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 (EU) 2015/849 Evropského parlamentu a Rady doplňuje o identifikaci vysoce rizikových třetích zemí se strategickými nedostatky, v platném znění. Seznam těchto zemí je přílohou č. 1 Směrnice.

Sankcionovaná osoba

Osoba, vůči níž ČR uplatňuje mezinárodní sankce podle zákona o provádění mezinárodních sankcí.

Skutečný majitel

Skutečným majitelem je každá fyzická osoba, která je „koncovým příjemcem“ nebo „osobou s koncovým vlivem“. Koncovým příjemcem právnické osoby je každá osoba, která může mít přímo nebo nepřímo tzn. prostřednictvím jiné osoby nebo právního uspořádání (tuzemského či zahraničního svěřenského fondu) více než 25 % z celkového majetkového prospěchu tvořeného při činnosti nebo likvidaci právnické osoby nebo tvořeného při správě nebo zániku právního uspořádání, a tento prospěch dále nepředává. Koncovým příjemcem obchodní korporace je každá osoba, která má přímo nebo nepřímo právo na podíl na zisku, jiných vlastních zdrojích nebo likvidačním zůstatku obchodní korporace (dále jen „podíl na prospěchu“) větší než 25 %, a tento podíl na prospěchu dále nepředává. Osobou s koncovým vlivem je osoba, která může bez pokynů jiného přímo nebo nepřímo uplatňovat rozhodující vliv v právnické osobě nebo na správu právního uspořádání. Jedná se především o ovládající osobu v obchodní korporaci podle zákona upravujícího právní poměry obchodních korporací. V jiných než obchodních korporacích a v bytovém nebo sociálním družstvu se má za to, že osobou s koncovým vlivem je každá fyzická osoba, která je členem statutárního orgánu. Na to, že fyzická osoba je osobou s koncovým vlivem v korporaci, ukazuje její přímý nebo nepřímý podíl na hlasovacích právech, který významně převyšuje podíly na hlasovacích právech ostatních osob, zejména je-li

větší než 25 %. Nelze-li žádného skutečného majitele určit ani při vynaložení veškerého úsilí, které lze po evidující osobě rozumně požadovat, nebo je-li osobou s koncovým vlivem v obchodní korporaci některá z právnických osob, které podle Evidenčního zákona nemají skutečného majitele, považuje se za skutečného majitele každá osoba ve vrcholném vedení korporace. Osobou ve vrcholném vedení je fyzická osoba, která zajišťuje každodenní nebo pravidelné řízení výkonu činnosti právnické osoby jako je obchodní vedení, a přitom je buď členem jejího statutárního orgánu, nebo osobou v obdobném postavení, zastupuje právnickou osobu v tomto orgánu, nebo je přímo podřízena statutárnímu orgánu právnické osoby nebo jeho členovi.

Skutečným majitelem fundace je každá fyzická osoba,

- a) která je jejím zakladatelem,
- b) která je členem její správní nebo dozorčí rady nebo jejím revizorem nebo osobou v obdobném postavení nebo
- c) v jejíž osobní podpoře spočívá podle zakladatelského právního jednání fundace její účel.

Skutečným majitelem ústavu nebo obecně prospěšné společnosti je každá fyzická osoba, která je jejich

- a) zakladatelem nebo
- b) ředitelem nebo členem jeho správní nebo dozorčí rady nebo osobou v obdobném postavení.

Skutečným majitelem právního uspořádání je vždy také každá fyzická osoba, která je

- a) jeho zakladatelem,
- b) jeho svěřenským správcem,
- c) oprávněná k výkonu dohledu nad správou právního uspořádání a která může jmenovat nebo odvolat svěřenského správce nebo obmyšleného,
- d) jeho obmyšleným nebo
- e) z okruhu osob, v jejichž hlavním zájmu bylo právní uspořádání zřízeno nebo je spravováno, není-li obmyšlený.

Je-li v těchto funkcích fundací, ústavů, obecně prospěšných společností nebo právního uspořádání právnická osoba, platí, že skutečným majitelem fundace, ústavu, obecně prospěšné společnosti nebo právního uspořádání je skutečný majitel této právnické osoby. Konkrétní právní úprava je v zákoně č. 37/2021 Sb., o evidenci skutečných majitelů.

Svěřenský fond

Svěřenský fond nebo jemu svou strukturou nebo funkcemi podobné zařízení řídící se právem jiného státu.

Třetí země

Stát, který není členským státem Evropské unie nebo státem tvořícím Evropský hospodářský prostor.

Země původu

Země původu je:

- a) u fyzické osoby každý stát, jehož je tato osoba státním příslušníkem, a současně všechny další státy, ve kterých je přihlášena k pobytu delšímu než 1 rok, nebo k trvalému pobytu, pokud jsou povinné osobě známy,
- b) u právnické osoby se sídlem uvnitř Evropského hospodářského prostoru stát, ve kterém má své sídlo,
- c) u právnické osoby se sídlem mimo Evropský hospodářský prostor stát, ve kterém má své sídlo, a současně všechny státy, v nichž má pobočku, organizační složku nebo provozovnu.

3. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

3.1. Předmět vnitřní Směrnice

3.1.1. Směrnice stanovuje systém vnitřních zásad k zajištění povinností stanovených a vyplývajících ze Zákona, případně jiných obecně závazných právních předpisů.

3.1.2. Zákon označuje za osobu povinou dle ust. § 2 odst. 1 písm. d) bodu 2 Zákona toho,

a) kdo nakupuje nebo prodává nemovité věci,

b) je realitním zprostředkovatelem, ale v případě zprostředkování realitní smlouvy podle § 2 písm. d) bodu 2 zákona o realitním zprostředkování, jde-li o nájem, podnájem nebo pacht, jde o povinnou osobu pouze tehdy, pokud výše měsíční platby nebo poměrná část výnosu z nemovité věci poskytnutá propachtovateli přepočtená na jeden měsíc, případně jejich součet, dosáhne alespoň 10 000 EUR (dále jen „Rozhodná činnost“).

3.1.3. Cílem Směrnice je nastavení efektivního systému vnitřních zásad, postupů a kontrolních opatření ve Společnosti, které zamezí Klientům v tom, aby zneužili Společnost při Legalizaci výnosů z trestné činnosti nebo při Financování terorismu. Nedílnou součástí Směrnice jsou i její přílohy, zejména Hodnocení rizik, které slouží k identifikaci, pochopení a posouzení rizik.

3.2. Závaznost Směrnice

3.2.1. Osobní působnost Směrnice. Směrnice se vztahuje a je závazná pro zaměstnance Společnosti, vedoucí pracovníky, osoby vykonávající funkci statutárního orgánu, osoby obchodně činné pro Společnost na základě smlouvy, třetí osoby jednající jménem nebo na účet Společnosti a osoby, které se Společností spolupracují na Rozhodné činnosti na základě písemné smlouvy a / nebo udělené plné moci (dále jen společně jako „Pracovník“).

3.2.2. Věcná působnost Směrnice. Směrnice se vztahuje na Rozhodnou činnost, zejména pak na koupi, prodej, zprostředkování prodeje či koupě nemovitých věcí nebo nájmu v zákonem stanoveném rozsahu.

3.3. Postup činností dle Směrnice

3.3.1. K zavedení a uplatnění systému vnitřní kontroly a splnění povinností dle Zákona stanovuje Společnost postupy a činnosti uvedené v následujících článcích Směrnice.

3.3.2. Veškeré schvalovací a rozhodovací procesy a kontrolní činnosti v rámci systému vnitřních zásad, postupů a kontrolních opatření, včetně souvisejících odpovědností, pravomocí, podkladů a posouzení hodnotící zprávy musí být možné zpětně rekonstruovat. K zabezpečení tohoto požadavku Společnost zavedla a udržuje odpovídající systém písemných záznamů a uchování informací ve lhůtách stanovených Směrnici a Zákonem, který zahrnuje rovněž informace o zjištěných učiněných při kontrole Klienta, při přezkoumávání Obchodů a korespondenci vztahující se k Obchodům a Obchodním vztahům. Zpětně rekonstruovatelný musí být i takový proces, jehož výsledkem je závěr, že nejsou dány důvody pro změnu rizikového profilu Klienta či pro podání oznámení o Podezřelém obchodu.

4. IDENTIFIKACE KLIENTA

4.1. Identifikace Klienta

4.1.1. První identifikaci Klienta, který je

- a) fyzickou osobou, provede Pracovník za přítomnosti identifikovaného,
- b) právnickou osobou nebo svěřenským fondem, provede Pracovník za fyzické přítomnosti osoby za Klienta jednající.

4.1.2. Identifikace Klienta za přítomnosti identifikovaného může být nahrazena provedením identifikace osoby, která je klientem, tak, že

a) Klient, který je fyzickou osobou, zašle povinné osobě kopie příslušných částí Průkazu totožnosti a nejméně jednoho dalšího podpůrného dokladu, z nichž lze zjistit identifikační údaje. Identifikační údaje Pracovník zaznamená a ověří 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 např. uskutečněním videohovoru, takto provedená identifikace nesmí vzbuzovat pochybnost o skutečné totožnosti Klienta;

b) Klient, který je právnickou osobou nebo svěřenským fondem, zašle povinné osobě doklad o své existenci a své identifikační údaje nebo si Pracovník existenci a identifikační údaje Klienta zjistí z veřejného rejstříku nebo evidence svěřenských fondů.

4.1.3. Identifikace Klienta, který je fyzickou osobou, a každé fyzické osoby jednající jménem Klienta, který je právnickou osobou, za přítomnosti identifikovaného, může být rovněž nahrazena provedením identifikace tak, že tato fyzická osoba povinné osobě sdělí své identifikační údaje v rámci AML dotazníku, který opatří svým kvalifikovaným elektronickým podpisem podle přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího elektronickou identifikaci a služby vytvářející důvěru pro elektronické transakce na vnitřním trhu. Pracovník ověří u kvalifikovaného poskytovatele služeb vytvářejících důvěru, zda se údaje získané tímto poskytovatelem od této fyzické osoby při vydávání kvalifikovaného certifikátu použitého při vytváření podpisu shodují s údaji sdělenými touto fyzickou osobou; Pracovník může ověřit sdělené údaje rovněž z dokumentu vydaného orgánem veřejné správy opatřeného kvalifikovanou elektronickou pečetí tohoto orgánu podle přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího elektronickou identifikaci a služby vytvářející důvěru pro elektronické transakce na vnitřním trhu, který přiřazuje ke kvalifikovanému certifikátu použitému při vytváření podpisu, identifikační údaje osoby, jíž byl tento certifikát vydán. Společně s AML dotazníkem Klient zašle kopii Průkazu totožnosti. Identifikační údaje Pracovník zaznamená a ověří a současně ověří shodu podoby s vyobrazením v průkazu totožnosti např. uskutečněním videohovoru. Takto provedená identifikace nesmí vzbuzovat pochybnost o skutečné totožnosti Klienta.

4.1.4. Identifikace Klienta, který je fyzickou osobou, a každé fyzické osoby jednající jménem Klienta, který je právnickou osobou, za přítomnosti identifikovaného může být rovněž nahrazena prostřednictvím elektronické identifikace, při které se použije kvalifikovaný systém elektronické identifikace podle zákona o elektronické identifikaci, která splňuje technické specifikace, normy, postupy a podmínky tj. eObčanský průkaz a čipová karta řady Starcos 3.5., přihlášením skrze webový portál povinné osoby (bude-li spuštěn). Klient se pak registruje a přihlašuje prostřednictvím webového portálu a ke své identifikaci využije níže elektronickou identifikaci.

4.1.5. Identifikace zmocněnce se provede obdobně jako u fyzické osoby. Zmocněnec se prokáže originálem nebo ověřenou kopií plné moci s úředně ověřeným podpisem zmocnitele. Zmocněnec zároveň doloží identifikační údaje zmocnitele. Pracovník ověří, zda a v jakém rozsahu je tato osoba oprávněna za klienta jednat.

4.1.6. Identifikace zákonného zástupce nebo opatrovníka se provede obdobně jako identifikace fyzické osoby, fyzická přítomnost zastoupeného se nevyžaduje. Zákonný zástupce doloží identifikační údaje zastoupeného, opatrovník předloží v ověřené kopii i příslušné pravomocné rozhodnutí soudu o jeho jmenování.

4.1.7. Na žádost Klienta nebo Pracovníka může identifikaci Klienta provést notář nebo kontaktní místo veřejné správy (CzechPOINT), a to za fyzické přítomnosti identifikovaného. Notář nebo kontaktní místo veřejné správy sepíše o identifikaci listinu, která je veřejnou listinou, v níž jsou uvedeny

náležitosti a připojeny přílohy podle § 10 odst. 2 a 3 Zákona. Identifikační údaje a další informace a doklady získané v rámci tohoto způsobu identifikace musí být uloženy Pracovníkem do složky Klienta před uskutečněním Obchodu.

4.1.8. Při dalších obchodech s Klientem, který již byl identifikován, nebo jedná-li za klienta jiná osoba, pokud již byli identifikováni klient i tato jednající fyzická osoba, ověří povinná osoba vhodným způsobem totožnost klienta nebo této jednající fyzické osoby. Ověření lze provést i bez fyzické přítomnosti těchto osob a lze k němu využít rovněž elektronickou identifikaci, při které se nepoužije kvalifikovaný systém elektronické identifikace podle zákona o elektronické identifikaci.

4.2. Postup při provádění identifikace

4.2.1. Pracovník je povinen provést identifikaci Klienta nejpozději tehdy, je-li zřejmé, že hodnota jednorázového Obchodu překročí částku 1 000 EUR, vždy bez ohledu na shora stanovený limit, pokud jde a) o Podezřelý obchod, b) vznik Obchodního vztahu.

4.3. Zjišťování identifikačních údajů

4.3.1. Pracovník v rámci provádění identifikace Klienta, který je:

a) fyzická osoba nepodnikatel: zjistí a zaznamená všechna jména a příjmení (nutné zaznamenat kompletní jména a příjmení), rodné číslo, a nebylo-li přiděleno, datum narození a pohlaví, místo narození, trvalý nebo jiný pobyt a státní občanství. Pracovník údaje zaznamená a ověří z Průkazu totožnosti (jsou-li v něm uvedeny), 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) fyzická osoba podnikatel: postupuje dle předchozího písm. a), nad to zaznamená název obchodní firmy, odlišující dodatek nebo další označení, sídlo a identifikační číslo osoby;

c) právnická osoba: zjistí základní identifikační údaje právnické osoby, kterými jsou obchodní firma nebo název včetně odlišujícího dodatku nebo dalšího označení, sídlo a identifikační číslo právnické osoby nebo obdobné číslo přidělované v zahraničí.

Tyto identifikační údaje Pracovník zaznamená a ověří z dokladu o existenci právnické osoby, získaného z důvěryhodného zdroje, čímž je zejména platný výpis z obchodního rejstříku (dále jen „OR“) nebo jiného podnikatelského registru (doporučený zdroj web ministerstva spravedlnosti: www.justice.cz či ministerstva financí https://wwwinfo.mfcr.cz/ares/ares_es.html.cz). Výpis z těchto rejstříků stáhněte ve formátu pdf.

Pokud je Klientem právnická osoba zapsaná do českého obchodního rejstříku, Pracovník si může buď Klientem předložený výtisk výpisu z OR na portálu www.justice.cz (nebo portálu

www.info.mfcr.cz/ares/ares_es.html.cz) ověřit, a v rámci identifikace Klienta příslušné údaje stáhnout přímo z tohoto elektronického rejstříku a zkontrolovat data uvedená Klientem ústně či v písemném sdělení.

Pokud se jedná o zahraniční právnickou osobu, platný výpis z podnikatelského registru musí být Pracovníkovi předložen v originále nebo kopii ověřené k tomu oprávněnou autoritou, není-li veřejně dostupný v obdobné podobě jako aktuálně výpisy z OR v České republice (dále jen „ČR“).

Pracovník dále provede identifikaci fyzických osob, které jménem této právnické osoby jednají v daném Obchodu (nebo Obchodního vztahu), je-li statutárním orgánem, jeho členem nebo ovládající osobou této právnické osoby jiná právnická osoba, zaznamená Pracovník i její identifikační údaje. U fyzických osob, které jsou členem statutárního orgánu této právnické osoby, avšak v rámci předmětného Obchodu (nebo Obchodního vztahu) nejednají, se zjišťují a zaznamenávají údaje ke zjištění a ověření totožnosti. Těmito údaji jsou ty, které lze zjistit z dostupných zdrojů, typicky z obchodního rejstříku, tj. zejména jméno, příjmení, datum narození a adresa.

V případě, že statutárním orgánem Klienta je jiná právnická osoba, Pracovník ověří a zaznamená i její základní identifikační údaje, a údaje ke zjištění a ověření totožnosti fyzické osoby, která je členem statutárního orgánu této právnické osoby nebo kterou tato právnická osoba zmocnila, aby jí ve statutárním orgánu zastupovala.

d) Svěřenský fond: zjistí jeho označení a identifikační údaje jeho svěřenského správce v rozsahu, v jakém jsou stanoveny výše dle toho, zda se jedná o fyzické či právnické osoby.

4.3.2. V rámci identifikace klienta Pracovník dále zjistí a zaznamená, zda

a) Klient, fyzická osoba jednající za Klienta v daném obchodu nebo obchodním vztahu a jeho skutečný majitel, pokud je povinné osobě znám, není politicky exponovanou osobou nebo osobou, vůči níž Česká republika uplatňuje mezinárodní sankce podle zákona o provádění mezinárodních sankcí, a

b) jiná osoba ve vlastnické nebo řídicí struktuře Klienta, pokud je povinné osobě známa, není osobou, vůči níž Česká republika uplatňuje mezinárodní sankce podle zákona o provádění mezinárodních sankcí.

4.4. Podrobnosti ke zjišťování jednotlivých identifikačních údajů

a) Jméno a příjmení: Je skutečně nezbytné zjistit a zaznamenat všechna obvykle uváděná jména a příjmení identifikované osoby (typicky např. u osob ze zemí bývalého Sovětského svazu tzv. otčestvo, tedy jméno po otci). To může napomoci, v případě částečné shody identifikované osoby se sankcionovanou osobou, rozhodnout, zda se jedná o totožnou osobu či nikoli.

b) Rodné číslo: údaj povinný u občanů ČR, cizinců s povolením k pobytu na území ČR, azylantů a dalších osob, kterým je rodné číslo přidělováno podle § 16 zákona č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel ve znění pozdějších předpisů.

c) Datum narození: údaj povinný u osob, které nemají přiděleno rodné číslo.

d) Pohlaví: údaj nabývá na významnosti zejména u cizinců se jmény, z nichž pohlaví není zřejmé (např. neobsahují koncovku -ová), nebo nevyplývá-li z rodného čísla.

e) Místo narození: formát pro zaznamenání místa narození není zákonem předepsán, měl by být srozumitelný a jednoznačný. Z jazykového hlediska „místem“ zřejmě nemůže být pouze stát, ale skutečně vhodným způsobem konkretizované místo, tedy například obec i stát. Pokud se zaznamená pouze název obce, z něhož lze dovodit, že se jedná o území ČR, je zřejmé, že je nadbytečné dopisovat i stát.

f) Trvalé nebo jiné bydliště: označení příslušného bydliště, aby bylo dohledatelné a existující (možné ověřit na internetu), přičemž by mělo být ověřitelné v příslušných dokladech. Zejména číslo domu (případně i bytu), ulice, obec a stát. Poštovní směrovací číslo není podmínkou, navíc není ani ve všech státech používáno, případně může mít i různý formát; na druhou stranu je nesporný jeho význam pro upřesnění v případě nebezpečí záměny. Užívá-li osoba více adres, je vhodné zaznamenat všechny uváděné.

g) Orgán, který vydal Průkaz totožnosti: údaj se zaznamenává v případě, že je uveden v předloženém Průkazu totožnosti. Například v situaci, kdy je Klientem státní příslušník ČR, který předloží občanský průkaz, není účelem zaznamenat pouze stát, který Průkaz totožnosti vydal, neboť tento průkaz nemohl vydat nikdo jiný než ČR (kromě případů, kdy má klient dvojí občanství a za účelem identifikace předkládá průkaz totožnosti vydaný jiným státem než ČR).

h) Požadované druhy Průkazu totožnosti:

Občanský průkaz, cestovní pas, řidičský průkaz, průkaz o povolení pobytu cizince, zbrojní průkaz atd.

Uvedené druhy Průkazů totožnosti lze akceptovat pouze v případě, že splňují tyto náležitosti: jde o platný a státem vydaný doklad; nejedná se o průkaz poškozený nad obvyklou míru opotřebení (např. chybějící stránky, slepovaný, přepisovaný či nečitelný průkaz apod.); podobenka držitele na průkazu odpovídá skutečné podobě držitele a je natolik zřetelná nebo nepoškozená, aby podle ní bylo možné držitele s dostatečnou mírou pravděpodobnosti ztotožnit; jedná se o doklad, ze kterého lze jednoznačně určit, který orgán, kterého státu jej vydal; jedná se o doklad, který z jakéhokoliv důvodu nezbuzuje pochybnosti o své pravosti. Pro posouzení pravosti a vzhledu dokladů (českých i zahraničních) využijte: <https://www.consilium.europa.eu/prado/cs/prado>

[start-page.html](#) Absence údajů: Některé identifikační údaje (např. pohlaví, adresa pobytu) nemusí být v každém Průkazu totožnosti uvedeny. V takovém případě zjistí Pracovník tyto údaje z dalšího podpůrného dokladu Klienta, případně na základě písemného prohlášení identifikovaného.

4.5. Další úkony související s identifikací

4.5.1. Pracovník může pořizovat kopie nebo výpisy z předložených dokladů a zpracovávat takto získané informace pro účely stanovené Zákonem. Pořizování kopií osobních dokladů v rámci osobní identifikace je možné i bez písemného souhlasu jejich držitele, nikoli však proti jeho vůli.

4.5.2. Kopie Průkazu totožnosti je pořizována tak, aby identifikační údaje byly čitelné a byla zajištěna možnost jejich uchování po dobu stanovenou Směrnicí a musí obsahovat kopii vyobrazení identifikované fyzické osoby v takové kvalitě, aby umožňovala ověření shody podoby. Kopie Průkazu totožnosti a písemný souhlas s jejím pořízením uloží Pracovník do složky Klienta.

4.5.3. Jestliže má povinná osoba při uzavírání Obchodu (nebo Obchodního vztahu) podezření, že Klient nejedná svým jménem, nebo že zastírá, že jedná za třetí osobu, vyzve Klienta, aby doložil originál nebo ověřenou kopii plné moci k zastupování. Advokát nebo notář může tuto povinnost splnit tak, že se Pracovníkovi předá kopie příslušných částí dokladů, z nichž identifikační údaje zjistil.

4.5.4. Při dalších Obchodech s Klientem, který byl již identifikován podle čl. 4.3., ověří Pracovník vhodným způsobem totožnost konkrétní jednající fyzické osoby. Toto ověření lze provést i bez fyzické přítomnosti Klienta, který je fyzickou osobou, nebo fyzické osoby jednající jménem klienta, který je právnickou osobou.

4.5.5. V době trvání Obchodního vztahu nebo při dalších Obchodech Pracovník kontroluje platnost a úplnost informací získaných v rámci identifikace a kontroly klienta, důvodnost zjednodušené kontroly klienta nebo výjimky z kontroly klienta a zaznamenává jejich změny. Při stanovení četnosti a rozsahu této kontroly je nutné vycházet z rizikového profilu klienta.

4.6. Zjišťování Politicky exponovaných osob (PEP)

4.6.1. V rámci identifikace Klienta Pracovník zjišťuje a zaznamenává, zda Klient není Politicky exponovanou osobou. Takto je nutné ověřit Klienta, osoby, které jsou oprávněny jednat jménem Klienta v rámci předmětného Obchodu (nebo Obchodního vztahu), všechny osoby, které jsou členy statutárního orgánu, případně i Skutečného majitele Klienta, pokud je znám.

4.6.2. Zda je Klient PEP, případně, zda se jím během trvání Obchodního vztahu stal, zjišťuje Pracovník vždy před uskutečněním Obchodu (nebo uzavřením Obchodního vztahu):

a) písemným prohlášením Klienta při identifikaci na počátku Obchodu (nebo Obchodního vztahu); současně s tím zaváže Klienta i k oznámení případné změny, pokud by nastala v době trvání Obchodního vztahu;

b) svou aktivní vyhledávací činností, a to prohledáváním otevřených zdrojů a dalších informací (médiá, internet, osobní znalost, případně také relevantní informace od jiných institucí);

c) je-li u Společnosti zaveden, pak použitím některého ze systémů pro kontrolu a vyhledávání „rizikových“ Klientů, které jsou založeny na veřejných zdrojích a které jako placenou službu poskytují některé specializované podnikatelské subjekty;

d) webový portál: <https://cro.justice.cz/>.

4.6.3. V případě zjištění, že je Klient PEP nebo byl PEP v době 12 měsíců před jeho identifikací, kontaktuje bezodkladně Pracovník statutární orgán Společnosti nebo jím pověřenou osobu k řízení v oblasti prevence Legalizace výnosů z trestné činnosti nebo Financování terorismu (dále jen „Pověřená osoba“). Pokud Kontaktní osoba souhlas nevydá, nesmí dojít k uskutečnění Obchodu, při vzniku Obchodního vztahu s PEP, případně při jeho významných změnách.

4.6.4. Pracovník písemně vyhotoví záznam o způsobu prověření a zjištěných skutečnostech a založí jej do složky Klienta.

4.7. Zjišťování osob, na které se vztahují mezinárodní sankce

4.7.1. V rámci identifikace Klienta Pracovník zjišťuje a zaznamenává, zda Klient není osobou, vůči níž Česká republika uplatňuje mezinárodní sankce. Takto je nutné ověřit u klienta, který je právnickou osobou, všechny osoby mající vztah k činnosti Klienta (tj. o nichž se povinná osoba dozví v rámci identifikace a kontroly Klienta). Jedná se zejména o osoby, které jsou oprávněny jednat jménem Klienta v rámci předmětného Obchodu (nebo Obchodního vztahu), 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.

4.7.2. Zda je Klient na seznamu sankcionovaných subjektů, zjišťuje před uzavřením Obchodu / Obchodního vztahu Pracovník prověřením identifikované osob oproti platným sankčním předpisům a seznamům uvedených v Příloha č. 2.

4.7.3. Ověřování se sankčními seznamy je nutné provést ještě před uzavřením Obchodu (nebo Obchodního vztahu). U Obchodního vztahu je třeba nastavit opatření, která umožní včas zjistit, že se Klient stal sankcionovanou osobou kdykoliv v průběhu jeho trvání. Pracovník písemně vyhotoví záznam o způsobu prověření a zjištěných skutečnostech a založí jej do složky Klienta. V případě zjištění shody osoby se sankčními seznamy nesmí být Obchod (nebo Obchodní vztah) uzavřen a neprodleně se podává oznámení o Podezřelém obchodu dle čl. 3.3.2.

5. KONTROLA KLIENTA

5.1. Způsob provádění kontroly Klienta

5.1.1. Pracovník je povinen provést kontrolu Klienta

a) před uskutečněním Obchodu mimo Obchodní vztah

1. nejpozději v době, kdy je zřejmé, že dosáhne hodnoty 15 000 EUR nebo vyšší,
2. s Politicky exponovanou osobou, nebo
3. s osobou usazenou ve třetí zemi, kterou na základě označení Evropské komise přímo použitelného předpisu Evropské unie nebo z jiného důvodu je třeba považovat za vysoce rizikovou (dále jen „vysoce riziková třetí země“), (jde o osobu, která má státní příslušnost, bydliště (trvalé či přechodné), sídlo, pobočku či organizační složku v tzv. vysoce rizikové zemi dle Přílohy č. 1,
4. v případě identifikace na dálku dle § 11 odst. 7 Zákona,
5. při převodu peněžních prostředků v hodnotě 1 000 EUR nebo vyšší,

b) v situacích, na které se vztahuje povinnost identifikace dle čl. 4.2.1., a to nejpozději před uskutečněním transakce,

c) v době trvání Obchodního vztahu.

5.1.2. V rámci kontroly Klienta Pracovník zjišťuje, vyhodnocuje a zaznamenává v rozsahu potřebném pro posouzení možného rizika Legalizace výnosů z trestné činnosti a Financování terorismu v závislosti na typu Klienta, Obchodního vztahu nebo Obchodu a informací o povaze podnikání Klienta:

a) informace o účelu a zamýšlené povaze Obchodu nebo Obchodního vztahu a informací o povaze podnikání klienta;

b) zjištění totožnosti skutečného majitele a přijetí opatření k ověření jeho totožnosti z důvěryhodných zdrojů (alespoň 2) s tím, že v případě, že Klient podléhá povinnosti zápisu do evidence skutečných majitelů nebo obdobného registru, Pracovník ověří skutečného majitele vždy alespoň z této evidence nebo obdobného registru a jednoho dalšího zdroje, a zjištění, zda skutečný majitel není PEP nebo sankcionovanou osobou;

c) v případě, že je klientem právnická osoba nebo svěřenský fond, zjištění vlastnické a řídicí struktury klienta, a zjištění, zda osoba v této struktuře není sankcionovanou osobou;

d) průběžné sledování Obchodního vztahu včetně přezkoumávání Obchodů prováděných v průběhu Obchodního vztahu za účelem zjištění, zda

uskutečňované Obchody jsou v souladu s tím, co je Společnosti známo o Klientovi a jeho podnikatelském a rizikovém profilu;

e) přezkoumávání zdrojů peněžních prostředků nebo jiného majetku, kterého se Obchod nebo Obchodní vztah týká;

f) v rámci Obchodního vztahu s PEP též přiměřená opatření ke zjištění původu jejího majetku.

5.1.3. Klient je v souladu s ust. § 9 odst. 7 Zákona povinen poskytnout Společnosti (jejímu Pracovníkovi) informace, které jsou k provedení kontroly nezbytné, včetně předložení příslušných dokladů. Na skutečnost, že tyto povinnosti jsou ukládány Zákonem je Pracovník povinen Klienta upozornit a tyto doklady si od něj vyžádat a pořídit si z nich kopie. Neposkytnutí součinnosti ze strany Klienta je důvodem k odmítnutí uskutečnění Obchodu nebo založení Obchodního vztahu.

5.1.4. Pracovník pořídí kopie nebo výpisy z předložených dokladů, záznamy o poskytnutých informacích a vysvětleních a ukládá je ve složce Klienta. Případné výhrady k nim Pracovník písemně zaznamená.

5.2. Zjištění totožnosti skutečného majitele a přijetí opatření k ověření jeho totožnosti a zjišťování vlastnické a řídicí struktury Klienta (právnícké osoby – svěřenského fondu)

5.2.1. Získání informací o vlastnické struktuře Klienta a zjištění skutečného majitele Klienta je nezbytné pro posouzení Klienta z hlediska možného rizika Legalizace výnosů z trestné činnosti / Financování terorismu. Jde zejména o posouzení, že osoby ve vlastnické struktuře či skutečný majitel nejsou PEP nebo sankcionované osoby.

5.2.2. Je-li skutečný majitel uveden ve veřejném rejstříku na webu <https://esm.justice.cz> a nemáte pochybnosti o správnosti a aktuálnosti této informace, postačí tento zdroj informací a odkaz na něj. V opačném případě je nutné učinit přiměřené kroky ke zjištění aktuálního stavu, přičemž lze využít klientovu povinnost součinnosti dle § 9 odst. 7 Zákona.

5.2.3. Pracovník zjišťuje postupem dle 5.1.3., 4.3.1., 4.1.3. příslušné vztahy až ke konkrétní fyzické osobě nebo více fyzickým osobám, které mají významný vliv na činnost daného Klienta, a to i nepřímo (prostřednictvím jiných fyzických či právníckých osob). Přitom Pracovník využívá ke kontrole dokumentů, předložených Klientem, nezávislých zdrojů (např. veřejných rejstříků – obchodní rejstřík, evidence skutečných majitelů, případně zveřejněné dokumenty ve sbírce listin).

5.2.4. Pracovník získá z veřejně přístupné části evidence skutečných majitelů informace o skutečném majiteli tj. jméno, stát, ve kterém má skutečný majitel bydliště, rok a měsíc narození, státní občanství skutečného majitele, údaj o povaze postavení skutečného majitele, údaj o velikosti podílu skutečného majitele, zakládá-li tento podíl jeho postavení, den, od kterého je fyzická osoba skutečným majitelem, den, do kterého

byla fyzická osoba skutečným majitelem, popřípadě další údaje, k jejichž uveřejnění skutečný majitel udělil souhlas.

5.2.5. Zjišťování řídicí a vlastnické struktury Klienta s nízkým rizikem je nezbytné do tzv. 2. úrovně, tzn., zjišťují se členové statutárního orgánu Klienta a mateřské instituce (nikoliv statutární zástupci sesterských subjektů apod. po tzv. boční linii). V případě, že statutárním orgánem Klienta nebo mateřské instituce je další právnická osoba, je nutné zjistit i její statutární orgán.

5.2.6. Je-li s Klientem uzavíráno v průběhu doby více Obchodů (smluv), provádí Pracovník kontrolu vždy s dostatečným předstihem před uzavřením Obchodu.

5.2.7. Při kontrole Klienta (právnické osoby) povinná osoba zjišťuje a zaznamenává: u Skutečného majitele údaje k ověření jeho totožnosti a postup při jeho zjišťování, včetně písemných výstupů z prověřených evidencí.

5.2.8. Nelze zjistit skutečného majitele Klienta z veřejně dostupných zdrojů, postupuje Pracovník následovně:

- a) vyrozumí Pověřenou a Kontaktní osobu a postupuje s ní v součinnosti;
- b) vyzve osobu jednající jménem Klienta k předložení dokumentů prokazujících vlastnickou strukturu (zakladatelské listiny, soupisy akcionářů nebo jejich prohlášení, zápisy z valných hromad atd.);
- c) pokud takové dokumenty osoba jednající jménem Klienta nepředloží (z důvodu, že tyto neexistují, nebo těmito nedisponuje) přistoupí povinná osoba ke zjišťování skutečného vlastníka formou čestného prohlášení, a takový Klient bude veden nadále jako rizikový;
- d) pokud Klient neposkytne součinnost, případně jsou pochybnosti o pravdivosti nebo věrohodnosti poskytnutých informací, je toto chování důvodem k odmítnutí uskutečnění obchodu (nebo navázání obchodního vztahu, případně k jeho ukončení). V případě, že bude vyhodnoceno jednání Klienta, resp. obchod prováděný Klientem jako podezřelý, je vhodné tento Obchod vyhodnotit jako podezřelý a postupovat dle části 7. Směrnice a § 18 Zákona.

5.2.9. Má-li Pracovník důvodně za to, že při provádění identifikace nebo kontroly klienta zjistila nesrovnalost podle zákona upravujícího evidenci skutečných majitelů č. 37/2021 Sb. (dále jen "nesrovnalost"), upozorní na to, po předchozí konzultaci s Pověřenou osobou, klienta. V rámci upozornění uvede, v čem nesrovnalost spatřuje. Pokud je to vzhledem k okolnostem účelné, povinná osoba umožní klientovi se k této nesrovnalosti vyjádřit. Neodstraní-li nebo nevyvrátí-li klient nesrovnalost bez zbytečného odkladu od upozornění, oznámí Společnost nesrovnalost soudu, který je příslušný k řízení o nesrovnalosti podle zákona upravujícího evidenci skutečných majitelů. Oznámení nesrovnalosti soudu musí být doloženo

skutečnostmi nebo písemnostmi, které nesrovnalost osvědčují, a vyjádřením klienta, pokud jej učinil.

5.3. Přezkoumávání zdrojů peněžních prostředků nebo jiného majetku, kterého se Obchod nebo obchodní vztah týká

5.3.1. Pracovník zjišťuje, z jakého zdroje pochází peněžní prostředky použité v Obchodu nebo Obchodním vztahu.

5.3.2. V případě, že je Klient prodávajícím, zjišťuje Pracovník okolnosti jejich nabytí (nabývací titul), dále dobu nabytí, výše a okolnosti úhrady kupní ceny. Bližší postupy jsou stanoveny v rámci Hodnocení rizik (Příloha č. 5).

5.3.3. V případě, že je Klient kupujícím (nájemcem) nemovitosti, je potřeba zjistit, z jakých zdrojů jeho finanční prostředky pochází a jak je získal. V rámci toho je potřebné získat informace např. o zaměstnání Klienta (jaká pozice, u jakého zaměstnavatele apod.), jeho podnikání (lze ověřovat s obsahem obchodního rejstříku), či jiných zdrojích pro úhradu finančního plnění.

5.3.4. V případě pochybností Pracovníka o pravdivosti informací získaných o Klientovi, nebo pokud je např. klient kategorizován jako rizikový, je vhodné zdroj peněžních prostředků doložit důkazem, např. smlouvou k prodeji nemovitosti, darovací smlouvou, výpisem z účtu, usnesením o nabytí dědictví, daňovým přiznáním apod.

5.4. Zesílená identifikace a kontrola Klienta

5.4.1. Tento postup je použit v případě tzv. rizikových Klientů, jak jsou definováni v čl. 6.3.3.

5.5. Zjednodušená identifikace a kontrola Klienta

5.5.1. Pracovník může provádět pouze zjednodušenou identifikaci a kontrolu Klienta ve vztahu ke kategoriím Klientů s potenciálně nižším rizikem zneužití pro Legalizaci výnosů z trestné činnosti nebo Financování terorismu, a to, pokud je Klient

a) úvěrovou nebo finanční institucí,

b) zahraniční úvěrovou nebo finanční institucí působící na území státu, který ukládá této instituci v oblasti boje proti Legalizaci výnosů z trestné činnosti a Financování terorismu povinnosti rovnocenné požadavkům práva Evropské unie, a s ohledem na plnění těchto povinností je nad ní vykonáván dohled,

c) společností, jejíž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu a která podléhá požadavkům na zveřejnění informací rovnocenným požadavkům práva Evropské unie,

d) Skutečným majitelem peněžních prostředků uložených na účtu úschov notáře, advokáta, soudního exekutora nebo soudu,

e) ústředním orgánem státní správy České republiky, Českou národní bankou nebo vyšším územním samosprávným celkem, nebo

f) Klientem,

1. kterému byly svěřeny významné veřejné funkce podle předpisů Evropské unie,
2. jehož identifikační údaje jsou veřejně dostupné a není důvod pochybovat o jejich správnosti,
3. jehož činnosti jsou průhledné,
4. jehož účetnictví podává věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví a finanční situaci
5. a 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, 5.5.2.

V případech uvedených v předchozím článku postačí, když Pracovník pouze:

a) ověří, zda jsou splněny uvedené podmínky,

b) vhodným způsobem zjistí a zaznamená identifikační údaje Klienta a

c) zjistí podle informací, které má k dispozici, zda některý z Klientů nebo konkrétní Obchod nepředstavuje zvýšené riziko zneužití pro Legalizaci výnosů z trestné činnosti nebo Financování terorismu; v případě pochybnosti se zjednodušená identifikace a kontrola Klienta neuplatní.

5.5.3. Zjednodušená identifikace a kontrola Klienta se nepoužije u Klienta, který je Politicky exponovanou osobou.

6. PRAVIDLA PŘIJATELNOSTI KLIENTA, STANOVENÍ RIZIKOVÉHO PROFILU A DALŠÍ POSTUPY

6.1. Pravidla přijatelnosti, rizikové faktory

6.1.1. Společnost v rámci systému řízení rizik souvisejících s Legalizací výnosů z trestné činnosti nebo Financováním terorismu stanoví a uplatňuje pravidla a postupy, podle kterých s ohledem na rizikový profil Klienta:

a) provádí kategorizaci Klientů,

b) rozhodne o uskutečnění Obchodu nebo navázání Obchodního vztahu s Klientem nebo již probíhající Obchod nebo existující Obchodní vztah s Klientem ukončí,

c) zjišťuje níže uvedené rizikové faktory u nových Klientů a průběžně během trvání Obchodního vztahu u všech Klientů; přitom aktualizuje

zařazení Zákazníka do příslušné rizikové kategorie podle zjištěných informací a

d) přijímá odpovídající opatření vůči Klientům, u nichž byl zjištěn rizikový faktor.

6.1.2. Pracovník identifikuje a posoudí rizika Legalizace výnosů z trestné činnosti a Financování terorismu, která mohou nastat při jeho činnosti. Při posuzování rizik Pracovník zohlední i faktory možného vyššího rizika, uvedené v Příloha č. 3.

6.1.3. Společnost vytváří písemné hodnocení rizik Legalizace výnosů z trestné činnosti a Financování terorismu (dále jen „Hodnocení rizik“) pro typy zprostředkovaných Obchodů a Obchodních vztahů v rozsahu, ve kterém provádí činnosti podléhající působnosti Zákona. V Hodnocení rizik zohledňuje rizikové faktory, typ Klienta, účel, pravidelnost a délku trvání Obchodního vztahu nebo Obchodu mimo obchodní vztah, typ poskytované služby, hodnotu a způsob uskutečnění Obchodu a rizikovost zemí nebo zeměpisných oblastí, k nimž se Obchody vztahují.

6.1.4. Hodnocení rizik tvoří Příloha č. 5 tohoto vnitřního předpisu.

6.1.5. Hodnocení rizik Společnost pravidelně, alespoň jednou ročně, aktualizuje. To neplatí v případě, kdy by začal být poskytován Klientům nový produkt nebo použita jiná technologie, které mohou mít vliv na řízení rizik legalizace výnosů z trestné činnosti a financování terorismu. Při aktualizaci se zhodnotí zkušenosti získané v předcházejícím období.

6.2. Rizikový profil Klienta

6.2.1. Rizikový profil Klienta se sestavuje a hodnotí s ohledem zejména na tyto rizikové faktory:

a) skutečnost, že některá ze Zemí původu Klienta, osoby, která se Společností jedná jménem Klienta nebo některá ze Zemí původu Skutečného majitele Klienta, je státem, který nedostatečně nebo vůbec neuplatňuje prevenci nebo státem, který je na základě hodnocení povinné osoby považován za rizikový viz Příloha č. 1;

b) skutečnost, že podle informací, které má Společnost k dispozici, má být plnění z Obchodu (zejména finanční plnění) převedeno / poskytnuto nebo přijato ze státu, který nedostatečně nebo vůbec neuplatňuje opatření proti Legalizaci výnosů z trestné činnosti a Financování terorismu, (nebo ze státu, který na základě hodnocení povinné osoby považován za rizikový – viz Příloha č. 1);

c) je na seznamu osob a hnutí, vůči nimž jsou uplatňována sankční opatření v souladu s jinými právními předpisy¹ je zapsán Klient; osoba jednajícím s povinnou osobou jménem Klienta; Skutečný majitel Klienta; osoba, s níž Klient uskutečňuje Obchod; nebo (pokud je povinné osobě znám) konečný majitel osoby, s níž Klient uskutečňuje Obchod;

d) Neprůhledná vlastnická struktura Klienta;

- e) nejasný původ peněžních prostředků Klienta;
- f) skutečnosti vzbuzující podezření, že Klient nejedná na svůj účet nebo že zastírá, že plní pokyn třetí osoby;
- g) neobvyklý způsob uskutečnění Obchodu, zejména s ohledem na typ Klienta, předmět, výši a způsob vypořádání Obchodu, účel Obchodního vztahu a předmět činnosti Klienta;
- h) skutečnosti nasvědčující tomu, že Klient uskutečňuje Podezřelý obchod;
- i) skutečnost, že podle informací, které má Společnost k dispozici, je s předmětem činnosti Klienta spojeno zvýšené riziko Legalizace výnosů z trestné činnosti / Financování terorismu. Například zákon č. 69/2006 Sb., o provádění mezinárodních sankcí, ve znění pozdějších předpisů, nařízení Rady (EU) č. 267/2012 ze dne 23. března 2012 o omezujících opatřeních vůči Íránu a o zrušení nařízení (EU) č. 961/2010, ve znění pozdějších předpisů, nařízení Rady (ES) č. 329/2007 ze dne 27. března 2007 o omezujících opatřeních vůči Korejské lidově demokratické republice, ve znění pozdějších předpisů.

6.3. Přijatelnost Klienta

6.3.1. Společnost má v rámci svého postavení a působení na realitním trhu zájem vstupovat do smluvních vztahů s ekonomicky zdravými a zákonně podnikajícími subjekty. V souladu s touto strategií stanovila Společnost „Politiku přijatelnosti Klienta Společnosti“ ve snaze předcházet všem rizikům plynoucím z navazování smluvních vztahů s nežádoucími subjekty, které mohou záměrně zneužívat Společností nabízené produkty a služby k provádění protizákonné činnosti. Společnost si stanovila níže uvedené kategorie Klientů.

6.3.2. Nepřijatelný Klient. Nepřijatelným Klientem, se kterým nebude uzavřen Obchod nebo Obchodní vztah, či bude ukončen již uzavřený Obchodní vztah, je subjekt, který splňuje některý z následujících znaků:

- a) Klient je osobou evidovanou na seznamech tzv. sankcionovaných subjektů (viz Příloha č. 2),
- b) Klient se odmítne podrobit identifikaci nebo nesplní přes poučení Pracovníka požadavky na identifikaci a kontrolu stanovené právními předpisy a/nebo vyžadované Směrnicí (mj. nedoloží plnou moc pro zastupování),
- c) Klient v případech, kdy nepředloží Pracovníkovi na jeho výzvu plnou moc, a to v případech kdy má Pracovník při uzavírání Obchodního vztahu, v průběhu jeho trvání nebo při provádění Obchodu podezření, že Klient nejedná svým jménem nebo že zastírá, že jedná (plní pokyn) za třetí osobu;
- d) Klient či jeho aktivity vzbuzují důvodné podezření, že páchá nebo se podílí na jakékoliv trestné činnosti,

e) Klient neposkytne všechny potřebné informace požadované Společností před uzavřením Obchodu či v průběhu Obchodního vztahu (např. PEP věrohodně nedoloží původ peněžních prostředků, Klient odmítne podat informaci o účelu a povaze Obchodu / Obchodního vztahu, neposkytne součinnost při zjišťování Skutečného majitele atd.),

f) Klient se zjevně snaží uvést nepravdivé, zavádějící informace nebo informace, které může Společnost těžko ověřit, s cílem zastřít skutečný původ finančních prostředků či jiná skutečná fakta.

g) Pracovník provádějící identifikaci nebo kontrolu má pochybnosti o pravdivosti informací poskytnutých Klientem nebo o pravosti předložených dokladů;

h) Klientem nebo Skutečným majitelem Klienta je osoba, která je uvedena na seznamu osob a hnutí, vůči nimž jsou uplatňována sankční opatření v souladu s právními předpisy či na seznamu osob podezřelých ze spolupráce a podpory terorismu;

i) Neprůhledná vlastnická struktura Klienta;

j) Klient je Politicky exponovaná osoba, pokud není znám původ majetku užitého v Obchodu.

6.3.3. Rizikový Klient. Klient, který splňuje zejména některý z následujících rizikových faktorů a jehož Obchodům musí být věnována zvýšená pozornost z hlediska nebezpečí Legalizace výnosů z trestné činnosti a Financování terorismu.

a) Klient, osoby jednající jménem Klienta, Skutečný majitel Klienta pochází či má působnost v některé z Rizikových zemí (viz Příloha č. 5),

b) Klient (fyzická osoba) nebo jemu osoba blízká zastává jednu či více významných veřejných funkcí, tzv. je Politicky exponovanou osobou,

c) Klient podnikající v sektoru/odvětví s vysokou mírou možného rizika Legalizace výnosů z trestné činnosti a Financování terorismu, zejména pak nebankovní směnárny, noční zábavní podniky, kasina, herny, obchodování se zbraněmi, vzácnými kovy a drahými kameny, obchodování na tržističích, obchodování s použitým zbožím apod.,

d) finanční prostředky mají být směřovány do / z Rizikové země, 19 e) splňuje jeden či více faktorů vyššího rizika uvedených v Příloha č. 3 a / nebo v čl. 6.2.1.

6.3.4. Běžný Klient. Jedná se o Klienta, který vykazuje běžné obchodní aktivity a nepatří do jiných rizikových skupin.

6.3.5. Klient s nízkým rizikem. Zařazení Klienta do této kategorie je možné, pokud splňuje podmínky pro zjednodušenou identifikaci a kontrolu Klienta, v souladu s čl. 5.5., a dále Klient, který doloží, že pořizuje nemovitosti s bankovním financováním v rozsahu nejméně 90 %, a není-li u něj dáno jiné riziko ve smyslu Zákona či Směrnice.

7. POSTUP PŘI PODEZŘELÉM OBCHODU

7.1. Obligatorní znaky Podezřelých obchodů

7.1.1. O Podezřelý obchod se jedná vždy, pokud:

- Klientem, osobou ve vlastnické nebo řídicí struktuře Klienta, skutečným majitelem Klienta, osobou jednající za Klienta, osobou, která se jinak nepodílí na Obchodu a je povinné osobě známa, je sankcionovaná osoba² ;
- předmětem Obchodu je nebo má být zboží nebo služby, vůči nimž Česká republika uplatňuje sankce podle sankčního zákona³ ;

7.2. Fakultativní znaky Podezřelých obchodů

7.2.1. Obchod je považován za podezřelý zejména v případech, pokud:

- Klient vystupuje, jako by jednal za někoho nebo pro někoho jiného, je doprovázen nebo sledován další osobou nebo osobami, které zřejmě chtějí zůstat v anonymitě;
- Klient vykonává činnosti, které mohou napomáhat zastření jeho totožnosti nebo zastření totožnosti Skutečného majitele;
- Klientem nebo Skutečným majitelem je osoba z Rizikové země;
- Pracovník má pochybnosti o pravdivosti nebo úplnosti získaných údajů o Klientovi. Ze souvislostí např. vyplývá, že Klient má snahu o sobě uvádět nepřesné nebo neúplné informace;
- identifikační doklady mají pochybný vzhled;
- Klient se chová nervózně, odmítá identifikaci nebo ji podstupuje jen neochotně, případně uvádí nepravdivé údaje ke své identifikaci nebo kontrole (např. k původu peněz nebo oboru podnikání);
- je známa kriminální minulost Klienta nebo styky či vazby na osoby napojené na kriminální skupiny nebo přímo páchající trestnou činnost;
- Klient má styky nebo vazby do Rizikových zemí (trvalé či přechodné bydliště nebo sídlo klienta, tyto skutečnost vyplynou např. z informací od Klienta, z obsahu jeho nabývacího titulu apod.);
- Klient požaduje transakce neobvyklé nebo provedené neobvyklým způsobem, chvátá na uskutečnění transakce více, než je u podobných transakcí obvyklé;
- Klient provádí převody majetku, které zjevně nemají ekonomický důvod, anebo provádí složité nebo neobvykle objemné obchody; prostředky, s nimiž Klient nakládá, zjevně neodpovídají povaze nebo rozsahu jeho podnikatelské činnosti nebo jeho majetkovým poměrům;
- Klient podniká v oboru spojeném s rizikem napojení na kriminální skupiny (např. erotické služby, diskotéky a jiné noční podniky, obchod s vojenským materiálem a zejména se zbraněmi atd.);
- Klient vědomě provádí ztrátové obchody nebo obchody s nepřiměřenou výší smluvní pokuty;

- Klient se odmítá podrobit kontrole nebo odmítá uvést identifikační údaje osoby, za kterou jedná;
- transakce jsou prováděny velkým množstvím platidel nižší hodnoty, případně neobvyklým přenášením vyššího objemu hotovosti (např. igelitové sáčky, kapsy oděvu apod.);
- transakce jsou směřovány do oblastí nebo z nich, kde Klient obvykle nemá obchodní zájmy nebo nelze předpokládat, že by měl;
- transakce jsou prováděny ve výši těsně pod hranicí povinné identifikace nebo kontroly Klienta.

7.3. Proces vyhodnocování a oznámení Podezřelého obchodu

7.3.1. Pokud Pracovník vyhodnotí Obchod Klienta jako podezřelý, okamžitě o tom informuje Pověřenou / Kontaktní osobu (čl. 8.1.) Společnosti.

7.3.2. Hlášení Podezřelého obchodu musí obsahovat takové údaje o Klientovi, které Kontaktní osobě umožní komplexní vyhodnocení, zda se jedná o Podezřelý obchod.

7.3.3. V případě, kdy existuje zjevné podezření, že se jedná o Podezřelý obchod, a Pracovník neprovede hlášení Podezřelého obchodu, bude to považováno za závažné porušení pracovních povinností Pracovníka, případně za podstatné porušení smluvního vztahu.

7.3.4. V případě, že Kontaktní osoba vyhodnotí Obchod jako podezřelý, vyrozumí o tom obratem písemně (postačí email) statutární orgán Společnosti, která oznámí Podezřelý obchod Finančnímu analytickému úřadu (dále jen „FAÚ“), bez zbytečného odkladu nejpozději do 5 kalendářních dnů ode dne zjištění Podezřelého obchodu. Vyžadují-li to okolnosti případu, zejména hrozí-li nebezpečí z prodlení, oznámí Kontaktní osoba Podezřelý obchod neprodleně po jeho zjištění. O podaném oznámení nesmí být informován Klient.

7.3.5. Pokud Kontaktní osoba není k dispozici (např. dovolená, zahraniční pracovní cesta, nemoc apod.) vyrozumí postupem dle čl. 7.3.4. Pracovník dostupného člena statutárního orgánu Společnosti, a nebude-li ani to možné a Pracovník rovněž splňuje definici povinné osoby dle Zákona, učiní ohlášení Podezřelého obchodu Pracovník sám.

7.3.6. O postupu při vyhodnocení, zda jde o podezřelý Obchod či nikoli, vede Společnost písemné záznamy (zejména emaily, závěry o vyhodnocení Obchodu apod.).

7.3.7. Adresu a podmínky pro doručování a další možnosti spojení pro podávání oznámení Podezřelého obchodu jsou zveřejněny FAÚ způsobem umožňujícím dálkový přístup na adrese <http://www.financnianalytickyrad.cz/>

7.3.8. Oznámení Podezřelého obchodu („OPO“) se podává písemně doporučeným dopisem nebo ústně do protokolu v místě určeném po předchozí domluvě s FAÚ. Kontaktní osoba vždy ověří doručení oznámení Podezřelého obchodu na FAÚ. Za písemné oznámení se považuje též

oznámení podané elektronicky technickými prostředky zajišťujícími zvláštní ochranu přenášených údajů, tzn. systém enkryptovaného elektronického spojení s FAÚ „MoneyWeb Lite“, nebo prostřednictvím datové schránky s použitím formuláře uveřejněného zde: <https://formulare.financnianalytickyurad.cz/fas/FormService/filler.open?name=FAUOPO.fo>

7.3.9. Kontakty na FAÚ:

Telefonní spojení

(7:45 – 16:15 hodin): +420 257 044 501

(16:15 – 7:45 hodin, dny pracovního klidu, svátky): +420 603 587 663

Fax: +420 257 044 502

Adresa pro osobní doručení: Washingtonova 1621/11, 110 00 Praha 1

Adresa pro doručování pošty: P.O.BOX 675, Jindřišská 14, 111 21 Praha 1

E-mail: fau@mfcrcz (nelze využít pro podávání OPO)

Datová schránka: egi8zyh

7.3.10. OPO obsahuje veškeré informace, které má povinná osoba k dispozici o tomto obchodu, jeho souvislostech a jeho účastnících, konkrétně:

a) identifikační údaje povinné osoby, oznamující podezřelý obchod: obchodní firma (jméno a příjmení nebo název včetně odlišujícího dodatku) nebo dalšího označení, sídlo (případně i adresa k doručování), identifikační číslo, předmět podnikání dle zápisu z obchodního rejstříku nebo dle průkazu živnostenského nebo jiného podnikání (uvede se pouze ten předmět podnikání, který s oznámením souvisí) a typ povinné osoby s odkazem na příslušné ustanovení Zákona (tj. § 2 odst. 1 písm. d) Zákona).

b) identifikační údaje toho, koho se oznámení týká a to následovně, pokud jde o:

- fyzickou nepodnikající osobu: jméno a příjmení včetně případných dalších užívaných jmen a příjmení (ve sporných případech jednoznačně rozlišit jméno a příjmení), adresa místa pobytu v ČR, případně mimo ČR a další adresy, které používá, rodné číslo nebo datum narození, místo narození, druh a číslo průkazu totožnosti, kdy a kým byl vystaven a údaje o jeho platnosti, státní příslušnost, pohlaví (není-li z dalších údajů zřejmé), popřípadě další identifikační údaje uvedené v průkazu totožnosti;
- fyzickou podnikající osobu: kromě údajů u fyzické nepodnikající osoby, dodatky používané v podnikání, případně obchodní firma zapsaná v obchodním rejstříku a identifikační číslo, předmět podnikání dle průkazu živnostenského oprávnění nebo dle zápisu v obchodním rejstříku a sídlo;

- právnickou osobu: obchodní firma nebo název včetně odlišujícího dodatku nebo dalšího označení, sídlo, identifikační číslo nebo obdobné číslo přidělované v zahraničí, jméno, příjmení, rodné číslo nebo datum narození a bydliště osob, které jsou jejím statutárním orgánem nebo jeho členem, je-li statutárním orgánem nebo jeho členem právnická osoba, pak se uvede i její obchodní firma nebo název včetně odlišujícího dodatku nebo dalšího označení, sídlo, popř. místo podnikání, identifikační číslo a identifikační údaje osob, které jsou jejím statutárním orgánem nebo jeho členem, identifikační údaje většinového společníka nebo ovládající osoby;
- v případě zastoupení fyzické osoby a vždy v případě právnické osoby se uvedou identifikační údaje osoby, která jedná jménem toho, koho se oznámení týká;

c) identifikační údaje všech dalších účastníků obchodu, které má povinná osoba v době oznámení k dispozici;

d) podrobný popis předmětu a podstatných okolností Podezřelého obchodu, 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 čísla všech účtů, na které nebo z nichž byly či mají být peníze převáděny, včetně identifikace jejich majitelů a disponentů, má-li k této informaci povinná osoba přístup;
- měnu;
- v čem spatřuje povinná osoba podezřelost obchodu;
- údaje o souvisejících obchodech;
- popis chování účastníka obchodu i jeho případných společníků;
- případně i zjištěná telefonní a faxová čísla, popis a evidenční čísla dopravních prostředků;
- další informace, které by mohly mít informační význam k zúčastněným osobám či předmětné transakci, případně i další údaje, které mohou souviset s podezřelým obchodem a jsou významné pro jeho posouzení z hlediska AML/CFT prevence;
- součástí oznámení jsou kopie všech, v tomto oznámení uváděných a s předmětem oznámení souvisejících, dokladů, které má povinná osoba k dispozici;

e) upozornění na případ, kdy se oznámení týká rovněž majetku, na který se vztahují mezinárodní sankce vyhlášené za účelem udržení nebo obnovení mezinárodního míru a bezpečnosti, ochrany lidských práv nebo boje proti terorismu. Spolu s upozorněním se uvede i stručný popis tohoto majetku, údaje o jeho umístění a jeho vlastníkovi, je-li povinné osobě znám. Dále se uvede informace, zda hrozí bezprostřední nebezpečí poškození, znehodnocení nebo užití tohoto majetku v rozporu se zákonem;

f) povinná osoba vždy uvede, zda a kdy byl obchod proveden či zda byl odložen, případně důvod, proč obchod byl nebo nebyl proveden. Pokud bylo splnění příkazu odloženo, povinná osoba o tom nesmí Klienta informovat;

g) kontaktní informace

- OPO musí obsahovat jméno, příjmení a pracovní zařazení osoby, která za povinnou osobu toto oznámení podává a možnosti spojení k přijetí pokynů od FAÚ, včetně možnosti spojení i mimo obvyklou pracovní dobu (telefon, fax, email), pokud jej nepodává Kontaktní osoba oznámená FAÚ.
- dále OPO obsahuje datum, čas a místo podání oznámení a podpis osoby plnící oznamovací povinnost;
- v OPO se neuvádí údaje o zaměstnanci povinné osoby nebo osobě činné pro povinnou osobu jinak než v základním pracovněprávním vztahu, která podezřelý obchod zjistila;

8. VNITŘNÍ KONTROLNÍ SYSTÉM

8.1. Kontaktní osoba

8.1.1. Osoba vykonávající funkci Kontrolní osoby je uvedena v Příloze č. 4. Není-li v Příloze č. 4 uvedeno jinak, vykonává tuto funkci shodná osoba s Pověřenou osobou, a je jí člen statutárního orgánu.

8.1.2. O určení Kontaktní osoby a o případných následných změnách informuje Společnost neprodleně FAÚ s uvedením jména, příjmení, pracovního zařazení a údajů pro spojení včetně telefonického a elektronického kontaktu. Formulář zde: <https://www.financnianalytickyyurad.cz/dozrova-cinnost/kontaktni-osoby.html>

8.1.3. Pracovníci Společnosti jsou povinni poskytnout Kontaktní osobě požadovanou součinnost.

8.1.4. Kontaktní osoba:

- v případě zjištění nedostatků navrhuje provedení potřebných opatření (úpravy v interních předpisech, zdokonalení informačního systému, zdokonalení školícího systému apod.);
- má přístup ke všem informacím, které se týkají Klientů, Obchodů, Obchodních vztahů a má právo vyžadovat od všech Pracovníků veškeré potřebné informace a doklady. Pracovníci jsou povinni je předložit a poskytnout jim veškerou potřebnou součinnost;
- přijímá a analyzuje interní hlášení Podezřelého obchodu s cílem vyhodnotit, zda se jedná o Podezřelý obchod; plní za Společnost informační povinnost vůči FAÚ a zajišťuje průběžný styk s FAÚ.

8.2. Pověřená osoba

8.2.1. Statutární orgán Společnosti písemně pověří svého člena zajištěním plnění povinností vyplývajících z tohoto zákona; pověřená osoba je uvedena v Příloze č. 4.

8.2.2. Pověřenou osobou může být i Kontaktní osoba.

8.2.3. Pověřená osoba:

- prověřuje, testuje a vyhodnocuje efektivnost a funkčnost systému opatření k předcházení Legalizace výnosů z trestné činnosti a Financování terorismu;
- ověřuje soulad Směrnice s platnými právními předpisy;
- v případě zjištění nedostatků navrhuje provedení potřebných opatření (úpravy v interních předpisech, zdokonalení informačního systému, zdokonalení školicího systému apod.);
- má přístup ke všem informacím, které se týkají Klientů, Obchodů, Obchodních vztahů a má právo vyžadovat od všech Pracovníků veškeré potřebné informace a doklady. Pracovníci jsou povinni je předložit a poskytnout jim veškerou potřebnou součinnost;
- přijímá a analyzuje interní hlášení Podezřelého obchodu s cílem vyhodnotit, zda se jedná o Podezřelý obchod;
- vede evidenci o účasti a obsahu školení, a to nejméně po dobu 5 let od jejich konání. Jejich provedení prokazuje elektronickým záznamem z e-learningu, příp. originály prezenčních listin.

8.3. Povinnost archivace

8.3.1. Společnost po dobu 10 let od uskutečnění Obchodu nebo ukončení Obchodního vztahu

se Zákazníkem uchovává následující informace a dokumenty:

- a) identifikační údaje Klienta získané postupem dle této Směrnice,
- b) kopie dokladů předložených k identifikaci, byly-li pořizovány,
- c) údaj o tom, kdo a kdy provedl první identifikaci Klienta,
- d) informace a kopie dokumentů získané v rámci kontroly Klienta,
- e) záznamy o veškerých krocích uskutečněných v rámci identifikace a kontroly Klienta, včetně informací o případných obtížích souvisejících s těmito kroky,
- f) záznamy o postupu při posouzení a stanovení rizikového profilu Klienta, včetně volby odpovídajících opatření užitých vůči Klientovi a při posouzení skutečností souvisejících s podáním oznámení o podezřelém obchodu,
- g) dokumenty odůvodňující výjimku z identifikace a kontroly Klienta podle § 13a Zákona,
- h) v případě zastupování originál nebo ověřenou kopii plné moci nebo číslo jednací rozhodnutí soudu o jmenování opatrovníka.

Lhůta začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byl uskutečněn poslední úkon obchodu známý povinné osobě (nejčastěji vklad vlastnického práva u zprostředkované transakce do katastru nemovitostí). Po uplynutí této lhůty zajistí příslušný správce výmaz uchovávaných údajů a zničení dokladů.

8.3.2. V průběhu trvání Obchodního vztahu nebo při následných Obchodech stávajícího Klienta jsou Pracovníci povinni kontrolovat platnost a úplnost identifikačních údajů a zaznamenávat jejich změny.

8.3.3. Společnost výše uvedené doklady archivuje a sdílí s Pracovníky (včetně kopií příslušných dokladů), kteří rovněž splňují definici povinné osoby dle Zákona, a kteří se na konkrétním Obchodu či Obchodím vztahu podílí či podílely.

8.4. Informační povinnost

8.4.1. Pracovník, pověřený statutárním orgánem Společnosti, na žádost sdělí FAÚ v jím stanovené lhůtě údaje o Obchodech souvisejících s povinností identifikace, nebo ohledně nichž FAÚ provádí šetření, předloží doklady o těchto Obchodech nebo k nim umožní přístup pověřeným zaměstnancům FAÚ při prověřování oznámení a výkonu správního dozoru a poskytne informace o osobách, které se jakýmkoliv způsobem účastnily takových Obchodů.

8.5. Zpracování osobních údajů

8.5.1. Pracovník poskytne klientovi před navázáním Obchodního vztahu nebo provedením Obchodu mimo obchodní vztah informace o zpracování osobních údajů požadované podle právních předpisů upravujících ochranu a zpracování osobních údajů 4, včetně obecného upozornění na povinnost zpracovávat osobní údaje pro účely předcházení legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu

8.6. Povinnost mlčenlivosti

8.6.1. Společnost a její Pracovníci jsou povinni zachovávat mlčenlivost o skutečnostech, které se dozvěděli v souvislosti s Podezřelým obchodem. Tato povinnost se vztahuje jednak vůči třetím osobám, tak i osobám, jichž se sdělené informace týkají.

8.6.2. Povinnost mlčenlivosti Pracovníkovi Společnosti nezaniká ukončením pracovněprávního vztahu nebo jiného smluvního vztahu ke Společnosti nebo jejich převedením na jinou práci.

8.6.3. Za porušení povinnosti mlčenlivosti se nepovažuje sdělení těchto informací osobám vykonávajícím funkci státního orgánu a jiným osobám v případech, kdy tak stanoví v ust. § 39 Zákona. 4 Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 (Nařízení GDPR), Zákon č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů.

8.7. Školení pracovníků

8.7.1. Pracovníci jsou pravidelně školeni v rámci školicího programu Společnosti.

8.7.2. Společnost zajistí vstupní proškolení všech nových Pracovníků, kteří se mohou při výkonu své pracovní činnosti setkat s Podezřelými obchody, a to vždy před zařazením na takové pracovní místo, případně bezprostředně po uzavření jiného smluvního vztahu.

8.7.3. Společnost průběžně zajišťuje nejméně jednou v průběhu 12 kalendářních měsíců proškolení Pracovníků, kteří se mohou při výkonu své práce setkat s Podezřelými obchody. Obsahem školení je zejména typologie a znaky Podezřelých obchodů, požadavky stanovené Společností pro provádění identifikace a kontroly Klienta a postupy pro zjišťování rizikových faktorů Klienta a postupy při zjištění Podezřelého obchodu. Povinná osoba obsah školení průběžně doplňuje a aktualizuje.

8.7.4. Obsah školení je průběžně doplňován a aktualizován. Pracovníci potvrdí svoji účast na školení svým podpisem na prezenční listině, případně vykonáním kontrolního testu. Tyto prezenční listiny, resp. kontrolní testy společně se záznamy o obsahu školení jsou archivovány v rámci Společnosti, a to nejméně po dobu 5 let.

8.8. Povinnosti vedoucích zaměstnanců Společnosti

8.8.1. Vedoucí zaměstnanci Společnosti jsou povinni zajistit plnění ustanovení Směrnice ve své řídicí působnosti a zajistit kontrolu jejího dodržování. Zejména zajistí ve své působnosti pravidelný monitoring aktivit Klientů s cílem vytipování těch, kteří by mohli dále obchodovat se subjekty sankcionovanými, pocházejícími z Rizikových oblastí.

8.8.2. Všichni vedoucí zaměstnanci Společnosti jsou s ohledem na zajištění požadavku minimalizace rizika Legalizace výnosů z trestné činnosti nebo Financování terorismu oprávněni podat Klientovi výpověď ze smlouvy o poskytování realitních služeb či dohod o složení blokovacího depozita (pokud to umožňují) bez udání důvodu, pokud v rámci svého působení zjistili, že Klient svým jednáním naplnil i opakovaně některé ze znaků Podezřelého obchodu ve smyslu této Směrnice.

² zákon č. 69/2006 Sb., o provádění mezinárodních sankcí

³ zákon č. 69/2006 Sb., o provádění mezinárodních sankcí

PŘÍLOHA Č. 1
SEZNAM VYSOCE RIZIKOVÝCH TŘETÍCH ZEMÍ

Země	ISO
Afghánistán	AFG
Albánie	ALB
Bahamy	BHS
Barbados	BRB
Botswana	BWA
Burkina Faso	BFA
Ghana	GHA
Irák	IRQ
Írán	IRN
Jamajka	JAM
Jemen	YEM
Kajmanské ostrovy	CYM
Kambodža	KHM
KLDR	PRK
Maroko	MAR
Mauricius	MUS
Myanmar	MMR
Nikaragua	NIC
Pákistán	PAK
Panama	PAN
Senegal	SEN
Sýrie	SYR
Trinidad a Tobago	TTO
Uganda	UGA
Vanuatu	VUT
Zimbabwe	ZWE

PŘÍLOHA Č. 2

SEZNAMY PODEZŘELÝCH OSOB

Příloha obsahuje odkazy na seznamy sankcionovaných osob a osob podezřelých z podpory terorismu:

1) www.sanctionsmap.eu

2) průběžně aktualizovaný seznam všech sankcionovaných subjektů podle přímo účinných právních aktů Evropské unie je zveřejněn na adrese <https://data.europa.eu/euodp/en/data/dataset/consolidated-list-of-persons-groups-and-entitiessubject-to-eu-financial-sanctions>. Seznam je možné vygenerovat do tabulky ve formátu xls.

3) nařízení vlády č. 210/2008 Sb., k provedení zvláštních opatření k boji proti terorismu, ve znění pozdějších předpisů.

4) Internetová adresa Finančního analytického úřadu, zejména sekce „mezinárodní sankce“ <http://www.financnianalytickyurad.cz/>

PŘÍLOHA Č. 3

DEMONSTRATIVNÍ VÝČET FAKTORŮ MOŽNÉHO VYŠŠÍHO RIZIKA DLE PŘÍLOHY Č. 2 ZÁKONA

1. Rizikové faktory Klienta:

- a) Obchodní vztah je realizován za neobvyklých okolností,
- b) Klient je usazen v zeměpisné oblasti s vyšším rizikem, jak je stanoveno v bodě 3,
- c) právnická osoba, svěřenský fond nebo jiné právní uspořádání bez právní osobnosti je osobním nástrojem držby aktiv,
- d) Klient je obchodní korporací, v níž mohou působit pověření akcionáři nebo společníci nebo která vydává akcie ve formě na doručitele,
- e) Klient při své podnikatelské činnosti ve velké míře využívá hotovost, nebo
- f) vlastnická struktura Klienta se zdá neobvyklá nebo příliš složitá vzhledem k povaze jeho obchodní činnosti.

2. Faktory týkající se produktů, služeb, transakcí nebo distribučních kanálů:

- a) využívání služeb privátního bankovníctví,
- b) využívání produktů nebo transakcí, které by mohly napomáhat anonymitě,
- c) Obchodní vztahy nebo transakce bez osobní přítomnosti Klienta nebo za něj jednající fyzické osoby a bez určitých bezpečnostních opatření, jako jsou například elektronické podpisy,
- d) příchozí platby od neznámých nebo nespřízněných třetích osob, nebo
- e) nové produkty a nové obchodní postupy, včetně nových distribučních systémů, a použití nových nebo rozvíjejících se technologií pro nové nebo již existující produkty.

3. Faktory zeměpisného rizika:

- a) země, které byly orgány Evropské unie nebo mezinárodními institucemi, zabývajícími se opatřeními proti Legalizaci výnosů z trestné činnosti, Financování terorismu nebo šíření zbraní hromadného ničení označeny jako země, které nemají účinné systémy pro boj proti Legalizaci výnosů z trestné činnosti a Financování terorismu, nebo se podílí na nelegálním šíření zbraní hromadného ničení,
- b) země, které byly ve věrohodných zdrojích označeny jako země s významnou úrovní korupce nebo jiné trestné činnosti,

- c) země, na něž byly uvaleny sankce, embarga nebo podobná omezující opatření uložená například Evropskou unií nebo Organizací spojených národů, nebo
- d) země, které poskytují finanční prostředky nebo podporu pro teroristickou činnost nebo ve kterých působí identifikované teroristické organizace.

PŘÍLOHA Č. 4

Pověřená osoba

Kontaktní osobou byl /a ustaven /a: *[jméno, příjmení, pracovní zařazení + údaje o spojení včetně telefonického a elektronického]*

Kontaktní osoba

Kontaktní osobou byl /a ustaven /a: *[jméno, příjmení, pracovní zařazení + údaje o spojení včetně telefonického a elektronického]*

PŘÍLOHA Č. 5

HODNOCENÍ RIZIK

Společnost v souladu s ust. § 21a Zákona vypracovala Hodnocení rizik Legalizace výnosů z trestné činnosti a Financování terorismu pro typy jí poskytovaných Obchodů a Obchodních vztahů. V rámci Hodnocení rizik Společnost a její Pracovníci identifikují a posuzují rizika Legalizace výnosů z trestné činnosti a Financování terorismu, která mohou nastat v rámci jejich činnosti podléhající působnosti Zákona.

Pracovník během Hodnocení rizik dle tohoto interního předpisu neposuzuje a nesměšuje rizika týkající se soukromoprávních závazků Klienta, ale zaměřuje se na rizika Legalizace výnosů z trestné činnosti nebo Financování terorismu, která jsou stanovena Zákonem a Směrnicí.

Pracovník se při Hodnocení rizik zaměřuje na tři základní oblasti, a to na Hodnocení rizik týkajících se:

- a) poskytovaných služeb,
- b) Klientů,
- c) konkrétního Obchodu či Obchodního vztahu.

A. RIZIKA SPOJENÁ S POSKYTOVANÝMI SLUŽBAMI

V rámci své činnosti Společnost uzavírá či její Pracovníci uzavírají jejím jménem tyto dva základní typy Obchodů:

- a) **smlouvu o poskytování realitních služeb**, a
- b) **dohodu o složení blokovacího depozita**.

Tyto dva základní smluvní vztahy mají, a to zejména co do rozsahu poskytovaného plnění, doplňkovou funkci při převodu nemovitých věcí ve vlastnictví třetí osoby (Klienta), případně při jejich nájmu nad zákonem stanovenou výší, a sami o sobě nepředstavují vyšší riziko Legalizace výnosů z trestné činnosti či Financování terorismu.

Finanční plnění, které je na základě těchto smluv poskytováno, má primárně sloužit k úhradě odměny Společnosti nebo její části za její zprostředkovatelskou činnost. I tak, je-li v rámci těchto smluv plněno, prověří Pracovník, z jakých účtů (tuzemský, zahraniční) bylo plněno a zda tato informace nevybočuje z toho, co bylo dosud či následně od Klienta zjištěno.

Před uzavřením **smlouvy o poskytování realitních služeb** si Pracovník vyžádá od Klienta nebo zajistí z veřejně přístupné evidence (sbírky listin katastru nemovitostí) nabývací titul Klienta (prodávajícího). Tento dokument Pracovník posoudí, zda nevykazuje rizikové faktory. Zaměří se zejména na dobu, kdy byla smlouva uzavřena, způsob úhrady kupní ceny, zda šly platby na / z účtů v České

republike, zda nebyla hrazena kupní cena, byť z části, v hotovosti, nebo z větší části před či po vkladu vlastnického práva a bez využití úschovy, zda nebyla kupní cena financována z úvěru od nebankovního subjektu (např. zahraniční právnické osoby se sídlem ve vysoce rizikových zemích či bez zjiitelné vlastnické struktury).

V případě zjištění rizikových faktorů, je potřeba získat a zaznamenat doplňující informace od Klienta. Nebude-li vysvětlení přesvědčivé nebo dostatečné, je **potřeba pohlížet na Klienta jako rizikového**. Kategorii, do které Pracovník Klienta zařadí, vyznačí ve složce, kterou k danému Obchodu pro potřeby AML vede.

Před uzavřením **dohody o složení blokovacího depozita** Pracovník vždy kromě identifikace Klienta (kupujícího) provede i jeho posouzení dle rizikového profilu. Ze získaných informací, které Pracovník zaznamená, vyhodnotí, zda jsou informace dostatečné z hlediska kontroly, či je potřeba doložit i dalšími informacemi a doklady.

Z důvodu právní jistoty a eliminace případných rizik si Pracovník vždy nechá Klienta uvést písemně a potvrdit ve smlouvách, které s Klientem Společnost uzavírá, účel nemovitostní transakce, a pokud Klient poskytuje finanční plnění, i původ finančních prostředků Klienta k úhradě kupní ceny (nájemného).

Jednání, která v realitní činnosti zpravidla vykazují známky Legalizace výnosů z trestné činnosti či Financování terorismu a se kterými by se mohl Pracovník při své činnosti setkat, jsou koupě či prodej nemovitostí za podezřele nízkou cenu nebo naopak příliš nezvykle vysokou cenu, a to vše v porovnání s cenou obvyklou v daném čase a místě a v porovnání s praxí Pracovníka, případně s nabývacím titulem vlastníka.

Neobvykle nízkou kupní cenou se má na mysli například poskytnutí závadného finančního plnění ve formě hmotného majetku (kupující tak může obratem zpeněžit nemovitost za mnohem vyšší cenu a získat tím likvidní finanční majetek). Neobvykle vysokou kupní cenu může naopak představovat například poskytnutí závadného plnění pod záminkou úhrady kupní ceny. Znaky závadného jednání může představovat i nájemné v neobvykle vysoké výši. Realitní kancelář může být zneužita, aby v tomto směru poskytla zástěrku „obvyklosti“ či standardních rysů nemovitostního obchodu, ačkoli smluvní strany jsou již od počátku na svém postupu domluveny.

K detekci těchto rizik si Pracovník před uzavřením Obchodu nebo Obchodního vztahu vyžádá od Klienta, nebo v případě pochybností sám zajistí, **nabývací titul převáděných nemovitostí** a Pracovník také prověří výpis z listu vlastnictví předmětné nemovitosti ohledně toho, kdo byli její předchozí vlastníci a jaká byla frekvence jejích převodů.

Vyšší míru rizika představují i transakce, během kterých není převáděna samotná nemovitost, nýbrž **podíl v obchodní společnosti, která nemovitost vlastní** (typicky se jedná o podíl ve společnosti s ručením omezeným nebo akcie v akciové společnosti). Co se týče **prodeje družstevního podílu** v bytovém družstvu, nevykazuje-li znaky Podezřelého jednání, sám o sobě vyšší míru rizika

Legalizace výnosů z trestné činnosti a Financování terorismu nepředstavuje, a postup bude obdobný jako u klasické kupní smlouvy.

Je potřeba se seznámit i s transakční dokumentací a prověřit i obsah těchto smluv a jejich shodu s údaji, které Klient Pracovníkovi předložil v rámci identifikace a kontroly (a to zejména nejsou-li ve smlouvě další účastníci nebo osoby, v jejichž prospěch má být plněno, nebo zdali dle identifikace účtů a finančních ústavů nedochází k finančnímu plnění do vysoce rizikových zemí nebo z nich atd.).

B. RIZIKA SPOJENÁ S KLIENTY

Pracovník postupuje při své činnosti v souladu s Politikou přijatelnosti klienta Společnosti a provádí kategorizaci Klientů v souladu s čl. 6 Směrnice. Pracovník vychází z rizikových faktorů uvedených ve Směrnici.

Zároveň Pracovník prověřuje, zdali nejsou dány skutečnosti, které by nasvědčovaly Podezřelému obchodu ve smyslu bodu 7.1 Směrnice.

K řádnému vyhodnocení rizik Legalizace výnosů z trestné činnosti a Financování terorismu pak slouží řádná a odpovědná identifikace Klienta (čl. 3 Směrnice) a kontrola Klienta (čl. 4 Směrnice).

U rizikových klientů (čl. 6.3.3.) si pracovník k přezkoumání zdroje peněžních prostředků nebo jiného majetku, kterého se Obchod nebo Obchodní vztah týká, vyžádá a zaznamená informace a doklady, které tyto skutečnosti prokazující (např. nabývací tituly, daňová přiznání, doklady o příjmech – faktury, darovací smlouva apod.).

Pracovník se v souladu s politikou „Poznej svého klienta“ před uzavřením Obchodu nebo Obchodního vztahu setká s Klientem, nebo případně s jeho zástupcem, „tváří v tvář“, případně využívá možnosti elektronické identifikace nebo zprostředkované identifikace, i v těchto případech se Pracovník s Klientem spojí za účelem minimálně videohovoru (programy skype, zoom apod.).

Při úvodním osobním pohovoru s Klientem Pracovník zjistí:

- a) zdali bude Klient v právním vztahu vystupovat jako fyzická nebo právnická osoba, případně jako svěřenský fond,
- b) účel a zamýšlenou povahu Obchodu nebo Obchodního vztahu,
- c) rozhodující zdroj používaných finančních prostředků,
- d) zdali Klient hodlá uzavřít Obchod ve svůj prospěch nebo ve prospěch třetí osoby,

a zároveň Pracovník posuzuje, zdali nejsou dány některé ze skutečností, které dle bodu 7.2.1. Směrnice nasvědčují tomu, že by se mohlo jednat o Podezřelý obchod.

Postupy jsou rovněž popsány v příloze tohoto „Hodnocení rizik“, nazvané: Vnitřní oznamovací systém, který slouží rovněž ke stanovení rizikového profilu klienta.

C. RIZIKA SPOJENÁ S KONKRÉTNÍM OBCHODEM ČI OBCHODNÍM VZTAHEM

U každého konkrétního Obchodu nebo Obchodního vztahu Pracovník dále posuzuje, zdali se požadavky Klienta na chystaný Obchod nebo Obchodní vztah ve větší míře neodlišují od dosavadní praxe Pracovníka při jeho činnosti.

D. VYHODNOCENÍ RIZIK – VNIŘNÍ KONTROLA

1. Na úrovni Pracovníků

Jakmile Pracovník zjistí jakýkoli rizikový faktor související s uzavíraným Obchodem nebo Obchodním vztahem nebo má-li důvodnou pochybnost o tom, že by takový rizikový faktor mohl hrozit, obratem o svých zjištěních prostřednictvím e-mailu informuje Pověřenou osobu a statutární orgán Společnosti. Do doby, než se k podnětu a dalšímu postupu vyjádří Pověřená osoba, není Pracovník oprávněn Obchod nebo Obchodní vztah uzavřít.

Pověřená osoba zjištěné skutečnosti bezodkladně vyhodnotí, projedná se statutárním orgánem Společnosti a písemně (e-mailem) sdělí Pracovníkovi:

- a) že se jedná o Nepřijatelného klienta podle článku 6.3.2. Směrnice, se kterým nelze Obchod či Obchodní vztah uzavřít, nebo
- b) že lze dále pokračovat v jednáních o uzavření Obchodu či Obchodního vztahu.

Zároveň Pověřená osoba Pracovníkovi udělí pokyny týkající se postupu při prověření potenciálního rizika u daného Klienta (např. jaká zjištění má Pracovník uskutečnit, které dokumenty si má vyžádat, které skutečnosti a z jakých zdrojů má Pracovník prověřit apod.) a průběžně bude výsledky budoucí identifikace a kontroly takového Klienta dozorovat. Pokud bude následně některý z rizikových faktorů potvrzen, Pověřená osoba vyhodnotí rizikový profil Klienta.

Sdělení Pracovníka a odpověď Pověřené osoby se v písemné podobě (k čemuž i nadále postačuje emailová zpráva) Pracovník vytiskne a archivuje ve složce Klienta.

Zjistí-li Pracovník, a to kdykoli, v souvislosti s Klientem a / nebo Obchodem či Obchodním vztahem jakýkoli rizikový faktor nebo znak Podezřelého obchodu, obratem o tom písemně (e-mailem) informuje Pověřenou osobu a statutární orgán Společnosti. To samé platí v případech, kdy si Pracovník není jistý při vyhodnocení rizikových faktorů a / nebo Podezřelého obchodu.

V případě jakýchkoli pochybností o existenci či míře rizik dle Zákona nebo Směrnice je Pracovník nebo Pověřená osoba oprávněna se souhlasem statutárního orgánu požádat externího poradce o právní konzultaci.

V rozsahu působnosti vymezeném Zákonem a touto Směrnicí Pracovní / Pověřená osoba, informují Kontaktní osobu tak, aby mohla své povinnosti řádně a včas konat.

2. Na úrovni Pověřené osoby

Kromě povinností dle čl. 7 Směrnice Pověřená osoba také pravidelně vyhodnocuje zprávy a podněty od Pracovníků, týkajících se identifikace rizik v oblasti Legalizace výnosů z trestné činnosti nebo Financování terorismu, i své poznatky z kontrolní činnosti prováděné v této oblasti při dohledu nad aplikací Zákona a Směrnice.

Kdykoli je to potřeba, Pověřená osoba za tímto účelem po projednání se statutárním orgánem Společnosti (případně Kontaktní osobou) zasílá Pracovníkům Společnosti v písemné formě (e-mailem nebo tištěným oběžníkem) pokyny a / nebo doporučení, které mají za cíl detekci a eliminaci potenciálních rizik v oblasti Legalizace výnosů z trestné činnosti a Financování terorismu.

Pověřená osoba zpracuje plán kontrol, na základě kterého bude pravidelně v průběhu celého kalendářního roku kontrolovat činnost Pracovníků a jejich postup dle Zákona a Směrnice.

Pověřená osoba svá zjištění projedná se statutárním orgánem Společnosti, který odsouhlasené závěry zapracuje do změn stávajících interních předpisů Společnosti.