

Dnešního dne, měsíce a roku byl společností:

Firma: Bohemia Estate Agency s.r.o.
IČ: 040 54 415
se sídlem: Nákladní 1060, 41501 Teplice
zastoupena: Ing. Janem Kuncem, jednatelem

(dále jen "Realitní zprostředkovatel")

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

SYSTÉM VNITŘNÍCH ZÁSAD

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

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

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

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

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

1.4 Obsah:	1- Úvodní ustanovení	strana 1
	2- Identifikace účastníků obchodu	strana 1-3
	3- Kontrola klienta	strana 3-4
	4- Podezřelý obchod a hodnocení rizik	strana 4-6
	5- Oznamovací povinnost	strana 6
	6- Odklad plnění příkazu	strana 6-7
	7- Stanovení osoby pro styk s FAU	strana 7
	8- Povinnost mlčenlivosti	strana 7-8
	9- Archivace údajů	strana 8
	10 - Další povinnosti	strana 8
	11 - Přílohy	strana 9 - 13

2. IDENTIFIKACE ÚČASTNÍKŮ OBCHODU

2.1 U každého obchodu (obchodem se pro tyto účely rozumí zprostředkování uzavření realitní smlouvy podle zák.č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování, a jak je upraveno v § 2 odst. 1 písm. d) bod 2 „AML zákona“) v hodnotě přesahující částku odpovídající ekvivalentu 1.000 EUR a u obchodu bez ohledu na limit 1.000 EUR, který je vyhodnocen jako podezřelý, provede asistentka, realitní makléř nebo obchodní zástupce, identifikaci účastníků obchodu. Identifikace musí být provedena v rozsahu údajů uvedených v čl. 2.2 tohoto „SVZ“.

2.2 Identifikační údaje účastníka obchodu

- **2.2.1** U klienta, který je fyzickou osobou:
 - Všechna jména a příjmení
 - Pohlaví (není potřeba uvádět, pokud je zřejmé z identifikačních údajů)
 - Trvalý nebo jiný pobyt
 - Rodné číslo, anebo, nebylo-li rodné číslo přiděleno datum narození
 - Místo narození
 - Státní občanství
 - Jde-li o podnikající fyzickou osobu též její obchodní firma, odlišující dodatek nebo další označení, místo podnikání a IČ.
 - Druh a číslo průkazu totožnosti, stát popř. orgán, který jej vydal, a doba platnosti průkazu totožnosti.
- **2.2.2** Výše uvedené údaje doporučujeme zajistit pořízením fotokopie průkazu totožnosti, z něhož byly identifikační údaje (jsou-li v něm uvedeny) ověřeny a z něhož byla ověřena shoda podoby klienta s vyobrazením v průkazu totožnosti. Pokud klient odmítne pořízení a uchování fotokopie průkazu totožnosti, osoba provádějící identifikaci klienta zaznamená všechny výše uvedené údaje vypsáním.
- **2.2.3** U klienta, který je právnickou osobou:
 - Obchodní firma nebo název včetně odlišujícího dodatku nebo dalšího označení, sídlo
 - Identifikační číslo nebo obdobné číslo přidělované v zahraniční u osob, které jsou jejím statutárním orgánem nebo jeho členem údaje jako u fyzické osoby viz výše.
- **2.2.4** Je-li statutárním orgánem, jeho členem nebo skutečným majitelem identifikované právnické osoby jiná právnická osoba, zaznamenají se i její identifikační údaje.

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

- **2.3.1** První identifikace klienta, který je fyzickou osobou, a každé fyzické osoby jednající jménem klienta, který je právnickou osobou, provede asistentka, realitní makléř nebo obchodní zástupce za fyzické přítomnosti identifikovaného, pokud není v tomto „SVZ“ stanoveno jinak.
- **2.3.2** Při identifikaci klienta, který je
 - a/ fyzickou osobou, provede asistentka, realitní makléř nebo obchodní zástupce identifikační údaje, zaznamená a ověří v průkazu totožnosti, jsou-li v něm uvedeny, a dále zaznamená druh a číslo průkazu totožnosti, stát, popřípadě orgán, který jej vydal a dobu jeho platnosti. Současně ověří shodu podoby s vyobrazením v průkazu totožnosti.
 - b/ právnickou osobou, provede asistentka, realitní makléř nebo obchodní zástupce zaznamená a ověří z dokladu o existenci právnické osoby a v rozsahu podle písmene a/ provede identifikaci fyzické osoby, která jejím jménem jedná v daném obchodu, je-li statutárním orgánem, jeho členem nebo skutečným majitelem této právnické osoby jiná právnická osoba, zaznamená i její identifikační údaje (skutečným majitelem se dle „AML zákona“ v této souvislosti rozumí vždy pouze fyzická osoba).
- **2.3.3** Je-li klient zastoupen na základě plné moci, provede asistentka, realitní makléř nebo obchodní zástupce identifikaci zmocněnce podle postupu popsaného výše pod písm. a) a dále Strana 2 (celkem 15) z předložené plné moci identifikuje zmocnitele; asistentka, realitní makléř nebo obchodní zástupce je povinen zajistit uchování (resp. předání k archivaci) originálu či ověřené kopie takové plné moci.
- **2.3.4** Je-li klient zastoupen zákonným zástupcem, provede asistentka, realitní makléř nebo obchodní zástupce identifikaci zákonného zástupce dle čl. 2 tohoto „SVZ“. Zákonný zástupce doloží asistentce, realitnímu makléři nebo obchodnímu zástupci identifikační údaje zastoupeného (v rozsahu údajů podle § 5 „AML zákona“).
- **2.3.5** Při dalších obchodech s klientem, který již byl identifikován, ověří asistentka, realitní makléř nebo obchodní zástupce “ vhodným způsobem totožnost konkrétní jednající fyzické

osoby. Toto prověření lze provést i bez fyzické přítomnosti klienta, který je fyzickou osobou, nebo fyzické osoby jednající jménem klienta, který je právnickou osobou.

- **2.3.6** V době trvání obchodního vztahu nebo při dalších obchodech asistentka, realitní makléř nebo obchodní zástupce kontroluje platnost a úplnost identifikačních údajů klienta, informací získaných v rámci kontroly klienta nebo důvodnost výjimky z kontroly klienta a zaznamenává jejich změny.
- **2.3.7** Jestliže má asistentka, realitní makléř nebo obchodní zástupce při uzavírání obchodu podezření, že klient nejedná svým jménem, nebo že zastírá, že jedná za třetí osobu, vyzve klienta, aby doložil plnou moc. Advokát nebo notář může této výzvě vyhovět i tím, že předloží kopii příslušných částí dokladu, ze kterých identifikační údaje klienta zjistil.
- **2.3.8** Klient poskytne asistentce, realitnímu makléři nebo obchodnímu zástupci informace, které jsou k provedení identifikace nezbytné, včetně předložení příslušných dokladů. Asistentka, realitní makléř nebo obchodní zástupce je oprávněn pro účely identifikace dle „AML zákona“ pořizovat kopie nebo výpisy z předložených dokladů a zpracovávat takto získané údaje k naplnění „AML zákona“.

2.4 Politicky exponované osoby

- **2.4.1** Za politicky exponovanou osobu se ve smyslu této směrnice považuje fyzická osoba, která je nebo byla ve významné veřejné funkci s celostátním nebo regionálním významem, jako je zejména hlava státu, předseda vlády, vedoucí ústředního orgánu státní správy a jeho zástupce (náměstek, státní tajemník), člen parlamentu, člen řídicího orgánu politické strany, vedoucí představitel územní samosprávy, soudce nejvyššího soudu, ústavního soudu nebo jiného nejvyššího justičního orgánu, proti jehož rozhodnutí obecně až na výjimky nelze použít opravné prostředky, člen bankovní rady centrální banky, vysoký důstojník ozbrojených sil nebo sboru, člen nebo zástupce člena, je-li jím právnická osoba, statutárního orgánu obchodní korporace ovládané státem, velvyslanec nebo vedoucí diplomatické mise, anebo fyzická osoba, která obdobnou funkci vykonává nebo vykonávala v jiném státě, v orgánu Evropské unie anebo v mezinárodní organizaci.
- **2.4.2** Dále se za politicky exponovanou osobu považuje:
 - fyzická osoba, která je osobou blízkou k osobě uvedené v čl. 2.4.1,
 - je společníkem nebo skutečným majitelem stejné právnické osoby, popřípadě svěřenectví nebo jiného obdobného právního uspořádání podle cizího právního řádu, jako osoba uvedená v čl. 2.4.1., nebo je o ní pracovníku firmy známo, že je v jakémkoliv jiném blízkém podnikatelském vztahu s osobou uvedenou v čl. 2.4.1,
 - je skutečným majitelem právnické osoby, popřípadě svěřenectví nebo jiného obdobného právního uspořádání podle cizího právního řádu, o kterém je známo, že bylo vytvořeno ve prospěch osoby uvedené v čl. 2.4.1.
- **2.4.3** Skutečnost, zda se jedná či nejedná o politicky exponovanou osobu, zjišťuje obchodní zástupce nebo zaměstnanec „Realitního zprostředkovatele“, který identifikaci provádí.

3. KONTROLA KLIENTA

3.1 Kontrolu klienta provádí asistentka, realitní makléř nebo obchodní zástupce. Kontrolu jsou povinni provádět vždy před uskutečněním jednotlivého obchodu v hodnotě ekvivalentu 10.000 EUR a vyšší a dále vždy u podezřelého obchodu, před uskutečněním obchodu s politicky exponovanou osobou a dále v době trvání obchodního vztahu.

3.2 Kontrola klienta zahrnuje:

- získání informací o účelu a zamýšlené povaze obchodu nebo obchodního vztahu,

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

3.3 Kontrolu klienta provádí asistentka, realitní makléř nebo obchodní zástupce s náležitou odbornou péčí, a to způsobem a v rozsahu odpovídajícím povaze obchodu a klienta. Rozsah prováděné kontroly klienta tedy odpovídá kategorizaci klienta (např. dle teritoriálního hlediska) a povaze obchodu.

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

3.5 Výjimky z povinnosti identifikace a kontroly klienta

Asistentka, realitní makléř nebo obchodní zástupce nemusí provádět identifikaci a kontrolu klienta v těchto případech - pokud je klient:

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

4. PODEZŘELÝ OBCHOD A HODNOCENÍ RIZIK

4.1 Podezřelým obchodem se rozumí obchod uskutečněný za okolností vyvolávajících podezření ze snahy o legalizaci výnosů z trestné činnosti nebo podezření, že v obchodu užití prostředky

jsou určeny k financování terorismu, nebo jiná skutečnost, která by mohla takovému podezření nasvědčovat.

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

4.3 Podezřelým obchodem může být například případ, kdy

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

4.4 Za podezřelý se obchod považuje vždy, pokud

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

• **4.4.1** Pokud asistentka, realitní makléř nebo obchodní zástupce vyhodnotí znaky uvedené v čl. 4.2-4.4 tak, že by se mohlo jednat o podezřelý obchod, oznámí tuto skutečnost neprodleně spolu se zjištěnými identifikačními údaji účastníka (-ů) obchodu a veškerými dalšími okolnostmi případu vedoucímu pracovníkovi „Realitního zprostředkovatele“.

• **4.4.2** Pokud asistentka, realitní makléř nebo obchodní zástupce zjistí při realizaci obchodního případu některý ze znaků podle čl. 4.2-4.4 tohoto „SVZ“, oznámí tuto skutečnost vždy neprodleně se všemi zjištěnými identifikačními údaji účastníka/ů obchodu a veškerými dalšími okolnostmi případu vedoucímu pracovníkovi „Realitního zprostředkovatele“.

• **4.4.3** Pokud asistentka, realitní makléř nebo obchodní zástupce „Realitního zprostředkovatele“ provádějící kontrolu klienta zjistí, že klient, nebo osoba jednající jménem či za klienta, je na sankčním seznamu, musí zajistit prostřednictvím vedoucích pracovníků „Realitního zprostředkovatele“ podání Oznámení podezřelého obchodu (dále též „OPO“) na „FAÚ“.

• **4.4.4** Ke zjištění, zda se v osobě klienta jedná o sankcionovaný subjekt nebo předmětem obchodu je sankcionované zboží je třeba provést kontrolu v sankčním seznamu ES, jehož konsolidovanou verzi je možné nalézt prostřednictvím odkazu na www.FinancniAnalytickyUrad.cz. Vpřípadě nalezení shody je třeba vpřímo použitelném předpise ES, jímž se sankce stanovují, zjistit jaká konkrétní omezení či zákazy se vůči danému subjektu uplatní.

4.5 Povinnost neuskutečnit obchod

- **4.5.1** Asistentka, realitní makléř nebo obchodní zástupce odmítne uskutečnění obchodu nebo uzavření obchodního vztahu v případě, že je dána identifikační povinnost a klient se odmítne podrobit identifikaci nebo odmítne doložit plnou moc, neposkytne potřebnou součinnost při kontrole nebo z jiného důvodu nelze provést identifikaci nebo kontrolou klienta, nebo má-li osoba provádějící identifikaci nebo kontrolu (asistentka, realitní makléř nebo obchodní zástupce „Realitního zprostředkovatele“) pochybnosti o pravdivosti informací poskytnutých klientem nebo o pravosti předložených dokladů.
- **4.5.2** Asistentka, realitní makléř nebo obchodní zástupce neuskuteční obchod s politicky exponovanou osobou, pokud mu není znám původ majetku užitého v obchodu. Ve všech těchto případech je asistentka, realitní makléř nebo obchodní zástupce povinen neprodleně informovat vedoucího pracovníka „Realitního zprostředkovatele“.
- **4.5.3** Asistentka, realitní makléř nebo obchodní zástupce neuskuteční obchod s politicky exponovanou osobou bez souhlasu vedoucího pracovníka „Realitního zprostředkovatele“

5. OZNAMOVACÍ POVINNOST

5.1 Zjistí-li při jednání s klientem asistentka, realitní makléř nebo obchodní zástupce cokoliv neobvyklého, co by mohlo naznačovat podezřelý obchod ve smyslu čl. 4 tohoto „SVZ“, je povinen s tímto zjištěním ihned seznámit osobu pověřenou zajišťováním styku s „FAÚ“ (tedy vedoucího pracovníka „Realitního zprostředkovatele“). Tato osoba nejprve vyhodnotí všechny okolnosti obchodu v přísl. souvislostech a následně posoudí, jedná-li se o podezřelý obchod; pokud ano, učiní, bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 5-ti kalendářních dnů od zjištění obchodu, oznámení „FAÚ“ (Finančnímu analytickému úřadu). Písemné oznámení zašle formou doporučeného dopisu nebo cenného psaní na adresu „FAÚ“.

5.2 Finanční analytický úřad, PO BOX 675, Jindřišská 14, 111 21 Praha 1. Další možnosti spojení na Finanční analytický úřad: telefon 257 044 501 nebo 603 587 663 mimo obvyklou pracovní dobu (pracovní dny: 8,00 hod. - 16,00 hod.), fax: 257 044 502, e-mail: fau@mfcz.cz, datová schránka: egj8zyh.

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

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

5.5 Vyžadují-li to okolnosti případu (zejména hrozí-li nebezpečí z prodlení), oznámí asistentka „Realitního zprostředkovatele“ či realitní makléř nebo obchodní zástupce (tedy osoba, který v rámci svých povinností vyplývajících z tohoto „SVZ“ a příslušných právních předpisů ke zjištění stavu věci došla) za „Realitního zprostředkovatele“ podezřelý obchod na „FAÚ“ neprodleně po jeho zjištění.

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

6. ODKLAD SPLNĚNÍ PŘÍKAZU

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

6.2 Osoba uvedená v čl. 7.1 „SVZ“ za součinnosti asistentky, realitního makléře nebo obchodního zástupce odpovědného za přísl. obchodní případ, zajistí odložení splnění příkazu, a to na dobu 24 hodin od doby, kdy „FAÚ“ přijal oznámení. Na odklad splnění příkazu klienta upozorní „Realitní zprostředkovatel“ „FAÚ“ v oznámení podezřelého obchodu.

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

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

a) o prodloužení doby, na kterou se odkládá splnění příkazu klienta, nejdéle však o 2 pracovní dny od přijetí oznámení podezřelého obchodu na „FAÚ“,

b) o odložení splnění příkazu klienta nebo o zajištění majetku, který má být předmětem podezřelého obchodu, u povinné osoby, u níž se tento majetek nachází, až na dobu 3 prac. dnů.

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

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

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

7. STANOVENÍ OSOBY URČENÉ K ZAJIŠŤOVÁNÍ PRŮBĚŽNÉHO STYKU S FAÚ

7.1 Osobou určenou k zajišťování průběžného styku s „FAÚ“ je za „Realitního zprostředkovatele“: Ing. Jan Kunc, jednatel, mob.tel.: 602 541 954, e-mail: info@jankunc.cz

7.2 O určení osoby k plnění oznamovací povinnosti podle § 18 „AML zákona“ a k zajišťování průběžného styku s „FAÚ“ informuje „Realitní kancelář“ „FAÚ“ nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy nastaly v souvislosti s určením kontaktní osoby změny.

8. POVINNOST MLČENLIVOSTI

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

8.2 Povinnost mlčenlivosti nezaniká ani skončením pracovněprávního vztahu, dohody o spolupráci uzavřené mezi „Realitním zprostředkovatelem“ a asistentkou, realitním makléřem nebo obchodním zástupcem či plné moci zmocňující asistentku, realitního makléře nebo obchodního

zástupce zastupovat „Realitního zprostředkovatele“; její porušení je přestupkem, za který lze podle § 43 „AML zákona“ uložit pokutu až do výše 200.000 Kč, resp. za určitých podmínek až do 1 mil.Kč. Tím není dotčena odpovědnost za škodu, která tím osobě, jíž se vyzrazení týkají, vznikla, ani případná trestní odpovědnost toho, kdo porušil povinnost mlčenlivosti.

8.3 Povinnosti zachovávat mlčenlivost se nelze dovolávat vůči:

- orgánu činnému v trestním řízení, pokud provádí řízení o trestném činu souvisejícím s legalizací výnosu nebo jedná-li se o splnění oznamovací povinnosti vztahující se k takovému trestnému činu,
- soudu rozhodujícímu v občanském soudním řízení spory týkající se obchodu nebo nároku vyplývajícího z „AML zákona“,
- osobám vykonávajícím bankovní dohled,
- orgánu oprávněnému podle zvláštního předpisu rozhodovat o odnětí oprávnění k podnikatelské nebo jiné samostatné výdělečné činnosti v případě, že „FAÚ“ předloží podnět k odnětí takového oprávnění,
- osobě, která by mohla uplatnit nárok na náhradu škody podle tohoto zákona, jde-li o následné oznámení skutečností rozhodných pro uplatnění takového nároku.

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

9. ARCHIVACE ÚDAJŮ

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

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

10. DALŠÍ POVINNOSTI

10.1 Údaje o obchodech, na něž se vztahuje identifikační povinnost nebo ohledně nichž „FAÚ“ provádí šetření, sdělují na požádání ve stanovené lhůtě „FAÚ“ vedoucí pracovník „Realitního zprostředkovatele“, který také předkládá potřebné informace o těchto obchodech, nebo k nim umožní přístup pověřeným zaměstnancům „FAÚ“ při prověřování oznámení a poskytnou informace o osobách, které se jakýmkoli způsobem účastnily takových obchodů.

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

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

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

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

11. PŘÍLOHY

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

Příloha č. 2 - Vzor Oznámení podezřelého obchodu a Sdělení kontaktních informací

Příloha č. 3 - Archivace zakázek (obsah složky)

V Teplicích dne 3.5 2023

.....
Realitní zprostředkovatel

Příloha č. 1 Systému vnitřních zásad:

Aktuální seznam vysoce rizikových zemí AML dle EU a FATF (platný od 7. 2. 2024)
 - aktuální seznam na www.FinancniAnalytickyUrad.cz

Země	ISO	EU	FATF	Jiný důvod
Afghánistán	AFG	ANO		
Barbados	BRB	ANO	ANO	
Bulharsko	BGR		ANO	
Burkina Faso	BFA	ANO	ANO	
Demokratická republika Kongo	COG	ANO	ANO	
Filipíny	PHL	ANO	ANO	
Gibraltar	GIB	ANO	ANO	
Haiti	HTI	ANO	ANO	
Chorvatsko	HRV		ANO	
Írán	IRN	ANO	ANO	
Jamajka	JAM	ANO	ANO	
Jemen	YEM	ANO	ANO	
Jihoafrická republika	ZAF	ANO	ANO	
Jižní Súdán	SSD	ANO	ANO	
Kamerun	CMR	ANO	ANO	
KLDR	PRK	ANO	ANO	
Mali	MLI	ANO	ANO	
Mosambik	MOZ	ANO	ANO	
Myanmar	MMR	ANO	ANO	
Nigérie	NGA	ANO	ANO	
Panama	PAN	ANO	ANO	

Země	ISO	EU	FATF	Jiný důvod
Senegal	SEN	ANO	ANO	
Spojené arabské emiráty	ARE	ANO	ANO	
Sýrie	SYR	ANO	ANO	
Tanzanie	TZA	ANO	ANO	
Trinidad a Tobago	TTO	ANO		
Turecko	TUR		ANO	
Uganda	UGA	ANO	ANO	
Vanuatu	VUT	ANO		
Vietnam	VNM	ANO	ANO	
Rusko	RUS			ANO
Rusko	RUS			ANO

Vysvětlivky:

EU - seznam zemí obsažený v příloze Nařízení (EU) 2016/1675, kterým se směrnice (EU) 2015/849 doplňuje o identifikaci vysoce rizikových třetích zemí se strategickými nedostatky

FATF - seznam vysoce rizikových a dalších sledovaných jurisdikcí Finančního akčního výboru

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

OZNÁMENÍ PODEZŘELÉHO OBCHODU sp.zn. .../...

I. Identifikační údaje oznamovatele podezřelého obchodu:

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

předmět podnikání dle zápisu v obchodním rejstříku nebo dle průkazu živnostenského nebo jiného oprávnění k podnikání: ...
(pouze ten předmět podnikání, který s oznámením souvisí)

II. Údaje toho, koho se oznámení týká:

A) Identifikační údaje fyzické osoby:

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

B) Identifikační údaje fyzické osoby - podnikatele:

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

C) Identifikační údaje právnické osoby:

Obchodní firma nebo název včetně odlišujícího dodatku: ...
sídlo: ...
identifikační číslo nebo obdobné číslo přidělované v zahraničí: ...

u osob, které jsou jejím statutárním orgánem nebo jeho členem údaje podle bodu A), a údaje fyzické osoby podle bodu A) , která jejím jménem jedná v daném obchodu. Je-li statutárním orgánem, jeho členem nebo skutečným majitelem této právnické osoby jiná právnická osoba, uvedou se i její identifikační údaje.

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

III. Popis předmětu a podstatných okolností podezřelého obchodu

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

kteře nebo z nichž byly či mají být převáděny, včetně identifikace jejich majitelů a disponentů, má-li k této informaci oznamovatel přístup; měnu; čím je obchod podezřelý; případně i zjištěná telefonní a faxová čísla; popis a evidenční čísla dopravních prostředků; popis chování účastníka obchodu i jeho společníků a další informace, které by mohly mít informační význam k zúčastněným osobám či předmětné transakci. Případně jakékoli další informace, které by mohly s podezřelým obchodem souviset a jsou významné pro jeho posouzení z hlediska opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti nebo financování terorismu.

Přílohy: ...

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

IV. Informace o provedení či odložení obchodu

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

V ... dne ...

.....
Realitní zprostředkovatel

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

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

jméno, příjmení: ...

pracovní zařazení: ...

mobilní tel.: ...

tel.: ...

fax: ...

e-mail: ...

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

V ... dne ...

.....
Realitní zprostředkovatel

podpis osoby plnící oznamovací povinnost