

SYSTÉM VNITŘNÍCH ZÁSAD

realitního zprostředkovatele: RK Stejskal & Šandera s.r.o. IČO: 26112981, se sídlem Krajinská 244/17, 370 01 České Budějovice – České Budějovice 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, sp. zn. oddíl C, vložka 8682 (dále jen „Realitní zprostředkovatel“)

k naplnění povinností Realitního zprostředkovatele coby povinné osoby podle ust. § 2 odst. 1 písm. d) zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, v účinném znění (dále jen „**AML zákon**“)

1. Úvodní ustanovení

- 1.1. Tento systém vnitřních zásad, postupů a kontrolních opatření (dále jen „**Systém vnitřních zásad**“) je zpracován na základě ustanovení § 21 AML zákona a jeho účelem je zajištění naplňování povinností uložených Realitnímu zprostředkovateli AML zákonem. Systém vnitřních zásad je zpracován s ohledem na hodnocení rizik provedené Realitním zprostředkovatelem dle ust. § 21a AML zákona. Písemné hodnocení rizik je obsaženo v tomto Systému vnitřních zásad.
- 1.2. Systém vnitřních zásad je závazný pro všechny zaměstnance i jiné spolupracovníky Realitního zprostředkovatele, kteří se podílejí na jeho činnosti, ať už v rámci pracovněprávního vztahu nebo jako obchodní zástupci či jiní dodavatelé Realitního zprostředkovatele (všechny tyto osoby souhrnně dále jako „**Pracovníci**“; Pracovníci, kteří pro Realitního zprostředkovatele vykonávají činnost realitních makléřů, dále jen „**Makléři**“).
- 1.3. Porušení povinnosti Pracovníka uložené Systémem vnitřních zásad nebo AML zákonem může vyústit v sankce za porušení povinností Pracovníka, které předvídá příslušná smlouva mezi Pracovníkem a Realitním zprostředkovatelem, příp. právní předpis.
- 1.4. **Povinnost postupovat dle AML zákona:** Realitní zprostředkovatel musí plnit povinnosti dle AML zákona v souvislosti s výkonem činnosti realitního zprostředkování. Tedy vždy např. u zprostředkování prodeje či koupě nemovitosti. V případech, kdy Realitní zprostředkovatel zprostředkuje nájemní (podnájemní) smlouvu nebo pacht, však musí plnit povinnosti dle AML zákona jen tehdy, pokud měsíční nájemné (pachtovné) dosáhne alespoň hodnoty 10.000 EUR.

2. Důležité pojmy

- 2.1. **Obchodem** je každé jednání Realitního zprostředkovatele, kdy Realitní zprostředkovatel v tomto svém postavení jedná s jinou osobou (klientem) a pokud toto jednání směřuje k nakládání s majetkem klienta nebo k poskytnutí služby klientovi. Typicky je obchodem jednorázové zprostředkování realitního obchodu.
- 2.2. **Obchodním vztahem** je smluvní vztah mezi Realitním zprostředkovatelem jednajícím v postavení Realitního zprostředkovatele s jinou osobou (klientem), jehož účelem je nakládání s majetkem klienta nebo poskytování služeb klientovi, pokud je při vzniku takového smluvního vztahu zřejmé, že bude mít trvalý povahu nebo bude obsahovat opakující se plnění. V činnosti Realitního zprostředkovatele to může být například rámcová smlouva o realitním zprostředkování s klientem.
- 2.3. **Hodnota obchodu:** Je-li obchod rozdělen na několik samostatných plnění, která spolu souvisí, je hodnotou obchodu součet hodnoty těchto plnění. Pokud je hodnota obchodu vyjádřena částkou uvedenou v eurech, přepočte se hodnota do jiné měny (např. korun českých) podle kurzu vyhlášeného Českou národní bankou platného pro den, ve kterém je plněna povinnost podle tohoto Systému vnitřních zásad a AML zákona.
- 2.4. **Politicky exponovanou osobou** (také „**PEP**“) je:
 - 2.4.1. **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

řídícího 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. **fyzická osoba, která je osobou blízkou k osobě uvedené v předchozím odstavci, nebo společníkem nebo skutečným majitelem** stejné právnické osoby, popřípadě svěřenského fondu, jako osoba uvedená v předchozím odstavci, nebo je o ní povinné osobě **známo, že je v jakémkoli jiném blízkém podnikatelském vztahu** s osobou uvedenou v předchozím odstavci, nebo která **je skutečným majitelem právnické osoby, popřípadě svěřenského fondu, o kterých je povinné osobě známo, že byly vytvořeny ve prospěch osoby uvedené v předchozím odstavci.**

Povinnosti a omezení vztahující se k politicky exponovaným osobám musí Realitní zprostředkovatel uplatnit ještě nejméně **po dobu 12 měsíců ode dne, kdy politicky exponovaná osoba přestala vykonávat příslušnou funkci**; vždy však do doby, než Realitní zprostředkovatel na základě hodnocení rizik vyloučí u klienta riziko specifické pro politicky exponované osoby. Po tuto dobu se ve stejném rozsahu uplatní také vůči klientovi, jehož skutečným majitelem je politicky exponovaná osoba, a vůči osobě, o níž je Realitnímu zprostředkovateli známo, že jedná ve prospěch politicky exponované osoby.

- 2.5. **Skutečným majitelem** právnické osoby je fyzická osoba, která má fakticky nebo právně možnost vykonávat přímo nebo nepřímo rozhodující vliv v právnické osobě; má se za to, že tento vliv je dán v případech uvedených v ustanovení § 4 odst. 4 AML zákona.
- 2.6. **Pověřenou osobou** je člen statutárního orgánu Realitního zprostředkovatele pověřený plněním povinností dle AML zákona – viz čl. 11 tohoto Systému vnitřních zásad.
- 2.7. **Vysoce riziková třetí země** je země uvedená v Příloze č. 2 tohoto Systému vnitřních zásad.

3. Povinnost identifikovat klienta

- 3.1. Realitní zprostředkovatel (Makléř) je povinen provést identifikaci účastníků obchodu nejpozději v okamžiku, kdy:
- 3.1.1. je zřejmé, že hodnota obchodu překročí částku odpovídající hodnotě 1.000 EUR, nebo
 - 3.1.2. vzniká obchodní vztah (bez ohledu na jeho hodnotu), nebo
 - 3.1.3. se jedná o podezřelý obchod (bez ohledu na jeho hodnotu)
- 3.2. Identifikaci klienta provádí vždy Makléř, který zprostředkuje realitní smlouvu danému klientovi. Odpovědnost za zjištění a ověření veškerých potřebných informací z důvěryhodných zdrojů má Makléř. O identifikaci je Makléř povinen pořídit písemný zápis, ve kterém uvede všechny zjištěné informace a vyhodnocení rizikovosti klienta (Realitní zprostředkovatel mu za tímto účelem poskytne příslušný formulář). Makléř musí do protokolu zaznamenat i jakékoli obtíže, se kterými se setkával v rámci identifikace klienta (např. nedostupnost informací, podezřelé chování klienta, prodlení se součinností, neochotné podstoupení identifikace, uvádění nepravdivých údajů apod.), případně jakékoli další podstatné okolnosti. V případě jakýchkoli pochybností v průběhu identifikace je Makléř povinen další postup konzultovat s Pověřenou osobou a postupovat dle jejích doporučení.
- 3.3. Identifikace zahrnuje zjištění a ověření údajů o dané osobě v následujícím rozsahu:
- 3.3.1. **u fyzické osoby:** všechna jména a příjmení, rodné číslo, a nebylo-li přiděleno, datum narození a pohlaví, dále místo narození, trvalý nebo jiný pobyt a státní občanství; jde-li o podnikající fyzickou osobu, též její obchodní firmu, odlišující dodatek nebo další označení, sídlo a identifikační číslo osoby; dále je nutno zaznamenat druh a číslo průkazu totožnosti, stát, popř. orgán, který jej vydal, a dobu platnosti průkazu totožnosti;

3.3.1.1. **místo narození:** Makléř uvede konkrétní místo uvedené v dokladu totožnosti tak, aby nebylo zaměnitelné s jiným (např. včetně okresu). U osob narozených v zahraničí se uvede vždy stát a dále obec, pokud je takový údaj dostupný.

3.3.1.2. **Trvalé nebo jiné bydliště:** Adresa musí být ověřitelná a nezaměnitelná. Užívá-li osoba více adres, uvede Makléř všechny adresy.

3.3.2. **u právnické osoby:** obchodní firmu nebo název včetně dodatku nebo dalšího označení, sídlo, identifikační číslo právnické osoby (nebo obdobné číslo přidělované v zahraničí), jméno, příjmení, datum narození a adresu fyzické osoby, která je členem statutárního orgánu identifikované právnické osoby;

pokud je členem statutárního orgánu právnické osoby další právnická osoba, pak i obchodní firmu nebo název včetně dodatku nebo dalšího označení, sídlo, identifikační číslo právnické osoby (nebo obdobné číslo přidělované v zahraničí), a jméno, příjmení, datum narození a adresu fyzické osoby, která je členem statutárního orgánu této právnické osoby nebo kterou tato právnická osoba zmocnila, aby ji ve statutárním orgánu zastupovala.

3.4. Je-li to opodstatněné s ohledem na hodnocení rizik (zejména je-li riziko „Běžné“ či vyšší), pak je nutno zaznamenat i další identifikační informace, jako např. telefonní číslo, e-mailová adresa, údaje o zaměstnání nebo zaměstnavateli.

3.5. **Provádění identifikace:**

3.5.1. **Identifikační údaje u fyzické osoby** musí Makléř zaznamenat a ověřit z průkazu totožnosti, pokud jsou na něm uvedeny. Současně je nutno ověřit, že podoba identifikované osoby se shoduje s fotografií (vyobrazením) osoby na jeho průkazu totožnosti. Podklad předkládaný doklad požadované informace neobsahuje, je nutné takový údaj mít prokázaný jiným způsobem. Poslední možností je zjištění údaje na základě prostého prohlášení osoby.

3.5.2. **U právnické osoby** se identifikační údaje týkající se právnické osoby a jejích orgánů ověří z důvěryhodného zdroje, kterým je typicky veřejný rejstřík. U fyzické osoby, která jedná jménem právnické osoby v daném obchodu, se provede identifikace dle bodu 3.5.1.

3.6. **Průkazem totožnosti** se rozumí jakýkoliv doklad vydaný orgánem veřejné správy kteréhokoliv státu, v němž je uvedeno alespoň jméno, příjmení, datum narození a z něhož je patrná podoba, popř. i jiný údaj umožňující identifikovat osobu, která doklad předkládá.

3.6.1. Makléř odmítne doklady předložené k identifikaci, pokud vykazující znaky nedůvěryhodnosti, např:

3.6.1.1. doklad není celistvý,

3.6.1.2. doklad je poškozený nad obvyklou míru běžného používání,

3.6.1.3. doklad je neplatný např. z důvodu omezení lhůty platnosti,

3.6.1.4. údaje v dokladu nesou známky neoprávněného zásahu (přepisování nebo opravy),

3.6.1.5. údaje v dokladu jsou nečitelné, byť i jen částečně,

3.6.1.6. fotografie nebo vyobrazení držitele nese známky úprav, výměny nebo obdobného zásahu,

3.6.1.7. fotografie nebo vyobrazení držitele neodpovídá jeho skutečnému vzhledu v době identifikace,

3.6.1.8. doklad z jiných důvodů vzbuzuje podezření z padělání;

3.7. Makléř pořídí a uchová kopii (scan) průkazu totožnosti identifikované osoby. Pokud identifikovaná osoba průkaz totožnosti dobrovolně neposkytne k pořízení kopie, pak je nutno všechny potřebné údaje z průkazu totožnosti alespoň zapsat. Písemný souhlas s pořízením kopie průkazu totožnosti se ale nevyžaduje.

3.8. **Zaznamenávání údajů o PEP a uplatňování mezinárodních sankcí:** Makléř musí v rámci identifikace klienta zjistit a zaznamenat dále tato zjištění:

- 3.8.1. u klienta, fyzické osoby jednající za klienta, a skutečného majitele klienta – právnické osoby: zda je (nebo byl) politicky exponovanou osobou; Makléř je povinen toto zjistit nejen z prohlášení klienta, ale i z dalších relevantních zdrojů (např. z veřejně přístupných rejstříků, databází, médií).
- 3.8.2. u klienta, fyzické osoby jednající za klienta, a skutečného majitele klienta – právnické osoby a jiných osob ve vlastnické nebo řídicí struktuře klienta – právnické osoby: zda je osobou, vůči které Česká republika uplatňuje mezinárodní sankce podle zákona o provádění mezinárodních sankcí. Makléř za tímto účelem prověří veřejně dostupné seznamy těchto subjektů a sankčních opatření, např. <https://www.financnianalytickyurad.cz/mezinarodni-sankce.html>, www.sanctionsmap.eu/, <https://www.un.org/securitycouncil/content/un-sc-consolidated-list> a případně další.

3.9. První identifikace:

- 3.9.1. U klienta – fyzické osoby a u fyzické osoby jednající za klienta – právnickou osobu musí být první identifikace provedena vždy za fyzické přítomnosti dané osoby („tvář v tvář“), pokud není v tomto Systému vnitřních zásad, zejm. v odst. 3.10.2 a odst. 3.12, stanoveno jinak.
- 3.9.2. Pokud při první identifikaci klienta jedná za klienta – fyzickou osobu zákonný zástupce nebo opatrovník, musí Makléř provést identifikaci zákonného zástupce nebo opatrovníka, a to postupem pro identifikaci klienta – fyzické osoby. V těchto případech se fyzická přítomnost zastoupeného nevyžaduje. Makléř však musí z dokladů od zákonného zástupce nebo opatrovníka zjistit identifikační údaje zastoupeného a musí uchovat originál nebo kopii soudního rozhodnutí o určení opatrovníkem, resp. rodný list prokazující zákonné zastoupení.

3.10. Další jednání s dříve identifikovaným klientem:

- 3.10.1. Pokud za klienta, který už byl dříve identifikován, jedná jiná osoba (na základě plné moci), musí Makléř jednající osobu identifikovat postupem pro první identifikaci fyzické osoby.
- 3.10.2. Totožnost klienta, který už byl identifikován, a osoby jednající za klienta, která již byla identifikována (a byl identifikován i sám klient, za kterého jedná), při dalších obchodech Makléř vhodným způsobem ověří. Makléř musí učinit všechna identifikační opatření, která mu poskytnou jistotu, že skutečně jedná s již dříve identifikovaným klientem. Ověření lze provést bez fyzické přítomnosti těchto osob.
- 3.11. Osoba, která jedná za klienta jeho jménem, musí Makléři doložit, a Makléř musí ověřit oprávnění k takovému jednání za klienta (např. plnou moc), ledaže oprávnění k jednání této osoby může Makléř zjistit z veřejného rejstříku (např. obchodního). Makléř musí vždy ověřit i rozsah oprávnění (tzn. zda může daná osoba klienta zastupovat v konkrétní věci, při konkrétním jednání). Makléř si uchová originál nebo ověřenou kopii dokladu o oprávnění jednat za klienta (plné moci).
 - 3.11.1. Při jednání na základě plné moci provede Makléř identifikace zmocněnce ve výše uvedeném rozsahu. O osobě zastoupeného zjistí a zaznamená takové informace, aby jej bylo možné ztotožnit.
- 3.12. **Možnost identifikace klienta bez jeho fyzické přítomnosti – zprostředkovaná identifikace:** Pokud je to možné, musí Makléř provádět identifikaci klienta za fyzické přítomnosti klienta. Níže uvedený postup identifikace klienta může Makléř využít pouze v případech, kdy identifikace za fyzické přítomnosti není možná (tj. není možné se s klientem setkat osobně).
 - 3.12.1. Zprostředkovanou identifikaci provádějí notáři nebo kontaktní místa veřejné správy CzechPOINT (dále jen „CzechPOINT“).
 - 3.12.2. Klient se v takovém případě dostaví k notáři nebo na CzechPOINT, kde se nechá identifikovat. V případě klienta – právnické osoby nebo klienta, za kterého v daném obchodě jedná zmocněnec, se k notáři či na CzechPOINT dostaví k identifikaci ta osoba (osoby), které za klienta v daném obchodě jednají.
 - 3.12.3. Notář nebo CzechPOINT mu o provedené identifikaci vystaví veřejnou listinu, kterou musí Klient doručit Realitnímu zprostředkovateli. Na žádost klienta notář nebo CzechPOINT doručí veřejnou listinu přímo Realitnímu zprostředkovateli prostřednictvím datové schránky, Makléř je povinen o tomto klienta poučit a požádat klienta, aby této možnosti využil.

- 3.12.4. Makléř je povinen každému Klientovi, který využívá zprostředkované identifikace, poskytnout informace uvedené v Příloze č. 4 tohoto Systému vnitřních zásad.
- 3.12.5. K veřejné listině o provedené identifikaci musí notář nebo CzechPOINT přiložit kopii průkazu totožnosti identifikované osoby, v případě identifikace zástupce klienta i originál nebo ověřená kopie plné moci zmocněnce klienta, a veškeré další doklady a podklady, ze kterých byly zjišťovány identifikační údaje klienta. Z veřejné listiny o identifikaci musí vyplývat, že tato identifikace je určena pro Makléře (pokud Makléř jedná za Realitní kancelář, pak musí být určena Realitní kanceláři) a musí z ní být patrný správný důvod provedení identifikace (poskytnutí realitních služeb). Veřejná listina a všechny její přílohy musí být pevně svázané dohromady. Makléř je povinen veřejnou listinu o provedené identifikaci a všechny její přílohy bez zbytečného odkladu po jejím doručení zkontrolovat, zejména je povinen ověřit, zda údaje uvedené na veřejné listině odpovídají kopii průkazu totožnosti a dalším dokladům ze kterých byly identifikační údaje zjišťovány, dále zda je kopie průkazu totožnosti čitelná a obsahuje všechny identifikační údaje v rozsahu dle odst. 3.3 Systému vnitřních zásad, a pokud byla veřejná listina doručena přímo klientem, je Makléř povinen zkontrolovat, zda nevykazuje jakékoli známky pozměnění, rozvázání vazby apod.
- 3.12.6. Makléř je povinen přiložit veřejnou listinu včetně všech příloh k písemnému záznamu o provedené identifikaci a kontrole, který pořizuje o daném klientovi.
- 3.12.7. Využití zprostředkované identifikace klienta nezbujuje Makléře povinnosti zjistit s ohledem na hodnocení rizika klienta všechny případné další údaje dle odst. 3.4 Systému vnitřních zásad a povinnosti provést kontrolu klienta postupem dle tohoto Systému vnitřních zásad.
- 3.13. Pokud by měl Makléř podezření, že klient nejedná svým jménem nebo že zastírá, že jedná za třetí osobu, vyzve klienta, aby doložil své oprávnění k jednání dle předchozího odstavce. Nepředložení takového dokladu nebo jakékoli pochybnosti o jeho důvěryhodnosti či aktuálnosti má důsledky uvedené v čl. 8 Systému vnitřních zásad.
- 3.14. Makléř může pro účely AML zákona pořizovat kopie nebo výpisy z předložených dokladů a zpracovávat takto získané informace k naplnění účelu AML zákona. Makléř je povinen zajistit a uchovat veškeré potřebné doklady a dokumenty získané v rámci identifikace dle čl. 15.2 Systému vnitřních zásad.

4. Kontrola klienta

- 4.1. Realitní zprostředkovatel je povinen provádět kontrolu klienta vždy:
- 4.1.1. před uskutečněním obchodu mimo obchodní vztah nejpozději v okamžiku, kdy je zřejmé, že hodnota obchodu bude dosahovat ekvivalentu 15.000 EUR nebo vyšší,
 - 4.1.2. před uskutečněním obchodu s politicky exponovanou osobou,
 - 4.1.3. před uskutečněním obchodu s osobou usazenou ve vysoce rizikové třetí zemi,
 - 4.1.4. před uskutečněním obchodu, který je podezřelým obchodem,
 - 4.1.5. před uzavřením a v průběhu obchodního vztahu,
 - 4.1.6. v případě, že na základě hodnocení rizik je riziko „Běžné“ či vyšší,
 - 4.1.7. případně pokud tak stanoví ustanovení § 9 odst. 1 AML zákona.
- 4.2. Kontrolu klienta provádí vždy Makléř, který zprostředkuje realitní smlouvu danému klientovi. Odpovědnost za zjištění a ověření veškerých potřebných informací z důvěryhodných zdrojů má Makléř. Smyslem kontroly je zjištění informací pro posouzení, zdali je či není obchod podezřelý. O kontrole je Makléř povinen pořídit písemný zápis, ve kterém uvede všechny zjištěné informace a závěry z kontroly a hodnocení rizik (Realitní zprostředkovatel mu za tímto účelem poskytne příslušný formulář). Makléř musí do protokolu zaznamenat i jakékoli obtíže, se kterými se setkával v rámci kontroly klienta (např. nedostupnost informací, nesoučinnost klienta, poskytnutí nepravdivých informací apod.), případně jakékoli další podstatné okolnosti. V případě jakýchkoli pochybností v průběhu kontroly je Makléř povinen další postup konzultovat s Pověřenou osobou a postupovat dle jejích doporučení.
- 4.3. V rámci kontroly klienta musí Makléř:

- 4.3.1. získat a vyhodnotit informace o účelu a zamýšlené povaze obchodu nebo obchodního vztahu a informací o povaze podnikání klienta,
- 4.3.2. zjistit totožnost skutečného majitele klienta a ověřit jeho totožnost z důvěryhodných zdrojů (vždy v Evidenci skutečných majitelů a z jednoho dalšího důvěryhodného zdroje – těmi jsou např. údaje ve veřejných rejstřících a ve sbírce listin, v zakladatelských dokumentech, smlouvách mezi společníky („Shareholder Agreements“) apod.) a zjistit, zda skutečný majitel není politicky exponovanou osobou nebo osobou, vůči níž Česká republika uplatňuje mezinárodní sankce podle zákona o provádění mezinárodních sankcí (z tohoto se uplatní obdobně postup dle odst. 3.7.2); u skutečného majitele je nutno zaznamenat údaje k ověření jeho totožnosti a postup při jeho zjišťování,
- 4.3.3. zjistit vlastnickou a řídicí strukturu klienta – právnické osoby nebo svěřenského fondu (opět z veřejných rejstříků, zakladatelských a dalších korporátních dokumentů), a zjistit případné politicky exponované osoby nebo osoby, proti nimž ČR uplatňuje mezinárodní sankce v této struktuře,
 - 4.3.3.1. Pokud není možné skutečného majitele zjistit a klient nepředloží alespoň čestní prohlášení nebo jinak nedoloží svojí vlastnickou strukturu, Makléř obchod neuskuteční, resp. nenaváže obchodní vztah.
- 4.3.4. získávat informace potřebné pro průběžné sledování obchodního vztahu včetně zkoumání obchodů prováděných v průběhu daného vztahu za účelem zjištění, zda uskutečňované obchody jsou v souladu s tím, co je Realitnímu zprostředkovateli známo o klientovi a jeho podnikatelském a rizikovém profilu,
- 4.3.5. přezkoumávat zdroje peněžních prostředků nebo jiného majetku, kterého se obchod nebo obchodní vztah týká (z veřejně dostupných zdrojů, případně si vyžádat potřebné dokumenty od klienta),
 - 4.3.5.1. Makléř při zjišťování těchto skutečností klientovi nenapovídá žádné možnosti. Pokud peněžní prostředky pocházejí z podnikatelské činnosti, musí být rovněž specifikováno, o jakou podnikatelskou činnost se jedná. Makléř vyhodnocuje důvěryhodnost tvrzení klienta a podle rizikovosti klienta žádá doplnění důkazů (darovací smlouva, rozhodnutí o dědictví, potvrzení o výši příjmů). Makléř je povinen posoudit soulad příjmů a zdrojů klienta vůči hodnotě prováděné transakce.
- 4.3.6. v rámci obchodního vztahu s politicky exponovanou osobou učinit též přiměřená opatření ke zjištění původu jejího majetku (z veřejně dostupných zdrojů, případně si vyžádat potřebné dokumenty od klienta).
- 4.4. Rozsah kontroly musí umožnit relevantní posouzení rizika, že bude docházet k legalizaci výnosů z trestné činnosti nebo financování terorismu. Riziko musí být posouzeno s ohledem na typ klienta, obchodní vztah, produkt nebo obchod, rizikové faktory uvedené v hodnocení rizik – tzn. čím vyšší riziko, tím širší rozsah kontroly a vyšší požadavky na důvěryhodnost zjištěných informací a dokumentů. Makléř je povinen všechny klientem poskytnuté informace ověřit.
- 4.5. K záznamu o provedené kontrole musí Makléř přiložit veškeré dokumenty a podklady, ze kterých při kontrole vycházel. Pokud je to třeba, Makléř může pro účely plnění povinností dle AML zákona pořizovat kopie nebo výpisy z předložených dokladů a zpracovávat takto získané informace k naplnění účelu AML zákona. Odst. 3.6 Systému vnitřních zásad se uplatní obdobně.
- 4.6. **Průběžná kontrola správnosti a aktuálnosti informací:** V průběhu obchodního vztahu nebo při dalších obchodech s daným klientem musí Makléř kontrolovat platnost a úplnost identifikačních údajů klienta, informací získaných v rámci kontroly klienta nebo důvodnost zjednodušené kontroly klienta nebo výjimky z kontroly klienta a zaznamenává jejich změny. Realitní zprostředkovatel musí tuto kontrolu správnosti a aktualizaci provádět tím častěji, čím vyšší je rizikovost klienta (zjištěná postupem dle tohoto Systému vnitřních zásad).

5. Zesílená identifikace a kontrola

- 5.1. Zesílenou identifikaci a kontrolu klienta musí Makléř provést vždy:
- 5.1.1. pokud na základě hodnocení rizik představuje klient, obchod nebo obchodní vztah zvýšené riziko legalizace výnosů z trestné činnosti nebo financování terorismu (riziko je kategorizováno jako „Vysoké“ či vyšší),
 - 5.1.2. při vzniku a v průběhu obchodního vztahu s osobou usazenou ve vysoce rizikové třetí zemi, nebo před uskutečněním obchodu souvisejícího s vysoce rizikovou třetí zemí,
 - 5.1.3. před uskutečněním obchodu nebo při uzavírání obchodního vztahu s politicky exponovanou osobou.
- 5.2. V rámci zesílené identifikace a kontroly klienta musí Makléř v rozsahu potřebném s ohledem na dané riziko nad rámec běžné identifikace a kontroly učinit tato opatření:
- 5.2.1. získá další dokumenty nebo informace o skutečném majiteli, zamýšlené povaze obchodního vztahu a zdroji peněžních prostředků a jiného majetku klienta a skutečného majitele,
 - 5.2.2. ověřuje získané dokumenty nebo informace z více důvěryhodných zdrojů,
 - 5.2.3. pravidelně a zesíleně sleduje obchodní vztah a obchody v rámci obchodního vztahu,
 - 5.2.4. získá souhlas člena statutárního orgánu Realitního zprostředkovatele k uzavření obchodního vztahu nebo k jeho pokračování,
 - 5.2.5. požaduje provedení první platby v rámci obchodu nebo obchodního vztahu z účtu vedeného na jméno klienta u úvěrové instituce nebo u zahraniční úvěrové instituce, která podléhá povinnostem identifikace a kontroly klienta, které jsou alespoň rovnocenné požadavkům práva Evropské unie, nebo
 - 5.2.6. provádí jiná opatření s ohledem na povahu povinné osoby, její činnosti a vlastní hodnocení rizik.
- 5.3. V případě provádění zesílené identifikace a kontroly z důvodu dle odst. 5.1.2 musí Makléř provést vždy alespoň opatření uvedená v odst. 5.2.1 až 5.2.4 a dle odst. 5.2.6 Systému vnitřních zásad. V případě provádění zesílené identifikace a kontroly z důvodu dle odst. 5.1.3 musí Makléř vždy alespoň získat další informace a dokumenty o zdroji peněžních prostředků a jiného majetku klienta a skutečného majitele, a dále musí vždy provést opatření dle odst. 5.2.3 a 5.2.4 Systému vnitřních zásad.

6. Hodnocení rizik

- 6.1. Riziko legalizace výnosů z trestné činnosti a financování terorismu je nutno hodnotit **na základě faktorů možného zvýšeného rizika**. Jako tyto faktory Realitní zprostředkovatel s ohledem na výsledky hodnocení rizik na národní i nadnárodní úrovni, AML zákona a jeho přílohy č. 2, poznatků z vlastní praxe a dalších relevantních zdrojů identifikoval rizikové faktory uvedené v Příloze č. 1 tohoto Systému vnitřních zásad (dále jen „**Rizikové faktory**“).
- 6.2. Na základě identifikovaných rizikových faktorů a informací zjištěných v rámci identifikace a kontroly klienta je Makléř povinen u každého klienta, obchodu a obchodního vztahu vytvořit a vyhodnotit rizikový profil. Od rizikového profilu se pak odvíjí další povinnosti Makléře (potažmo dalších Pracovníků a Realitního zprostředkovatele) dle AML zákona – např. stanovování rozsahu kontroly klienta a další.
- 6.3. Kategorizace rizikových profilů:
- 6.3.1. **Nízké riziko:** Klient byl již dříve úspěšně identifikován a kontrolován a v rámci identifikace a kontroly nebyly u klienta ani obchodu či obchodního vztahu zjištěny žádné Rizikové faktory, není pochybnost o pravdivosti a aktuálnosti získaných informací.
 - 6.3.2. **Běžné riziko:** Klient je identifikován poprvé. V rámci identifikace a kontroly nebyly u klienta ani obchodu či obchodního vztahu zjištěny žádné Rizikové faktory, není pochybnost o pravdivosti a aktuálnosti získaných informací.

- 6.3.3. **Vysoké riziko:** V rámci identifikace nebo kontroly byly zjištěny Rizikové faktory, jedná se o politicky exponovanou osobu, příp. existuje pochybnost o aktuálnosti či pravdivosti získaných informací.
- 6.3.4. **Nepřípustné riziko:** V rámci identifikace nebo kontroly byly zjištěny Rizikové faktory, které jsou v kategorii „Faktor nepřipustného rizika“, příp. nelze vůbec zjistit ani ověřit potřebné informace.
- 6.4. Kategorii rizikového profilu musí Makléř vždy písemně zaznamenat v protokolu o identifikaci a kontrole klienta, a uvést, jak byl rizikový profil vytvořen a vyhodnocen (zejm. na základě jakých informací či okolností bylo rozhodnuto o zařazení do dané kategorie, jaké rizikové faktory jsou přítomny a další).
- 6.5. Makléř je povinen do protokolu o identifikaci a kontrole klienta písemně zaznamenávat i jakékoli pozdější změny nebo nové okolnosti, které mohou mít dopad na kategorizaci rizika, a kategorii rizika případně těmto změnám či okolnostem přizpůsobovat.
- 6.6. Klasifikace rizika určuje mimo jiné rozsah a četnost následných kontrol klienta (čím vyšší riziko, tím častější a důkladnější kontroly musí Makléř provádět).
- 6.7. Případy, kdy je riziko Makléřem vyhodnoceno jako „Vysoké“ nebo „Nepřípustné“ musí Makléř bez zbytečného odkladu písemně oznámit Pověřeně osobě, která případ vyhodnotí za pomoci Makléře a následně udělí Makléři pokyny ohledně dalšího postupu.
- 6.8. Obchod nebo uzavření obchodního vztahu v případě, že u obchodu, obchodního vztahu nebo u klienta existuje riziko kategorizované jako „Vysoké“ či vyšší vždy podléhá předchozímu písemnému schválení statutárním orgánem Realitního zprostředkovatele.

7. Podezřelý obchod

- 7.1. Podezřelým obchodem je 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.
- 7.2. V praxi Realitního zprostředkovatele je obchod podezřelý zejména pokud:
- 7.2.1. obchod se týká nemovitosti, která byla v minulosti nezvykle často a/nebo v krátkých intervalech převáděna, aniž by pro to existoval legitimní ekonomický nebo jiný důvěryhodný důvod (zejména, pokud je nemovitost převáděna za nápadně vyšší či nižší cenu),
 - 7.2.2. klient v rámci obchodu provádí platbu (části) ceny v hotovosti, prostředky z nejasného nebo netransparentního zdroje, případně z více různých zdrojů (či účtů), aniž by pro to existoval legitimní a důvěryhodný důvod,
 - 7.2.3. během krátkého časového období uskuteční klient nápadně více obchodů, než je pro jeho činnost obvyklé,
 - 7.2.4. klient provádí převody majetku, které zjevně nemají ekonomický důvod, anebo provádí složité nebo neobvykle objemné obchody,
 - 7.2.5. prostředky, s nimiž klient nakládá, zjevně neodpovídají povaze nebo rozsahu jeho podnikatelské činnosti nebo jeho majetkovým poměrům,
 - 7.2.6. prostředky klienta jsou užívány v rozporu s účelem, pro který byly poskytnuty,
 - 7.2.7. klient činí opatření, která mohou napomáhat zastření jeho totožnosti nebo zastření totožnosti skutečného majitele, nebo zastření původu finančních prostředků,
 - 7.2.8. klientem nebo skutečným majitelem je osoba ze státu, který nedostatečně nebo vůbec neuplatňuje opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu (vysoce riziková třetí země), předmět obchodu (nemovitost) se nachází na území takového státu, nebo peněžní prostředky přichází z účtu vedeného subjektem usazeným v takovém státě,

- 7.2.9. předmětem realitní transakce je nemovitost nacházející se v zahraničí a klientem je osoba, která se na území České republiky běžně nezdržuje, příp. peněžní prostředky přichází ze zahraničí.
- 7.2.10. Realitní zprostředkovatel má pochybnosti o pravdivosti získaných identifikačních údajů o klientovi, nebo
- 7.2.11. klient se odmítá podrobit kontrole nebo odmítá uvést identifikační údaje osoby, za kterou jedná.
- 7.3. Obchod je vždy podezřelým, pokud:
 - 7.3.1. klientem, osobou ve vlastnické nebo řídicí struktuře klienta, skutečným majitelem klienta, osobou jednajícím za klienta nebo osobou, která se jinak podílí na obchodu a je povinné osobě známa, je osoba, vůči níž Česká republika uplatňuje mezinárodní sankce podle zákona o provádění mezinárodních sankcí, nebo
 - 7.3.2. předmětem obchodu je nebo má být zboží nebo služby, vůči nimž Česká republika uplatňuje sankce podle zákona o provádění mezinárodních sankcí.
- 7.4. Pokud Makléř kdykoli při své činnosti, s ohledem na průběh či výsledky identifikace a kontroly a hodnocení rizik, dospěje k závěru, že by se mohlo jednat o podezřelý obchod, je povinen tuto skutečnost bez zbytečného odkladu nahlásit Pověřené osobě. K oznámení je povinen připojit veškeré záznamy, informace a dokumenty týkající se daného případu, ve vztahu k němuž vzniklo podezření na podezřelý obchod. Další kroky v daném obchodu může Makléř činit jen na základě pokynů Pověřené osoby.

8. Povinnost neuskutečnit obchod

- 8.1. Realitní zprostředkovatel je povinen odmítnout uskutečnění obchodu nebo navázání obchodního vztahu, případně ukončit obchodní vztah (pokud to nevylučuje právní předpis), pokud je dána povinnost identifikace klienta, a zároveň je splněna jedna z následujících podmínek:
 - 8.1.1. klient se odmítne podrobit identifikaci nebo neposkytne potřebnou součinnost při kontrole, včetně případu, kdy identifikovaná osoba odmítne doložit oprávnění k jednání za klienta, nebo
 - 8.1.2. z jiného důvodu není možné řádně provést identifikaci nebo kontrolu klienta, nebo
 - 8.1.3. Makléř má při identifikaci nebo kontrole pochybnosti o pravdivosti informací nebo pravosti dokumentů či dokladů poskytnutých klientem.
 - 8.1.4. klientem, skutečným majitelem klienta nebo osobou jednajícím za klienta nebo členem statutárního orgánu klienta je osoba, která je uvedena na seznamu sankcionovaných subjektů (v tomto případě je nutné současně podat OPO).
 - 8.1.5. jedná se o obchod s politicky exponovanou osobou a povinné osobě není znám původ majetku užíteho v obchodu nebo v obchodním vztahu
 - 8.1.6. Makléř nedostane souhlas od statutárního orgánu Realitního zprostředkovatele k obchodu, pokud je klientem politicky exponovaná osoba
- 8.2. Realitní zprostředkovatel musí rovněž odmítnout uskutečnění obchodu s politicky exponovanou osobou (i v rámci obchodního vztahu), pokud mu není znám původ peněžních prostředků nebo jiného majetku užíteho v daném obchodu.
- 8.3. V případě, že nastanou nebo se objeví jakékoli důvody pro odmítnutí uskutečnění obchodu uvedené výše, je Makléř povinen bez zbytečného odkladu toto nahlásit písemně Pověřené osobě, a zároveň je povinen pozastavit jakoukoli další činnost, která by směřovala k uzavření obchodu nebo vzniku obchodního vztahu. Pověřená osoba přijaté hlášení Makléře bez zbytečného odkladu vyhodnotí; v případě, že dojde k závěru, že jsou dány důvody pro odmítnutí uskutečnění obchodu, vydá Makléři pokyn k odmítnutí obchodu či navázání obchodního vztahu.

9. Povinnost oznámit podezřelý obchod

9.1. Pokud Realitní zprostředkovatel zjistí v rámci své činnosti (např. od Makléře) podezřelý obchod, je povinen to oznámit Finančnímu analytickému úřadu (dále jen „**FAÚ**“) neprodleně po jeho zjištění. Oznámení FAÚ za Realitního zprostředkovatele zpracuje a podá kontaktní osoba uvedená v čl. 11 tohoto Systému vnitřních zásad (dále jen „**Kontaktní osoba**“). Pověřená osoba a Makléř budou za tímto účelem s Kontaktní osobou sdílet veškeré informace, které se v souvislosti s podezřelými obchody v rámci své činnosti dozvěděli.

9.2. **Oznámení podezřelého obchodu:** V oznámení podezřelého obchodu **je nutno uvést:**

- 9.2.1. identifikační údaje toho, koho se oznámení týká,
- 9.2.2. identifikační údaje všech dalších účastníků obchodu, které má Realitní zprostředkovatel v době podání oznámení k dispozici,
- 9.2.3. informace o podstatných okolnostech obchodu a 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:

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 oznamovatel přístup; měnu; čím je obchod podezřelý; 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 opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti nebo financování terorismu; součástí oznámení jsou kopie všech, v tomto oznámení uváděných a s předmětem oznámení souvisejících, dokladů, které má oznamovatel k dispozici;

- 9.2.4. dále jméno, příjmení, pracovní zařazení, telefon a e-mail Kontaktní osoby Realitního zprostředkovatele,
- 9.2.5. zda a kdy byl obchod proveden či zda byl odložen, případně důvod, proč obchod byl nebo nebyl proveden,
- 9.2.6. skutečnost, zda se oznámení podezřelého obchodu týká majetku, na který se vztahuje mezinárodní sankce vyhlášená za účelem udržení nebo obnovení mezinárodního míru a bezpečnosti, ochrany základních lidských práv nebo boje proti terorismu, a stručný popis tohoto majetku, údaje o jeho umístění a jeho vlastníkovi, pokud je Realitnímu zprostředkovateli znám, a informaci, zda hrozí bezprostřední nebezpečí poškození, znehodnocení nebo užití tohoto majetku.

9.3. V oznámení podezřelého obchodu **se naopak neuvádí:** údaje o Makléři, Pověřené osobě nebo jiné osobě činné pro Realitního zprostředkovatele, která podezřelý obchod zjistila.

9.4. Oznámení podezřelého obchodu je nutno podat FAÚ písemně doporučeným dopisem, elektronicky technickými prostředky zajišťujícími zvláštní ochranu přenášených údajů (Moneyweb), prostřednictvím formuláře dostupného na <https://www.financnianalytickyurad.cz/oznameni-podezreleho-obchodu.html> nebo po domluvě ústně do protokolu. Oznámení podezřelého obchodu nesmí být podáno jinými prostředky (např. běžným e-mailem).

9.5. Realitní zprostředkovatel nesmí vystavit osoby, které mu oznámily podezřelý obchod, jednání, které by mohly důvodně považovat za zásah do svých práv či oprávněných zájmů.

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

9.7. Skutečnost, že bylo podáno oznámení o podezřelém obchodu nesmí Makléř ani Realitní zprostředkovatel sdílet klientovi nebo jiné osobě.

10. Povinnost odložit splnění příkazu klienta

- 10.1. **Příkaz klienta, který se týká podezřelého obchodu, může Realitní zprostředkovatel (resp. Makléř) splnit nejdříve po uplynutí 24 hodin od okamžiku, kdy FAÚ přijalo oznámení podezřelého obchodu,** a to pokud hrozí nebezpečí, že bezodkladným splněním příkazu klienta by mohlo být zmařeno nebo podstatně sníženo zajištění výnosu z trestné činnosti nebo prostředků určených k financování terorismu. Toto nebezpečí vzniká zejména tehdy, když se po provedení příkazu klienta podezřelé obchody dostanou mimo možnosti sledování a případného zajištění státních orgánů ČR.
- 10.2. Plnění povinností Realitního zprostředkovatele v souvislosti s odložením splnění příkazu klienta je odpovědností Pověřené osoby. Makléř nebo jakýkoli jiný Pracovník je povinen informovat Pověřenou osobu bezodkladně o jakémkoli takovém pokynu klienta týkajícího se podezřelého obchodu, jakož i o jakýchkoli okolnostech, které by mohly být relevantní pro vyhodnocení dalšího postupu. Poté, co Makléř, resp. daný Pracovník informuje Pověřenou osobu o příkazu klienta souvisejícím s podezřelým obchodem, je povinen dále vůči klientovi postupovat výhradně v souladu s předchozími pokyny Pověřené osoby.
- 10.3. Majetek, jehož se příkaz klienta týká, musí Realitní zprostředkovatel vhodným způsobem zajistit proti manipulaci, která by byla v rozporu s účelem AML zákona. Zajištění majetku provede Pověřená osoba, případně bez zbytečného odkladu Pověřená osoba vydá pokyn Pracovníkovi odpovědnému za vedení ekonomického a finančního oddělení Realitního zprostředkovatele, který zajištění majetku provede v souladu s pokyny Pověřené osoby.
- 10.4. Na odklad splnění příkazu klienta musí Realitní zprostředkovatel (prostřednictvím Kontaktní osoby) upozornit FAÚ v oznámení o podezřelém obchodě.
- 10.5. Realitní zprostředkovatel nesmí klienta o odložení splnění příkazu informovat (viz článek o povinnosti mlčenlivosti).
- 10.6. **Neodložení splnění příkazu klienta:** Postup podle odst. 10.1 a 10.3 Systému vnitřních zásad se neuplatní, pokud Pověřená osoba vyhodnotí, že odložení splnění příkazu klienta není možné, nebo pokud je Pověřené osobě známo, že by takové odložení mohlo zmařit nebo jinak ohrozit šetření podezřelého obchodu. O splnění příkazu klienta musí Pověřená osoba (prostřednictvím Kontaktní osoby) ihned informovat FAÚ.
- 10.7. Pokud si prověření podezřelého obchodu pro složitost vyžaduje delší lhůtu, může FAÚ rozhodnout o:
- 10.7.1. prodloužení doby, po kterou není možno splnit příkaz klienta, až o 2 pracovní dny, nebo
 - 10.7.2. odložení splnění příkazu klienta nebo o zajištění majetku, který má být předmětem podezřelého obchodu u Realitního zprostředkovatele, až na dobu 3 pracovních dnů.
- 10.8. Realitní zprostředkovatel musí postupovat v souladu s pokyny FAÚ a s ustanovením § 20 AML zákona, který mj. stanoví povinnosti Realitního zprostředkovatele v návaznosti na rozhodnutí FAÚ a rovněž uvádí, kdy může Realitní zprostředkovatel provést příkaz klienta. Zajištění dodržení těchto povinností je odpovědností Pověřené osoby.
- 10.9. Pokud jsou dány zákonné podmínky pro splnění příkazu Realitním zprostředkovatelem, Pověřená osoba vydá pokyn příslušnému Makléři a ten příkaz klienta provede.

11. Kontaktní osoba a pověřená osoba

- 11.1. Realitní zprostředkovatel určuje jako Kontaktní osobu určenou k plnění oznamovací povinnosti podezřelého obchodu a k zajišťování průběžného styku s FAÚ:
- 11.1.1. **jméno, příjmení, pracovní zařazení, telefonní číslo a e-mail.**
- 11.2. Realitní zprostředkovatel je povinen notifikovat FAÚ o kontaktní osobě a jejích výše uvedených údajích, a to do 60 dnů ode dne, kdy se Realitní zprostředkovatel stal povinným subjektem dle AML zákona, v případě změny údajů Kontaktní osoby do 30 dnů ode dne, kdy nastala změna údajů Kontaktní osoby.
- 11.3. V případě nepřítomnosti Kontaktní osoby bude komunikaci s FAÚ zajišťovat:

11.3.1. jméno, příjmení, pracovní zařazení, telefonní číslo a e-mail.

- 11.4. Realitní zprostředkovatel dále v souladu s ustanovením § 22a AML zákona pověřuje zajištěním plnění povinností vyplývajících z AML zákona Pověřenou osobu – člena statutárního orgánu Realitního zprostředkovatele, kterým je:

11.4.1. jméno, příjmení, název funkce ve statutárním orgánu, telefonní číslo a e-mail.

- 11.5. V případě, že Pověřená osoba přestane být členem statutárního orgánu Realitního zprostředkovatele, musí Realitní zprostředkovatel určit novou Pověřenou osobu – člena statutárního orgánu, a to do 60 dnů ode dne zániku členství původní Pověřené osoby ve statutárním orgánu.

12. Školení

- 12.1. Realitní zprostředkovatel musí proškolit své zaměstnance, Makléře a další Pracovníky ohledně povinností plynoucích z AML zákona, a to alespoň jednou během každých 12 měsíců, nejpozději však vždy před účinností změny právních předpisů, která má dopad na postupy Pracovníků dle tohoto Systému vnitřních zásad a AML zákona. Školení je povinné. Pověřená osoba vede evidenci o obsahu školení a účasti.
- 12.2. Pověřená osoba průběžně provádí kontrolu dodržování tohoto Systému vnitřních zásad a AML zákona ze strany Makléřů a dalších Pracovníků, a to prostřednictvím interních auditů a testováním znalostí povinností dle AML zákona a Systému vnitřních zásad u Pracovníků. Všichni Pracovníci jsou povinni za tímto účelem poskytovat maximální možnou součinnost.

13. Informační povinnost

- 13.1. Realitní zprostředkovatel musí na pokyn FAÚ v jím stanovené lhůtě sdělit:
- 13.1.1. údaje o obchodních vztazích a o obchodech souvisejících s povinností identifikace nebo ohledně nichž FAÚ provádí šetření, předložit doklady o těchto obchodech nebo k nim umožnit přístup pověřeným zaměstnancům FAÚ při prověřování oznámení a výkonu správního dozoru a poskytnout informace o osobách, které se jakýmkoliv způsobem účastnily takových obchodů, nebo
- 13.1.2. informaci, zda udržuje nebo v předchozích 10 letech udržoval Realitní zprostředkovatel obchodní vztah s konkrétní osobou, vůči níž měla povinnost identifikace, a o povaze tohoto vztahu.
- 13.2. Zajišťování plnění této povinnosti je odpovědností Pověřené osoby. Za tímto účelem musí všichni Makléři a Pracovníci Pověřené osobě poskytovat veškeré informace, dokumenty a doklady, které získají od klientů v rámci činnosti Realitního zprostředkovatele, a to bez zbytečného odkladu poté, co je získají. Tyto informace budou s Pověřenou osobou sdíleny **prostřednictvím interního informačního systému Realitního zprostředkovatele**. Pověřená osoba všechny informace vyžádané ze strany FAÚ předá k odeslání Kontaktní osobě.
- 13.3. Realitní zprostředkovatel 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 (zejm. GDPR a další předpisy), včetně obecného upozornění na povinnost zpracovávat osobní údaje pro účely předcházení legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu. Tyto informace jsou obsaženy v informačním dokumentu „Zásady zpracování osobních údajů“ Realitního zprostředkovatele, který je každý Makléř povinen poskytnout klientovi (všem stranám realitního obchodu) nejpozději v okamžiku, kdy si od daných osob Makléř zjišťuje jejich osobní údaje.

14. Povinnost mlčenlivosti

- 14.1. Všichni Makléři a další Pracovníci Realitního zprostředkovatele jsou povinni zachovávat mlčenlivost o skutečnostech týkajících se oznámení a šetření podezřelého obchodu, úkonů učiněných FAÚ nebo plnění

informační povinnosti Realitního zprostředkovatele dle odst. 13.1.1 Systému vnitřních zásad, a to i poté, co skončí jejich smluvní vztah s Realitním zprostředkovatelem.

- 14.2. Mlčenlivosti dle předchozího odstavce se však nelze dovolávat vůči některým orgánům veřejné moci, příp. dalším subjektům a orgánům uvedeným v ustanovení § 39 AML zákona a za podmínek tam uvedených.

15. Uchovávání údajů

- 15.1. Realitní zprostředkovatel je povinen uchovávat tyto údaje:

- 15.1.1. identifikační a další údaje získané v rámci identifikace,
- 15.1.2. kopie dokladů předložených k identifikaci, byly-li požizovány,
- 15.1.3. údaj o tom, kdo a kdy provedl první identifikaci klienta,
- 15.1.4. informace a kopie dokumentů získané v rámci kontroly klienta,
- 15.1.5. záznamy o veškerých krocích uskutečněných v rámci identifikace a kontroly klienta, včetně informací o případných obtížích souvisejících s těmito kroky,
- 15.1.6. 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,
- 15.1.7. dokumenty odůvodňující výjimku z identifikace a kontroly klienta podle ustanovení § 13a AML zákona a
- 15.1.8. v případě zastupování originál nebo ověřenou kopii plné moci nebo číslo jednacích rozhodnutí soudu o jmenování opatrovníka,
- 15.1.9. údaje a doklady o obchodech spojených s povinností identifikace.

- 15.2. Všechny výše uvedené informace a doklady je povinen zajistit od klienta Makléř a zaznamenat je ve formě protokolu o provedení identifikace a kontroly klienta, ke kterému přiloží veškeré získané dokumenty či jejich kopie, a všechny tyto informace a dokumenty je Makléř povinen předat k uchování Pověřené osobě. Makléř musí zajistit, aby informace, dokumenty a jejich kopie byly kvalitní, čitelné a vhodné k uchování po celou dobu uvedenou v dalším odstavci, a aby jejich obsah, rozsah a forma zajistily průkaznost jednotlivých obchodů a postupů s nimi spojených.

- 15.3. Všechny výše uvedené údaje a dokumenty musí Realitní zprostředkovatel uchovávat po dobu 10 let po uskutečnění obchodu mimo obchodní vztah nebo ukončení obchodního vztahu. Tato lhůta začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byl uskutečněn poslední úkon obchodu známý Realitnímu zprostředkovateli. Po uplynutí této lhůty zajistí Pověřená osoba výmaz uchovávaných údajů a zničení dokladů.

- 15.4. Interní evidenci obsahu školení Realitního zprostředkovatele ohledně AML a o účasti na ní je Realitní zprostředkovatel povinen uchovávat po dobu 5 let. Odpovědnost za tuto evidenci a její uchovávání má Pověřená osoba.

16. Vnitřní oznamovací systém

- 16.1. Realitní zprostředkovatel stanoví pravidla a procesy týkající se vnitřního oznamovacího systému, který umožní Pracovníkům anonymně podat oznámení o porušení AML zákona nebo Systému vnitřních zásad (dále jen „**Oznamovací systém**“), a to interním písemným pokynem, který tvoří Přílohu č. 3 tohoto Systému vnitřních zásad. Oznamovací systém musí být přiměřený rozsahu a povaze činnosti Realitního zprostředkovatele, musí zajišťovat plnou anonymitu oznamovatele, a musí odpovídat interním poměrům v rámci Realitního zprostředkovatele.

- 16.2. Realitní zprostředkovatel musí zajistit, aby oznamovatel nebyl z důvodu podání oznámení vystaven jednání, které by mohl důvodně považovat za zásah do svých práv či oprávněných zájmů (odvetným opatřením).

17. Závěrečná ustanovení

17.1. Tento Systém vnitřních zásad musí být pravidelně a dle potřeby aktualizován, a to nejméně jednou za 12 měsíců. Za aktualizaci Systému vnitřních zásad je odpovědná Pověřená osoba Realitního zprostředkovatele.

17.2. Systém vnitřních zásad byl schválen statutárním orgánem Realitního zprostředkovatele dne [redacted].

V [redacted] dne [redacted]

Realitní zprostředkovatel
zastoupen:

[redacted]

jméno, příjmení
funkce

PŘÍLOHA Č. 1 – RIZIKOVÉ FAKTORY

PŘÍLOHA Č. 2 – VYSOCE RIZIKOVÉ TŘETÍ STÁTY

PŘÍLOHA Č. 3 – OZNAMOVACÍ SYSTÉM

PŘÍLOHA Č. 4 – POKYNY KE ZPROSTŘEDKOVANÉ IDENTIFIKACI

PŘÍLOHA Č. 1 – HODNOCENÍ RIZIK (RIZIKOVÉ FAKTORY)

Kategorie rizikového faktoru	Rizikový faktor
Faktor přípustného rizika <i>(neznamená automaticky nutnost odmítnout uskutečnění obchodu, ale stále musí být řádně vyhodnoceno a moderováno příslušnými opatřeními řízení rizika dle Systému vnitřních zásad)</i>	obchod nebo obchodní vztah je realizován za okolností, které jsou pro daný typ klienta nebo klienta samotného neobvyklé
	klient je usazen na území vysoce rizikového třetího státu nebo je s takovým státem jinak prokazatelně propojen
	obchod je uzavírán překotně, existuje neobvyklý tlak na rychlou realizaci, případně je součástí série takových obchodů, přičemž toto nemá legitimní a důvěryhodný důvod
	opakované, časté převody předmětu obchodu (nemovitosti) bez legitimního a důvěryhodného důvodu
	převody majetku za nápadně vyšší nebo naopak nižší cenu, než za kterou byl nabyt, bez legitimního důvodu, případně cena zjevně a nápadně neodpovídá hodnotě předmětu obchodu (nemovitosti)
	jedná se o klienta – právnickou osobu nebo svěřenský fond, který je osobním nástrojem držby aktiv
	klient je obchodní korporací, v níž mohou působit pověření akcionáři nebo společníci nebo která vydává akcie ve formě na doručitele
	klient je svěřenským fondem
	klient byl již v minulosti subjektem oznámení podezřelého obchodu na FAÚ
	klient v rámci obchodu využívá hotovost, nebo hotovost ve velké míře využívá v rámci své podnikatelské činnosti
	vlastnická struktura klienta se zdá neobvyklá nebo příliš složitá vzhledem k povaze jeho obchodní činnosti, případně budí dojem snahy o zastření skutečného majitele klienta
	předmět činnosti klienta je spojen se zvýšeným rizikem možnosti legalizace výnosů z trestné činnosti nebo financování terorismu
	klient využívá nástroje či služby, nebo činí opatření, která mohou napomáhat jeho anonymitě, netransparentnosti jeho vlastnické a řídicí struktury nebo komplikovat zjištění původu majetku či finančních prostředků, se kterými klient nakládá
	v rámci realitní transakce není cena za nemovitost placena prostřednictvím úschovy u notáře, advokáta nebo banky
	jedná se o obchodní vztahy nebo transakce bez osobní přítomnosti klienta nebo za něj jednající fyzické osoby a bez odpovídajících bezpečnostních opatření zajišťující důvěryhodné ověření totožnosti jednající osoby, jako jsou například elektronické podpisy (např. u dlouhodobých, již dříve identifikovaných klientů, kdy postačí totožnost klienta vhodným způsobem ověřovat)

	prostředky, se kterými klient nakládá, neodpovídají jeho majetkovým poměrům
	klient není schopen důvěryhodně vysvětlit zdroje finančních prostředků nebo majetku, se kterým v rámci obchodu nakládá, případně majetek či finanční prostředky pochází od nedůvěryhodných nebo neznámých třetích osob či organizací
	příchozí platby od neznámých nebo nespřízněných třetích osob, případně příchozí platby z neznámých účtů nebo u účtů vedených v zahraničí u institucí, které nepodléhají povinností pro předcházení legalizace výnosů z trestné činnosti a financování terorismu srovnatelným s povinnostmi v EU
	klient, obchod, obchodní vztah či předmět obchodu mají souvislost se zeměmi: - které byly orgány Evropské unie nebo mezinárodními institucemi, zabývajících 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 praní peněz a financování terorismu, nebo se podílí na nelegálním šíření zbraní hromadného ničení, - které byly ve věrohodných zdrojích označeny jako země s významnou úrovní korupce nebo jiné trestné činnosti, - na něž byly uvaleny sankce, embarga nebo podobná omezující opatření uložená například Evropskou unií nebo Organizací spojených národů, nebo - které poskytují finanční prostředky nebo podporu pro teroristickou činnost nebo ve kterých působí identifikované teroristické organizace.
	vůči klientovi, skutečnému majiteli klienta, osobě jednající za klienta nebo osobě ve vlastnické či řídicí struktuře klienta jsou uplatňovány mezinárodní sankce
	obchod se týká předmětu (zboží, služeb), vůči kterému jsou uplatňovány mezinárodní sankce
Faktor nepřijatelného rizika <i>(automaticky znamená nutnost odmítnout obchod)</i>	klient zakrývá svou pravou totožnost nebo předstírá, že je někým jiným (krádež identity)
	účastník obchodu nejedná svým jménem a nedoloží řádný a důvěryhodný doklad opravňující ho jednat jménem klienta
	klient odmítá poskytnout potřebnou součinnost při identifikaci nebo kontrole
	na obchodu se účastní politicky exponovaná osoba (PEP je klient, jeho skutečný majitel, osoba jednající za klienta nebo osoba ve vlastnické či řídicí struktuře klienta) a nepodaří se důvěryhodně prokázat původ finančních prostředků nebo majetku, se kterým nakládá

PŘÍLOHA Č. 2 – VYSOCE RIZIKOVÉ TŘETÍ ZEMĚ

Tento seznam je nutno pravidelně aktualizovat s ohledem na mezinárodní vývoj.

Více informací např. viz https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/banking-and-finance/financial-supervision-and-risk-management/anti-money-laundering-and-counter-terrorist-financing/eu-policy-high-risk-third-countries_en

Vysoce riziková třetí země:
Afghánistán
Bahamy
Barbados
Botswana
Kambodža
Korejská lidově demokratická republika (North Korea)
Ghana
Írán
Irák
Jamajka
Mauricius
Mongolsko
Myanmar (Barma)
Nikaragua
Pákistán
Panama
Sýrie
Trinidad a Tobago
Uganda
Vanuatu
Jemen
Zimbabwe

PŘÍLOHA Č. 3 – OZNAMOVACÍ SYSTÉM

Realitní zprostředkovatel upravuje interní oznamovací systém požadovaný ustanovením § 21 odst. 6 písm. b) AML zákona následovně:

PŘÍLOHA Č. 4 – POKYNY KE ZPROSTŘEDKOVANÉ IDENTIFIKACI

Zprostředkovanou identifikaci podle ust. § 10 AML zákona je možné provést, pokud nelze identifikovat klienta nebo osoby jednající za klienta za jejich fyzické přítomnosti (tzv. „face-to-face“).

Zprostředkovanou identifikaci provede notář nebo kontaktní místo veřejné správy CzechPOINT.

Například Českou poštou je tato služba nabízena pod označením *Provedení identifikace a sepsání veřejné listiny o identifikaci*, a podléhá správnímu poplatku ve výši 200,- Kč. Více např. viz https://www.czechpoint.cz/public/accord_posts/zprostredkovana-identifikace-osoby/.

Osoba, která má být identifikována (tj. klient, osoba jednající v daném realitním obchodu za klienta), musí subjektu provádějícímu identifikaci sdělit tyto informace:

- Povinnou osobou je:
- Účelem identifikace je:

Při identifikaci notářem nebo na CzechPOINT klient předkládá tyto doklady a dokumenty:

- **klient – fyzická osoba:**

- průkaz totožnosti
- orgán provádějící zprostředkovanou identifikaci si může vyžádat předložení i dalšího, podpůrného dokladu, např. cestovní pas, řidičský průkaz apod.

- **klient – právnická osoba:**

- osoba oprávněná jednat za právnickou osobu (jednatel, člen představenstva apod.) předkládá průkaz totožnosti (takto je nutno identifikovat všechny osoby jednající za klienta, pokud za právnickou osobu jedná společně více osob – např. dva jednatelé vždy společně)
- orgán provádějící zprostředkovanou identifikaci si může vyžádat předložení i dalšího, podpůrného dokladu, např. cestovní pas, řidičský průkaz apod.
- výpis z obchodního rejstříku

- **zmocněnec klienta**

- zmocněnec předkládá průkaz totožnosti a úředně ověřenou plnou moc
- orgán provádějící zprostředkovanou identifikaci si může vyžádat předložení i dalšího, podpůrného dokladu, např. cestovní pas, řidičský průkaz apod.
- **Osobě provádějící identifikaci je nutné sdělit, že jde o identifikaci účastníka obchodu prostřednictvím zmocněnce.**

Žádost o doručení veřejné listiny o zprostředkované identifikaci povinné osobě (Realitnímu zprostředkovateli):

- Osoba, která byla identifikována zprostředkovanou identifikací, je povinna orgán provádějící identifikaci požádat, aby veřejnou listinu o zprostředkované identifikaci doručila napřímo povinné osobě (tj. Realitnímu zprostředkovateli) prostřednictvím datové schránky.
- Pokud by tak identifikovaná osoba neučinila, je povinna doručit originál veřejné listiny o zprostředkované identifikaci povinné osobě (Realitnímu zprostředkovateli) sama, a to bez zbytečného odkladu. Identifikovaná osoba není oprávněna veřejnou listinu jakkoli pozměňovat nebo zasahovat do její vazby.