

SYSTÉM VNITŘNÍCH ZÁSAD pro jednotlivé povinné osoby, které jsou součástí skupiny FERI

k provádění identifikace a kontroly klienta při nákupu
nebo prodeji nemovitých věcí a při realitním
zprostředkování

Do skupiny FERI s.r.o. patří mimo jiné následující společnosti:

- FERI, s.r.o., IČ: 25970411, se sídlem Kampelíkova 881, Kukleny, 500 04 Hradec Králové- povinná osoba dle podle § 2 odst. 1 písm. d) bod 1 a dle § 2 odst. 1 písm. d) bodu 2 AMLZ
- **FERI - Vestec, s.r.o.**, IČ: 25969072, se sídlem Kampelíkova 881, Kukleny, 500 04 Hradec Králové - povinná osoba dle podle § 2 odst. 1 písm. d) bod 1 a dle § 2 odst. 1 písm. d) bodu 2 AMLZ
- **FERI HK, s.r.o.**, IČ: 27468534, se sídlem Kampelíkova 881, Kukleny, 500 04 Hradec Králové - povinná osoba dle podle § 2 odst. 1 písm. d) bod 1 a dle § 2 odst. 1 písm. d) bodu 2 AMLZ
- **FERI FINANCE, s.r.o.**, IČ: 27520684, se sídlem Kampelíkova 881, Kukleny, 500 04 Hradec Králové - povinná osoba dle podle § 2 odst. 1 písm. d) bod 1 AMLZ
- **Kbely - Toužimská s.r.o.**, IČ: 17784221, se sídlem Kampelíkova 881, Kukleny, 500 04 Hradec Králové- povinná osoba dle podle § 2 odst. 1 písm. d) bod 1 a dle § 2 odst. 1 písm. d) bodu 2 AMLZ

REZIDENCE Hůrka s.r.o., IČ: 11728302, se sídlem Kampelíkova 881, Kukleny, 500 04 Hradec Králové - povinná osoba dle podle § 2 odst. 1 písm. d) bod 1 a dle § 2 odst. 1 písm. d) bodu 2 AMLZ. Každá ze shora uvedených společností je dále označována jen jako „**Společnost**“ a společně jsou všechny shora uvedené společnosti označovány též jako „**Společnosti patřící do skupiny FERI**“. Tyto uvedené Společnosti jsou povinné osoby podle § 2 odst. 1 písm. d) bodu 1 (osoba, která nakupuje nebo prodává nemovité věci (v rámci své podnikatelské činnosti), přičemž do této kategorie spadají také developři, a to fyzické i právnické osoby, které investují do výstavby nemovitostech věcí určených k jejich dalšímu prodeji) a/nebo podle bodu 2 (realitní zprostředkovatel ve smyslu § 2 písm. b) zákona č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování (ZRZ) tj. ten, kdo jako podnikatel zprostředkovává uzavření realitní smlouvy, která je smlouvou o nabytí práva, jež obsahuje nebo s nímž je spojeno oprávnění užívat nebo požívat nemovitou věc, byt nebo nebytový prostor, ledaže se jedná o ubytování. Je-li tímto právem nájem, podnájem nebo pacht nemovitosti, pak je povinnou osobou jen tehdy, jestliže výše měsíčního nájemného či pachtovného (platby) přesáhne částku 10 000 EUR. Realitní smlouva pokrývá i družstevní

podíl v bytovém družstvu) AMLZ a tento SVZ se vztahuje na každou z nich tak, jako by byl pro každou z těchto Společností vypracován samostatně.

Pokud není v tomto SVZ výslovně uvedeno jinak, nevztahuje se tento SVZ na členy skupiny FERI, které nejsou povinnými osobami ve smyslu AMLZ.

Společnost jakožto povinná osoba podle § 2 odst. 1 písm. d) bodu 1 a/nebo podle bodu 2 AMLZ,, tímto vnitřním předpisem zavádí a uplatňuje odpovídající strategie a postupy vnitřní kontroly a komunikace ke zmírňování a účinnému řízení rizik legalizace výnosů z trestné činnosti a financování terorismu identifikovaných v hodnocení rizik podle § 21a AMLZ a k naplnění dalších povinností stanovených AMLZ.

Problematika opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu je upravena i v zákoně č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, zákoně č. 69/2006 Sb., o mezinárodních sankcích, nařízení vlády č. 210/2008 Sb., k provádění zvláštních opatření k boji proti terorismu ve znění nařízení vlády č. 88/2009 Sb.

Tento vnitřní předpis se vztahuje na všechny členy orgánů Společností patřících do skupiny FERI, na všechny zaměstnance, jakož i osoby s kteroukoli Společností spolupracující, které jsou činné jinak než v pracovněprávním vztahu se Společností a jsou povinni jej dodržovat při poskytování služeb spočívajících v nákupu a prodeji nemovitých věcí a služeb souvisejících (dále jen „**nákup a prodej nemovitostí**“) a/nebo při realitním zprostředkování (dále společně jen „**sledované činnosti**“), v závislosti na předmětu podnikání dané Společnosti.

1. Seznam právních předpisů a zkratk

1.1. Prameny

AMLZ - Zákon č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů

ZPMS - Zákon č. 69/2006 Sb., o provádění mezinárodních sankcí, ve znění pozdějších předpisů

ZESM - Zákon č. 37/2021 Sb., o evidenci skutečných majitelů

TZ - Zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů

VSVZ - Vyhláška č. 67/2018 Sb., o některých požadavcích na systém vnitřních zásad, postupů a kontrolních opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu

NVMS - Nařízení vlády č. 210/2008 Sb., k provedení zvláštních opatření k boji proti terorismu

IV. AML směrnice - Směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/849 ze dne 20. května 2015 o předcházení využívání finančního systému k praní peněz nebo financování terorismu, o změně nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 648/2012 a o zrušení směrnice Evropského parlamentu a Rady 2005/60/ES a směrnice Komise 2006/70/ES

V. AML směrnice - Směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2018/843 ze dne 30. května 2018, kterou se mění směrnice (EU) 2015/849 o předcházení využívání finančního systému k praní peněz nebo financování terorismu a směrnice 2009/138/ES a 2013/36/EU

Nařízení Komise o vysoce rizikových třetích zemích - Nařízení Komise v přenesené pravomoci (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

GDPR - Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů)

Zákon o bankovní identitě - Zákon č. 49/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony

Zákon o elektronické identifikaci - Zákon č. 250/2017 Sb., o elektronické identifikaci, ve znění pozdějších předpisů

ZOB - Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů

Nařízení eIDAS - Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 910/2014 ze dne 23. července 2014 o elektronické identifikaci a službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce na vnitřním trhu a o zrušení směrnice 1999/93/ES

Dalšími orgány/institucemi vydávajícími metodické pokyny, doporučení, stanoviska, hodnotící zprávy v oblasti **AML/CFT** jsou:

- a) **FATF** – vydává standardy v oblasti AML/CFT (v současné době čtyřicet Doporučení pro AML/CFT a jedno pro hodnocení rizik a rizikově orientovaný přístup), vydává seznam vysoce rizikových třetích zemí a zemí se strategickými nedostatky v oblasti AML/CFT, který se z valné většiny překrývá se seznamem dle nařízení Komise o vysoce rizikových třetích zemích, je nutné je respektovat oba (konsolidovanou verzi lze nalézt na stránkách FAÚ)
- b) **Moneyval** – provádí mezinárodní hodnocení plnění AML/CFT povinností jednotlivými členskými státy
- c) **FAÚ** – národní finanční zpravodajská jednotka a dohledový a regulační orgán v oblasti AML/CFT, vydává metodické pokyny a stanoviska, je koordinátorem NRA (*National Risk Assessment*) – obecná část je veřejná, jednotlivé oblasti podle typu povinných osob jsou neveřejné, lze si je vyžádat. Mezi nejdůležitější metodické pokyny a stanoviska FAÚ pro povinné osoby podle AMLZ patří:

- i. Metodický pokyn k uplatňování mezinárodních sankcí v souvislosti s financováním terorismu,
- ii. Metodický pokyn o provádění některých omezujících opatření vůči osobám, subjektům a orgánům, na které se vztahují rozhodnutí Rady bezpečnosti OSN,
- iii. Metodický pokyn o zjišťování skutečného majitele povinnými osobami,
- iv. Metodický pokyn – Opatření vůči politicky exponovaným osobám (obsahuje i vnitrostátní seznam funkcí politicky exponovaných osob),
- v. Metodický pokyn – Kopírování průkazů totožnosti,
- vi. Seznam vysoce rizikových třetích zemí.
- vii. Metodický pokyn - Kontrola klienta (určený nejen úvěrovým a finančním institucím)

Tyto metodické pokyny a informace lze využít jako podklady pro případné řešení problémů nebo vlastní hodnocení rizik.

1.2. Další zkratky

AML/CFT Opatření v oblasti předcházení legalizaci výnosů z trestné činnosti, financování terorismu, přičemž za financování terorismu se považuje i financování šíření zbraní hromadného ničení (proliferace)

ML/FT Legalizace výnosů z trestné činnosti/financování terorismu (Money Laundering/Financing of Terrorism)

ČNB Česká národní banka

EHP Evropský hospodářský prostor

EU Evropská unie

FATF The Financial Action Task Force

FAÚ Finanční analytický úřad

HRTC Vysoce riziková třetí země

NNO Nestátní nezisková organizace

NRA Národní hodnocení rizik

OP Občanský průkaz

OPO Oznámení podezřelého obchodu

OR Obchodní rejstřík

OVS Orgány veřejné správy

PEP Politicky exponovaná osoba (Politically Exposed Person)

RBA Rizikově orientovaný přístup (Risk-based Approach)

RES Registr ekonomických subjektů

RSM Registr skutečných majitelů nebo obdobný registr podle cizího práva

SVZ Systém vnitřních zásad, postupů a kontrolních opatření k naplnění povinností stanovených AML zákonem

VR Veřejný rejstřík

ŽL Živnostenský list

2. Vymezení pojmů

Legalizace výnosů z trestné činnosti (ML) 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:

- a) 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,
- b) v utajení nebo zastření skutečné povahy, zdroje, umístění, pohybu majetku nebo nakládání s ním nebo změny práv vztahujících se k majetku s vědomím, že tento majetek pochází z trestné činnosti,
- c) v nabytí, držení, použití majetku nebo nakládání s ním s vědomím, že pochází z trestné činnosti, nebo
- d) ve zločinném spolčení osob nebo jiné formě součinnosti za účelem jednání uvedeného pod písmeny a), b) nebo c).

Klient Osoba, s jejímž majetkem může povinná osoba nakládat, již je poskytována služba nebo v jejíž prospěch se obchod nebo obchodní vztah provádí.

Financování terorismu (FT)

- a) Shromažďování nebo poskytnutí peněžních prostředků nebo jiného majetku s vědomím, že bude, byť i jen zčásti, použit ke spáchání trestného činu teroru (§ 312 TZ), teroristického útoku (§ 311 TZ), účasti na teroristické skupině (§ 312a TZ), podpory a propagace terorismu (§ 312e TZ) nebo trestného činu vyhrožování teroristickým činem (§ 312f TZ) 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, nebo
- b) jednání vedoucí k poskytnutí odměny nebo odškodnění pachatele trestného činu teroru, teroristického útoku, účasti na teroristické skupině, podpory a propagace terorismu nebo trestného činu vyhrožování teroristickým činem nebo trestného činu, který má umožnit nebo napomoci spáchání takového trestného činu, nebo osoby pachatele blízké ve smyslu trestního zákoníku, nebo sbírání prostředků na takovou odměnu nebo na odškodnění,
- c) financování šíření zbraní hromadného ničení.

Financování šíření zbraní hromadného ničení (proliferace)

Shromažďování nebo poskytnutí peněžních prostředků nebo jiného majetku 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.

Bankovní identita Prostředek pro elektronickou identifikaci dle § 8a AMLZ [podle ZOB jde o záznam o konkrétní fyzické osobě v informačním systému banky, který je ověřen a sjednocen se záznamy v základním registru osob vedeném státem a s nímž je spjat technický (fyzický) prostředek pro elektronickou identifikaci sloužící k ověření totožnosti (a následné autentizaci) vydaný bankou v rámci kvalifikovaného systému podle ZOB].

Obchod Každé jednání povinné osoby jednající v tomto postavení s jinou osobou, pokud takové jednání směřuje k nakládání s majetkem této jiné osoby jednající v tomto postavení nebo k poskytnutí služby této jiné osobě. Je-li obchod rozdělen na několik samostatných plnění, která spolu souvisí, je hodnotou obchodu součet hodnoty těchto plnění. V textu je používán rovněž výraz „transakce“, jež je pro účely této metodiky synonymem pojmu obchod.

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 bude 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. (blíže viz kapitola 7.)

Politicky exponovaná osoba (PEP)

- a) Fyzická osoba, která je nebo byla ve významné veřejné funkci s celostátním nebo regionálním významem (tzv. vnitrostátní PEP), 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 řídicího nebo kontrolního 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 (tzv. zahraniční PEP),
- b) fyzická osoba (tzv. odvozený PEP), která je
 - i. osobou blízkou k osobě uvedené v písmenu (a),
 - ii. společníkem nebo skutečným majitelem stejné právnické osoby, popřípadě svěrenského 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), nebo
 - iii. skutečným majitelem právnické osoby, popřípadě svěrenského fondu, o kterých je povinné osobě známo, že byly vytvořeny ve prospěch osoby uvedené v písm. 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.

Příkaz klienta Každý úkon klienta, na jehož základě má povinná osoba nakládat s majetkem.

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. **Sankcionovaná osoba** Osoba, vůči níž Česká republika uplatňuje mezinárodní sankce.

Skutečný majitel

- a) Skutečný majitel podle ZESM nebo
- b) fyzická osoba, za kterou se obchod provádí.

Neprůhledná vlastnická struktura Stav, kdy nelze zjistit skutečného majitele nebo vlastnickou a řídicí strukturu klienta z veřejného rejstříku, evidence svěrenských fondů nebo evidence údajů o skutečných majitelích vedených orgánem veřejné moci České republiky, z obdobného rejstříku nebo evidence jiného státu, ani z 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. **Státy se srovnatelnou AML úpravou** Státy, které v oblasti boje proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu stanovují povinnosti rovnocenné požadavkům práva Evropské unie, a mají rovnocennou úroveň dohledu na dodržování těchto povinností.

Úvěrová nebo finanční instituce

Úvěrovou institucí je:

- a) banka,
- b) spořitelna a úvěrní družstvo.

Finanční institucí (pokud není úvěrovou institucí) je:

- a) centrální depozitář, osoba vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci zaknihovaných cenných papírů vedenou centrálním depozitářem, osoba vedoucí

samostatnou evidenci investičních nástrojů, osoba vedoucí evidenci navazující na samostatnou evidenci investičních nástrojů,

- b) organizátor trhu s investičními nástroji,
- c) osoba s povolením k poskytování investičních služeb,
- d) osoba oprávněná k provádění administrace investičního fondu anebo zahraničního investičního fondu, právnická osoba, která spravuje majetek způsobem srovnatelným s obhospodařováním investičního fondu a penzijní společnosti,
- e) osoba oprávněná k poskytování platebních služeb nebo vydávání elektronických peněz,
- f) osoba oprávněná k poskytování leasingu, záruk, úvěrů nebo peněžitých zápůjček anebo k obchodování s nimi,
- g) osoba oprávněná ke zprostředkování spoření, leasingu, úvěrů nebo peněžitých zápůjček,
- h) pojišťovna, zajišťovna, pojišťovací zprostředkovatel a samostatný likvidátor pojistných událostí při výkonu činností souvisejících s provozováním životního pojištění,
- i) osoba, která vykupuje dluhy nebo pohledávky anebo s nimi obchoduje,
- j) osoba oprávněná ke směnářenské činnosti podle zákona o směnářské činnosti,
- k) osoba neuvedená v bodech 1 až 10, oprávněná k provádění nebo zprostředkování poštovních služeb, jejichž účelem je dodání poukázané peněžní částky,
- l) osoba oprávněná k poradenské činnosti pro podnikatele ve věcech kapitálové struktury, průmyslové strategie nebo k poradenství a službám
- m) v oblasti fúzí a koupě obchodních závodů,
- n) osoba poskytující služby peněžního makléřství,
- o) osoba poskytující služby úschovy cenností nebo pronájmu bezpečnostních schránek.

Vysoce riziková třetí země Země vykazující vysoké riziko praní peněz nebo financování terorismu, vždy alespoň země označené FATF či nařízením Komise o vysoce rizikových třetích zemích jako země, které nemají účinné systémy pro boj proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, anebo se podílí na nelegálním šíření zbraní hromadného ničení.

3. Povinnosti Společnosti při nákupu a prodeji nemovitých věcí a/nebo při realitním zprostředkování – obecně ve vztahu k AML/CFT

Povinnou a odpovědnou osobou je vždy konkrétní Společnost patřící mezi Společnosti patřící do skupiny FERI (tj. vždy daná konkrétní Společnost, která v daném konkrétním případě vykonává sledované činnosti).

Při výkonu sledovaných činností má Společnost tyto povinnosti:

3.1. Zavedení a uplatňování strategií a postupů vnitřní kontroly a komunikace k řízení AML rizik

Společnost uplatňuje v rámci své podnikatelské činnosti strategie a postupy stanovené na základě tohoto systému vnitřních zásad (SVZ).

Základním principem v oblasti AML/CFT je rizikově orientovaný přístup, tedy přístup založený na znalostech a hodnocení ML/FT rizik vlastní podnikatelské činnosti a vlastní nebo přicházející klientely, který by mu měl umožnit:

- na základě vlastních znalostí identifikovat rizika vlastní podnikatelské činnosti,
- lépe soustředit zdroje lidské i finanční v závislosti na rizikovosti situace,
- aplikovat na konkrétní rizika konkrétní, jim přiměřená opatření k jejich zmírnění.

Společnost je povinna zajistit, aby dodržování povinností v oblasti AML/CFT bylo ve stejném rozsahu uplatňováno ve všech jejích pobočkách i dceřiných společnostech, pokud jsou povinnými osobami dle AMLZ, včetně těch zřízených ve třetích zemích, v nichž takový postup není vyžadován; takové pobočky či dceřiné společnosti mohou uplatňovat své vlastní opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu a mohou mít vlastní systém vnitřních zásad, postupů a kontrolních opatření zaměřených proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, při němž přihlednou ke specifikům vlastní činnosti.

V rámci strategií a postupů pro sdílení informací v rámci skupiny se zohledňují zejména informace o oznámených podezřelých obchodech, odmítnutí obchodu, nebo navázání obchodního vztahu s klientem či ukončení již existujícího obchodního vztahu z důvodu souvisejícího s rizikem legalizace výnosů z trestné činnosti nebo financování terorismu a informace ovlivňující rizikový profil klienta. Dále se zohledňují informace získané při sdílení v rámci skupiny v rizikovém profilu klienta.

3.2. Určení osoby odpovědné pro účely AML/CFT, určení kontaktní osoby

Povinnou a odpovědnou osobou je vždy konkrétní Společnost. Oprávnění k převzetí identifikace a kontroly klienta tím nejsou dotčena. Nedojde-li ke zřetelnému rozdělení pravomocí, je odpovědným statutární orgán Společnosti. Oprávnění dozorcích orgánů požadovat po kterémkoliv z nich plnění informační povinnosti tím není dotčeno.

Společnost má povinnost určit kontaktní osobu pro účely plnění oznamovací povinnosti podle § 18 AMLZ a k zajišťování průběžného styku s FAÚ v provozní době povinné osoby a v době, kdy uskutečňuje povinná osoba obchody (§ 22 AMLZ).

Všechny Společnosti patřící do skupiny FERI proto určují v souladu s ustanovením § 22 odst. 1 AMLZ tuto kontaktní osobu: Ivo Novák, jednatel, tel.: +420 602 258 116, email: novakivo@feri-hk.cz (kontaktní osoba).

Společnost informuje Úřad prostřednictvím datové schránky do 30 dnů ode dne, kdy se stala povinnou osobou, nebo do 15 dnů ode dne, kdy došlo ke změnám v údajích podléhajících informační povinnosti, o

- a) jménu kontaktní osoby,
- b) pracovním zařazení kontaktní osoby,
- c) údajích pro spojení včetně telefonického a elektronického,
- d) době, kdy lze tuto osobu kontaktovat,
- e) tom, o jaký druh povinné osoby podle § 2 odst. 1 se jedná, s uvedením typu povinné osoby.

Formát a strukturu tohoto podání stanoví vyhláška Ministerstva financí č. 420/2024 Sb, přičemž formulář pro oznamování kontaktní osoby je k dispozici na stránkách FAÚ: <https://formulare.fau.gov.cz/>.

Společnost má povinnost v souladu s § 22a odst. 1 AMLZ písemně pověřit člena svého statutárního orgánu zajištěním plnění povinností vyplývajících z AMLZ:

- **FERI, s.r.o.**, 25970411, se sídlem Kampelíkova 881, Kukleny, 500 04 Hradec Králové telefonní číslo: +420 602 258 116, e-mail: novakivo@feri-hk.cz, internetové stránky: <https://www.feri-hk.cz/>

3.3. Školení zaměstnanců

Společnost zajišťuje **proškolení zaměstnanců**, kteří se mohou při výkonu své pracovní činnosti setkat s podezřelými obchody:

- a) nejméně jednou v průběhu 12 kalendářních měsíců (tzv. periodická školení),
- b) před zařazením nového zaměstnance na takové pracovní místo (tzv. vstupní školení).

Obsahem školení je zejména:

- a) typologie a znaky podezřelých obchodů,
- b) požadavky pro provádění identifikace a kontroly klienta,
- c) postupy pro zjišťování rizikových faktorů klienta,
- d) postupy při zjištění podezřelého obchodu,
- e) upozornění na umístění schránky pro příjem oznámení o porušení povinností dle AMLZ (viz kapitola 3.5.).

Obsahem školení je rovněž upozornění na zákonnou povinnost mlčenlivosti. Společnost obsah školení průběžně doplňuje a aktualizuje.

Povinnosti proškolení podléhají všechny osoby, které by při činnosti Společnosti jako povinné osoby mohly přijít do kontaktu s danou problematikou, včetně osob, které pracují pro Společnost na základě jiného než pracovního poměru, včetně:

- osob pracujících na základě DPP a DPČ,
- studentů a stážistů,
- jinak spolupracujících osob, vč. subdodavatelů Společnosti přicházejících do kontaktu s problematikou AMLZ.

Společnost vede **evidenci** účasti a obsahu školení, jíž uchovává nejméně po dobu pěti let od jejich konání.

Školení může probíhat formou absolvování školení externího či interního školitele, a to buď osobní účastí či on-line. Provedení školení lze zejména prokázat

- elektronickým záznamem e-learningu,

- písemnou prezentací školitele,
- studijními materiály,
- absolvovaným testem,
- originály prezenčních listin
- potvrzení o účasti na školení externího školitele.

3.4. Poučení klienta o zpracování osobních údajů v souvislosti s plněním povinností v oblasti AML/CFT

Před shromažďováním údajů potřebných k identifikaci a kontrole klienta před uzavřením obchodu nebo obchodního vztahu má Společnost povinnost klienta poučit o tom, že zpracování osobních údajů je prováděno za účelem plnění zákonných povinností, konkrétně pak plnění povinností, které má Společnost podle AMLZ.

Poučení o zpracování osobních údajů musí obsahovat:

- a) vymezení rozsahu zpracovávaných údajů,
- b) určení doby zpracování údajů,
- c) vymezení účelu zpracovávání údajů,
- d) upozornění na formu zpracovávání údajů (jejich zaznamenávání, pořizování kopií listin, kopií dokladů, hodnocení, archivace),
- e) poučení o právech nositele údajů o jeho možnostech zpracování údajů omezit nebo vyloučit,
- f) poučení o předávání osobních údajů,
- g) poučení o orgánu dozoru.

Poučení o AML/CFT jako účelu zpracování by mělo být pouze obecné, bez uvedení konkrétních informací o postupu Společnosti při plnění opatření v této oblasti.

Poučení lze provést a zaznamenat:

- a) na webových stránkách Společnosti,
- b) jako součást smlouvy,
- c) samostatným informačním dokumentem,
- d) v rámci vyplňování identifikačního formuláře.

Poučení je možné spojit s obecným poučením klienta o nakládání s osobními údaji při uzavírání smlouvy. Poučení je třeba uchovávat v příslušné AML dokumentaci. Způsob poučení bude zvolen dle konkrétní situace; Společnost bude preferovat způsob ad a).

Poučení může být písemné i ústní, splnění povinnosti poučit klienta musí být zachyceno pro případnou kontrolu. Lze jej učinit i na dálku. Není-li poučení součástí uzavřené smlouvy, doporučuje se mít poučení nebo záznam o něm od klienta podepsané.

Vzor poučení tvoří Přílohu č. 1.

3.5. Kontrola dodržování právních předpisů, vnitřní oznamovací systém

Společnost zajišťuje soustavnou účinnou kontrolu dodržování platných právních předpisů ve vztahu k **AML/CFT**, a to i formou prověřování zaměstnanců a osob činných pro Společnost jinak než v základním pracovněprávním vztahu a dále prověřuje účinnost SVZ. Prováděním vnitřní kontroly je pověřena paní Bc. Andrea Nováková, manažerka prodeje.

Na základě Směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/1937 ze dne 23. října 2019 o ochraně osob, které oznamují porušení práva Unie (dále jen „Směrnice“) a v souladu se zákonem č. 171/2023 Sb., o ochraně oznamovatelů (dále jen „ZOO“), kterým je

zpracována příslušná Směrnice, je Společnost subjektem, který je povinen zavést vnitřní oznamovací systém pro interní oznamování o možném protiprávním jednání.

Oznamovatelem je fyzická osoba, která se v souvislosti s prací nebo jinou obdobnou činností dozvěděla o možném protiprávním jednání a která na takové protiprávní jednání upozornila.

Oznamovateli je přiznáno chráněné postavení spočívající v ochraně jeho totožnosti a veškerých třetích osob zmíněných v oznámení a v zákazu odvetných opatření činěných vůči němu v souvislosti s podaným oznámením. Oznámení je možno podat i anonymně.

Ochrany před odvetným opatřením se nemůže domáhat osoba, která podala vědomě nepravdivé oznámení.

Oznámení lze podat prostřednictvím vnitřního oznamovacího systému, tj.

1. prostřednictvím elektronické pošty na adresu: novakovaandrea@feri-hk.cz
2. písemně prostřednictvím poštovních služeb na adresu: Kampelíkova 881, 500 04 Hradec Králové, obálku označte slovy „**Neotvírat – whistleblowing**“
3. osobně či telefonicky příslušným osobám (viz níže). Osobní setkání je možné s příslušnými osobami telefonicky domluvit. Telefonicky je možné příslušné osoby kontaktovat každý pracovní den v časovém rozmezí 9:00 – 14:00 hodin. Mimo vyhrazený čas je možné rovněž zaslat příslušné osobě textovou zprávu SMS a domluvit se na telefonickém hovoru, přičemž je příslušná osoba oprávněna reagovat až následující pracovní den po obdržení textové zprávy SMS.

Příslušná osoba jako jediná přijímá a posuzuje důvodnost a pravdivost podaných oznámení a případně navrhuje následná opatření k nápravě zjištěného protiprávního stavu.

V souvislosti s výkonem uvedených činností je vázána mlčenlivostí tak, aby byla zajištěna ochrana totožnosti oznamovatele a dalších osob a důvěrnost informací uvedených v oznámení.

Příslušnou osobou je Bc. Andrea Nováková, tel.: +420 733 194 880 a osobou zastupující příslušnou osobu v nepřítomnosti je Kateřina Luňáková, tel.: +420 737 368 011.

Další podrobnosti týkající se zavedení vnitřního oznamovacího systému jsou vymezeny ve zvláštním interním pokynu a dokumentech souvisejících.

4. Povinnost mlčenlivosti

Společnost má povinnost mlčenlivosti v rozsahu § 38 odst. 1 AMLZ, tj. o skutečnostech týkajících se oznámení a šetření podezřelého obchodu, úkonů učiněných FAÚ nebo plnění informační povinnosti podle § 24 AMLZ. Tuto povinnost mlčenlivosti mají i zaměstnanci Společnosti a osoby pracující pro Společnost v jiném než pracovněprávním poměru (tj. každý, kdo se o nich dozví), o tom je Společnost povinna je poučit. Tuto povinnost má Společnost v plném rozsahu i ve vztahu ke svému klientovi. Této povinnosti mlčenlivosti se nelze dovolávat vůči orgánům vymezeným v ust. § 39 AMLZ.

Smyslem povinnosti mlčenlivosti podle § 38 AMLZ zákona je zejména:

- nerušený průběh šetření podezřelého obchodu;
- ochrana zpracovávaných a uchovávaných informací po dobu, než jsou výsledky šetření předány jinému orgánu podle § 32 AMLZ zákona;
- zachování možnosti použití zajišťovacích opatření vůči majetku v případném následném trestním řízení;
- ochrana osob, které oznamují podezřelé obchody, před hrozbami nebo nepřátelskými činy.

Povinnost mlčenlivosti se vztahuje na Společnost a její zaměstnance a nezaniká převedením zaměstnanců na jinou práci, skončením jejich pracovněprávního nebo jiného vztahu ke Společnosti, ani tím, že by Společnost přestala vykonávat činnosti uvedené v § 2 AMLZ zákona. O skutečnostech, které podléhají mlčenlivosti, je povinen zachovávat mlčenlivost každý, kdo se o nich dozví.

5. Povinnosti Společnosti ve vztahu ke konkrétnímu klientovi

1. V rámci výkonu sledovaných činností má Společnost povinnost provést:

- poučení klienta,
- identifikaci klienta (viz kapitola 5.1.),
- kontrolu klienta (viz kapitola 5.2.),
- zjištění skutečného majitele (viz kapitola 5.2.3.),
- ověření, zda klient, skutečný majitel nebo osoba jednající za klienta v daném obchodu/obchodním vztahu není PEP nebo zda tyto osoby a osoby v majetkové nebo řídicí struktuře klienta nepodléhají mezinárodním sankcím (viz kapitola 5.1.4.),
- provedení zesílené identifikace a kontroly klienta dle § 9a AMLZ, a to v případě, že na základě hodnocení rizik dle § 21a AMLZ představuje klient, obchod nebo obchodní vztah zvýšené riziko legalizace výnosů z trestné činnosti nebo financování terorismu (viz kapitola 5.4).

Sledované činnosti

Společnost provádí identifikaci a kontrolu klienta a plní další opatření stanovená AMLZ při:

- **nákupu nebo prodeji nemovitých věcí,**

tj. zejména při nákupu nebo prodeji pozemků, budov, nebo jednotek (bytů nebo nebytových jednotek postavených Společností v rámci výkonu podnikatelské činnosti).

- **realitním zprostředkování**

tj. zejména při zprostředkování nákupu nebo prodeje pozemků, budov, nebo jednotek

2. Ve většině případů vznikne Společnosti povinnost:

- kontroly klienta, jenž zahrnuje hodnocení jeho rizik (viz kapitola 5.2.).

3. Ve zvláštních případech může Společnosti vzniknout povinnost:

- odmítnout pokyn klienta/neuskutečnit obchod,
- odložit splnění příkazu klienta,
- oznámit podezřelý obchod.

5.1. Identifikace klienta

Účelem identifikace klienta je vyloučit situaci, kdy by Společnost uzavírala obchod nebo poskytovala služby anonymní osobě, osobě s falešnou identitou, primárně pak osobě zneužívající jeho služby k praní peněz nebo financování terorismu, tedy aby zabránila zneužívání svých služeb a statusu Společnosti jako osoby, která nakupuje nebo prodává nemovité věci. Význam identifikace spočívá především v zajištění stop po přesunech majetku.

5.1.1. Okamžik identifikace

Identifikaci je třeba provést před zahájením poskytování služeb v oboru sledovaných činností, resp. před navázáním smluvního vztahu, jehož předmětem budou sledované činnosti.

Identifikaci je třeba provést nejpozději tehdy, kdy je zřejmé, že hodnota obchodu překročí částku 1 000 eur,

Bez ohledu na výše uvedený limit 1 000 eur je identifikaci třeba provést vždy:

- jde-li o vznik obchodního vztahu,
- jde-li o podezřelý obchod.

Obchodem je zde nutné vnímat sledovanou činnost, na jejíž realizaci se Společnost podílí, anebo k níž přispívá, hodnotou obchodu je zde celý obchodní vztah nebo činnost klienta v souvislosti se službou, která je mu poskytována Společností. Výši hodnoty takového obchodu (tedy zda daný jednorázový obchod mimo obchodní vztah překročí 1 000 eur) určuje „hodnota předmětu plnění“. Je-li obchod rozdělen na několik samostatných plnění, která spolu souvisí, je hodnotou obchodu součet hodnoty těchto plnění (uvedené se uplatní zejména v případech, je-li kupní cena rozdělena do několika plateb, nebo je-li předmětem obchodu několik nemovitých věcí a jejich celková cena dosáhne limitu 1 000 eur).

Obsahem identifikace je:

1. zjištění, zaznamenání a ověření fyzické identity klienta a osoby jednající za něho (viz kapitola 5.2.),
2. ověření, zda klient nebo jeho skutečný majitel není PEP nebo osobou podléhající mezinárodním sankcím,
3. ověření, zda klient jedná sám za sebe anebo za jinou osobu.

Součástí ověření fyzické identity je u první identifikace rovněž porovnání fotografie v identifikačním průkazu s osobou v její fyzické přítomnosti, tzv. ztotožnění.

U první identifikace je nahrazení ověření za fyzické přítomnosti (tzv. *face to face*) ověřením prostřednictvím jakékoliv komunikační platformy (Skype, FaceTime, Whatsapp, Microsoft Teams apod.) **zakázáno**.

Identifikaci je nezbytné provádět na základě průkazu totožnosti, jímž se rozumí 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. Všechny zákonem požadované údaje lze doložit v kombinaci s jiným dokladem, případně jinou listinou nebo nelze-li jinak, prohlášením klienta. Pouhé získání kopie průkazu totožnosti nebo úřední ověření podpisu fyzické osoby bez dalšího nepostačuje pro účely identifikace dle AMLZ.

Požadované druhy průkazu totožnosti:

- zejména 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 listy, slepovaný, přepisovaný, nečitelný apod.);
- podobenka držitele na průkazu musí odpovídat skutečné podobě držitele a musí být natolik zřetelná nebo nepoškozená, aby podle ní bylo možné držitele s dostatečnou mírou pravděpodobnosti ztotožnit;
- jde o doklad, ze kterého lze určit, který orgán kterého státu jej vydal;
- jde o doklad, který z jakéhokoliv důvodu nevzbuzuje pochybnosti o své pravosti.

Některé identifikační údaje (např. pohlaví, adresa pobytu) nemusí být v každém průkazu totožnosti uvedeny. Takové údaje budou zjištěny z dalšího podpůrného dokladu. Pouze výjimečně budou zjištěny jen na základě prohlášení identifikovaného, a to v případě, kdy o pravdivosti takového údaje nebudou s ohledem na typ klienta pochyby.

Společnost jako povinná osoba může pořizovat kopie nebo výpisy z předložených dokladů a zpracovávat takto získané informace pro účely AML zákona. I přes uvedené si bude Společnost (bude-li to možné) žádat o výslovný souhlas klienta s pořízením kopie průkazu totožnosti.

Pokud Společnost zjistí nesoulad mezi předloženým průkazem totožnosti a klientem, ověří platnost doklad v evidenci MVČR: <https://aplikace.mvcr.cz/neplatne-doklady/>.

Pokud má Společnost při uzavírání obchodu podezření, že klient nejedná svým jménem, nebo že zastírá, že jedná za třetí osobu, vyzve klienta, aby doložil oprávnění k tomuto jednání.

5.1.2. Požadované identifikační údaje

Identifikovaný subjekt	Zjišťované údaje	Doplňující údaje	Doklady – platné	Pozn.
Fyzická osoba	- všechna jména a příjmení - rodné číslo, nebylo-li přiděleno, datum narození (i u slovenských občanů), - místo narození, - pohlaví - trvalý nebo jiný pobyt, - státní občanství	- Kontaktní údaje podle potřeby obchodu/obchodního vztahu (zejm. číslo telefonu, email) - povolání, zaměstnání, zaměstnavatel	- OP nebo pas - doklad, který je vydáný orgánem veřejné správy a obsahuje fotografii a nejméně jméno, příjmení a datum narození, - kombinace dokladů	- vždy je třeba zaznamenat druh a číslo průkazu, stát a orgán, který jej vydal a dobu platnosti. - součástí první identifikace je ověření shody podoby s vyobrazením v průkazu totožnosti
Fyzická osoba podnikající	- vše shora uvedené jako u fyzické osoby - obchodní firma, odlišující dodatek - sídlo - IČO	- další označení - provozovna - kontakty (zejm. korespondenční adresa, číslo telefonu, e-mailová adresa)	- ŽL nebo jiné podnikatelské oprávnění - výpis z OR nebo jiného obdobného zahraničního seznamu/rejstříku - výpis z RES	Dtto jako u fyzické osoby
Právnícká osoba	- sídlo - identifikace jednatelů - obchodní firma, název, dodatek - sídlo - IČO (nebo obdobné číslo přidělované v zahraničí) - údaje ke zjištění a ověření totožnosti fyzické osoby, která	- další označení - kontakty	- Výpis z OR nebo jiného obdobného zahraničního seznamu/rejstříku - OP nebo pas fyzické osoby, která za právnickou osobu jedná v daném obchodě/obchodním vztahu - výpis z OR mateřské společnosti + kopie	- vždy je třeba zaznamenat druh a číslo průkazu, stát a orgán, který jej vydal a dobu platnosti. - je třeba fyzické přítomnosti fyzické osoby, která ze právnickou osobu jedná

	je členem jejího statutárního orgánu • v případě, že statutárním orgánem/člen em je další právnická osoba, pak výše uvedené platí i pro tuto PO a FO za ni jednající		identifikačního dokladu statutárního orgánu (zástupce) • úplný výpis z evidence skutečných majitelů • v případě zahraniční PO, platný výpis z podnikatelské ho registru musí být předložen v originále nebo kopii ověřené k tomu oprávněnou autoritou, není- li veřejně dostupný v obdobně ověřitelné podobě jako výpisy z OR v ČR	v daném obchodu nebo při vzniku obchodního vztahu. Její první identifikace probíhá jako u identifikace klienta FO
Svěřenský fond	• označení • identifikační údaje svěřenského správce v rozsahu uvedeném výše (FO/PO)	Dtto	• výpis z evidence svěřenských fondů • doklady správce jako u FO	• identifikuje se správce nebo jeho zástupce. Jeho první identifikace probíhá za jeho fyzické přítomnosti
Zastoupený klient - na základě plné moci - záko nný zástu pce opatrovník (soudem ustanovený)	• identifikace zástupce nebo opatrovníka • identifikační údaje zastoupeného	• další podle charakteristiky klienta	• identifikační průkaz zástupce, kopie identifikačního průkazu zastoupeného, zmocnění – originál • opatrovník předloží rozhodnutí soudu o jeho jmenování	• identifikuje se zástupce. Jeho první identifikac e probíhá za jeho fyzické přítomnost i, není třeba fyzické přítomnost i zastoupen ého

5.1.3. Politicky exponovaná osoba (PEP)

Politicky exponovaná osoba je fyzická osoba (může jí být klient, skutečný majitel klienta nebo fyzická osoba jednající za klienta v daném obchodu nebo obchodním vztahu – tj. zástupce klienta nebo statutární orgán či člen statutárního orgánu klienta, skutečný majitel klienta):

1. která je nebo byla ve významné veřejné funkci s celostátním nebo regionálním významem (tzv. *vnitrostátní PEP*), jako je zejména:

- a) hlava státu, předseda vlády, vedoucí ústředního orgánu státní správy a jeho zástupce (náměstek, státní tajemník),
- b) člen parlamentu, člen řídicího orgánu politické strany,
- c) vedoucí představitel územní samosprávy,
- d) soudce nejvyššího soudu, ústavního soudu nebo jiného nejvyššího justičního orgánu, proti jehož rozhodnutí obecně až na výjimky nelze použít opravné prostředky,
- e) člen bankovní rady centrální banky, vysoký důstojník ozbrojených sil nebo sboru,
- f) člen nebo zástupce řídicího nebo kontrolního orgánu obchodní korporace ovládané státem
- g) velvyslanec nebo vedoucí diplomatické mise, anebo
- h) fyzická osoba, která obdobnou funkci vykonává nebo vykonávala v jiném státě, v orgánu Evropské unie anebo v mezinárodní organizaci (tzv. *zahraniční PEP*),

FAÚ vydal ohledně PEP Metodický pokyn č. 7 ze dne 17. července 2024, který obsahuje seznam konkrétních funkcí, které jsou považovány za vnitrostátní PEP.

Za vedoucího představitele územní samosprávy jsou dle Metodického pokynu č. 7 FAÚ považováni:

- primátor,
- náměstek primátora,
- tajemník magistrátu,
- ředitel Magistrátu hlavního města Prahy,
- hejtman,
- náměstek hejtmána,
- ředitel krajského úřadu,
- starosta obce s rozšířenou působností.
- starosta městské části hlavního města Prahy uvedené v § 4 odst. 1 obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy

2. fyzická osoba (tzv. *odvozený PEP*), která je:

- a) osobou blízkou k osobě uvedené v bodě 1 výše ve smyslu ust. § 22 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,
- b) společníkem nebo skutečným majitelem stejné právnické osoby, popřípadě svěřenského fondu, jako osoba uvedená v bodě 1 výše, nebo je o ní Společnosti známo, že je v jakémkoli jiném blízkém podnikatelském vztahu s osobou uvedenou v bodě 1 výše, nebo
- c) skutečným majitelem právnické osoby, popřípadě svěřenského fondu, o kterých je Společnosti známo, že byly vytvořeny ve prospěch osoby uvedené v bodě 1 výše.

Za blízký podnikatelský vztah se považuje taková materiální provázanost v rámci podnikatelské činnosti, kdy prospěch nebo újmu jedné osoby by mohla druhá osoba důvodně pociťovat jako prospěch či újmu vlastní.

Zahraniční PEP: to, co platí o vnitrostátních PEP, platí obdobně pro skupinu zahraničních PEP s tím rozdílem, že fyzická osoba, které byla svěřena veřejná funkce značného významu, tuto funkci vykonává nebo vykonávala v jiném státě, v orgánu Evropské unie anebo v mezinárodní organizaci. Pokud fyzická osoba vykonává určitou významnou veřejnou funkci v jednom ze členských států Evropské unie, v mezinárodní organizaci akreditované pro členský stát, případně v rámci orgánů nebo institucí Evropské unie, je rozhodujícím zdrojem pro určení, zda je fyzická osoba PEP, konsolidovaný seznam významných veřejných funkcí zakládajících status politicky exponované osoby na úrovni

jednotlivých členských států Evropské unie, mezinárodních organizací akreditovaných pro tyto státy a orgánů a institucí Evropské unie, který vydala Evropská komise. Seznam je k dispozici od 10. 11. 2023 a je možné se s ním seznámit na unijních stránkách EUR-Lex, viz odkaz níže.

Konsolidovaný seznam významných veřejných funkcí v EU:

<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/TXT/?uri=CELEX:52023XC00724>

Pokud fyzická osoba vykonává některou z funkcí uvedených v tomto seznamu, je třeba ji vždy považovat za PEP. 6 Naopak v případech, kdy fyzická osoba vykonává určitou významnou veřejnou funkci ve třetím státě nebo mezinárodní organizaci, kterých se netýká konsolidovaný seznam Evropské komise, musí povinná osoba při posuzování statusu PEP vycházet z demonstrativního výčtu funkcí PEP v § 4 odst. 5 písm. a) AML zákona a českého vnitrostátního seznamu. Pokud pak fyzická osoba vykonává veřejnou funkci, která je podobná některé z funkcí v demonstrativním zákonném výčtu nebo českém vnitrostátním seznamu, je třeba ji rovněž považovat za PEP.

Zda je klient PEP lze dle Metodického pokynu č. 7 FAÚ zjistit:

- a) z vnitrostátního seznamu funkcí PEP,
- b) šetřením z otevřených zdrojů informací (internet, tisk, lokální zdroje),
- c) použitím některého ze systémů pro kontrolu a vyhledávání rizikových klientů, které jsou založeny na informacích z veřejných zdrojů a které jako placenou službu poskytují některé specializované podnikatelské subjekty,
- d) prohlášením klienta při jeho identifikaci (v takovém případě Společnost klienta dostatečně seznámí s významem tohoto pojmu ve smyslu AMLZ a zaváže jej současně i k oznámení případné změny, pokud by nastala v době trvání obchodního vztahu),

Lze využít i kombinací těchto zdrojů.

V rámci Společnosti budou přednostně využívány způsoby a), b), případně d).

Takto je nutné ověřit klienta, osoby, které jsou oprávněny jednat jménem klienta v rámci předmětného obchodu, a v případě klienta – PO také 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.

Společnost (povinná osoba) provádí kontrolu, zda se klient nestal PEP v době trvání obchodního vztahu, a to nejméně vždy při realizaci každého dílčího obchodu v rámci daného obchodního vztahu.

Opatření ve vztahu k PEP:

1. Je-li při identifikaci klienta zjištěn status PEP (na pozici klient, skutečný majitel klienta nebo fyzická osoba jednající za klienta v daném obchodu nebo obchodním vztahu), vždy se provádí kontrola klienta.

2. Je vždy třeba provést zesílenou identifikaci a kontrolu klienta.

3. Společnost v rámci kontroly přiměřeným způsobem zjišťuje **původ majetku PEP**. Zjišťován by měl být **původ všeho majetku, který PEP patří, nikoliv pouze části, která je předmětem obchodu**, a to ve vztahu k uvažovaným a vyhodnoceným rizikům klienta a obchodu nebo obchodního vztahu. Za možné informační zdroje lze považovat:

- daňové přiznání,
- dokument vydaný soudem nebo orgánem veřejné správy svědčící o nabytí majetku (rozhodnutí v řízení o dědictví, rozhodnutí o přiznání dávek nebo důchodu, výpis z katastru nemovitostí, ...),

- výpis z Centrálního registru oznámení <https://cro.justice.cz/>
- dokument soukromé povahy (darovací nebo jiná smlouva, jednostranné prohlášení, výpisy z účtu klienta tvořící ucelený souhrn – představu o příjmech a výdajích klienta),
- vlastní prohlášení klienta.

Při naplňování tohoto opatření Společnost vychází zejména z rizikově orientovaného přístupu (RBA). I mezi typy PEP lze rozlišovat různou míru rizika ve vztahu k poskytovaným službám. Zkoumání původu majetku pak musí být zjištěné rizikivosti nebo rizikivosti typové přiměřené. Není-li dostatečně znám původ majetku PEP (peněžních prostředků nebo jiného majetku užitého v obchodu/obchodním vztahu), Společnost obchod neuskuteční nebo obchodní vztah neuzavře, případně ukončí.

4. K uzavření obchodu/obchodního vztahu s PEP je třeba souhlas statutárního orgánu Společnosti nebo jím pověřené osoby, tento souhlas musí být dán před uzavřením obchodu a tento souhlas musí být také doplněn, pokud se klient stal PEP v průběhu obchodního vztahu. Souhlas směřuje vůči klientovi a není třeba jej vyžadovat ke každému obchodnímu vztahu s již identifikovaným PEP.

5. Status PEP a kontrola podmínek obchodu s PEP podléhají pravidelnému přezkumu.

Status PEP přetrvává i po ukončení funkce, a to po takovou dobu, po kterou Společnost vyhodnotí existenci rizika vyplývající z konkrétní zastávané funkce PEP, minimálně však 12 měsíců od okamžiku, kdy osoba přestala zastávat funkci, pro kterou je považována za PEP. Po uplynutí této lhůty lze přehodnotit rizika spojená s klientem PEP, což v praxi znamená rozhodnout o ukončení či zmírnění uplatňovaných zpřísněných AML opatření anebo o tom, že se status klienta – PEP nezměnil.

Opatření týkající se PEP se uplatní ve stejném rozsahu vůči klientovi, jehož skutečným majitelem je PEP, a vůči osobě, o níž je povinné osobě známo, že jedná ve prospěch PEP (např. v situaci, kdy člen statutárního orgánu je PEP, je třeba uplatňovat opatření týkající se PEP rovněž vůči dané právnické osobě).

5.1.4. Osoby podléhající mezinárodním sankcím

Mezinárodní sankce jsou v současnosti přijímány příslušnými orgány (Rada bezpečnosti OSN, Rada EU či Evropská komise) v podobě rezolucí či rozhodnutí a nařízení. Sankce stanovené v rezolucích Rady bezpečnosti OSN se v členských státech EU provádějí nejčastěji prostřednictvím rozhodnutí a nařízení Rady EU či Komise (viz nařízení Komise k mezinárodním sankcím). Pro případ, že je sankce přijata pouze Radou bezpečnosti OSN a orgány EU nepřijmou vlastní bezprostředně účinný předpis, vydá vláda ČR v rámci zmocnění zákona o provádění mezinárodních sankcí k realizaci sankcí Rady bezpečnosti OSN své nařízení (viz NVMS).

S příslušnými evropskými předpisy ohledně uplatňování mezinárodních sankcí na vybrané osoby, subjekty a orgány se lze seznámit na webové stránce:

<https://www.sanctionsmap.eu/#/main>

FAÚ vydal 23. 4. 2021 metodický pokyn č. 1 k uplatňování mezinárodních sankcí v souvislosti s financováním terorismu.¹

V rámci identifikace klienta povinná osoba zjišťuje a zaznamenává, **zda klient není sankcionovanou osobou.**

Takto je nutné **ověřit**:

- klienta,

¹https://www.financnianalytickyrad.cz/download/downloads_files_cs/1619810269_cs_1619172511_cs_210423-mp-c1_final.pdf

- osoby, které jsou oprávněny jednat jménem klienta v rámci předmětného obchodu/obchodního vztahu,
- všechny osoby, které jsou členy statutárního orgánu klienta,
- všechny zjištěné skutečné majitele klienta,
- všechny osoby zjištěné na základě informací získaných provedeným zjišťováním řídicí a vlastnické struktury klienta.

Shoda musí být zjištěna u těchto údajů:

- jméno/název,
- národnost/státní příslušnost,
- bydliště/sídlo,
- datum narození/IČO nebo jiný identifikační znak.

Tuto skutečnost nelze považovat za zjištěnou pouze čestným prohlášením. Je nutné ji vždy ověřit u nezávislého zdroje, využitím komerčních systémů posuzování rizik, případně zjištěných z ověřených veřejnoprávních zdrojů, např.:

- <https://www.sanctionsmap.eu/#/main> a současně NVMS
- <https://scsanctions.un.org/search/>
- <https://www.financnianalytickyrad.cz/mezinarodni-sankce/aktualne-o-sankcich.html>

Další zdroje možné k ověření:

- www.justo.cz/provereni-klienta
- www.amlsystems.cz/sankce

Ověřování se sankčními seznamy je nutné provést **před uzavřením obchodu (nebo obchodního vztahu)**. U obchodního vztahu je třeba nastavit konkrétní opatření, která umožní včas zjistit, že se klient stal sankcionovanou osobou kdykoliv v průběhu jeho trvání (tj. nastavit pravidelnou kontrolu).

Při zjištění, že osoba v některém z těch výše uvedených postavení je osobou, vůči níž ČR uplatňuje mezinárodní sankce, vždy se jedná o podezřelý obchod ve smyslu § 6 odst. 2 AMLZ a Společnost v takovém případě musí podat oznámení podezřelého obchodu (OPO). Oznámením přebírá odpovědnost za správnou identifikaci sankcionované osoby stát (Ministerstvo financí ČR).

Při částečné shodě některého z identifikačních údajů s údaji osoby na závazném sankčním seznamu je do vyjasnění, zda se jedná či nejedná o tutéž osobu nutno postupovat, jako by šlo o plnou shodu a obchod do té doby neprovést. Při plné shodě osoby se sankčními seznamy může být v obchodu či obchodním vztahu pokračováno jen pokud to není v rozporu s právním předpisem, na jehož základě byla předmětná sankce uvalena. Obvykle se v praxi jedná o úplné zmrazení (zajištění) všech finančních prostředků klienta a zákaz přímého i nepřímého zpřístupnění jakýchkoli finančních prostředků nebo hospodářských zdrojů klientovi; případné výjimky může povolit FAÚ. Vždy se neprodleně podává OPO.

Od okamžiku, kdy se Společnost dozví, že se u něj nachází majetek, na který se vztahují mezinárodní sankce, nesmí nakládat s tímto majetkem jinak než za účelem jeho ochrany před ztrátou, znehodnocením, zničením nebo jiným poškozením, pokud není v ZPMS uvedeno jinak (§ 11 odst. 1 ZPMS). FAÚ je povinen ve lhůtě třiceti dnů od přijetí OPO sdělit oznamovateli, zda je majetek, který je oznamován, považován za majetek, na který se vztahují mezinárodní sankce, pokud nerozhodne jiným způsobem – § 12 odst. 1 a), b), c), g, h) ZPMS. Na základě posouzení, zda má být oznámený majetek považován za majetek, na který se vztahují mezinárodní sankce, může rozhodnout podle § 12 ZPMS o omezení nebo zákazu nakládání s ním, o jeho odnětí, převzetí do správy státu, o jeho vydání nebo deklaratorně o tom, že nejde o majetek, na který se vztahují mezinárodní sankce. Do doby vydání takového rozhodnutí nebo do doby, než oznamovatel obdrží sdělení o tom, že jde o majetek podléhající mezinárodním sankcím, nelze s majetkem nijak nakládat.

Mlčenlivost podle § 38 odst. 1 AMLZ se v takovém případě vztahuje pouze na OPO, nikoli na skutečnost zajištění podle ZPMS. Zajištění není časově omezeno jako zajišťovací opatření podle § 20 AMLZ, ale trvá po celou dobu trvání sankce.

5.2. Kontrola klienta a obchodu/obchodního vztahu

5.2.1. Okamžik provádění kontroly

Společnost provádí kontrolu klienta:

1. před uskutečněním obchodu mimo obchodní vztah při naplnění podmínek podle § 7 odst. 1 AMLZ, a to
 - a) při hodnotě obchodu 15 000 eur a vyšší,
 - b) s PEP,
 - c) s osobou usazenou ve vysoce rizikové třetí zemi,
 - d) s osobou identifikovanou postupem podle § 11 odst. 7 AMLZ (tj. s osobou, u níž byla provedena identifikace prostřednictvím mikroplatby),
 - e) při převodu peněžních prostředků v hodnotě 1 000 eur a vyšší,
2. jde-li o podezřelý obchod,
3. před vznikem obchodního vztahu,
4. v době trvání obchodního vztahu.

Na rozdíl od identifikace je kontrola klienta souborem kroků, z nichž většina se uskuteční před vznikem obchodního vztahu nebo na jeho začátku, ale zjišťování a ověřování údajů získaných ke kontrole probíhá po celou dobu obchodu nebo obchodního vztahu, a to jak v pravidelných časových intervalech, tak zejména před provedením podstatných transakcí v rámci obchodního vztahu.

Frekvenci a okamžik průběžných kontrol je třeba určit podle rizikového profilu klienta a rizikovosti obchodního vztahu, určení vychází z principu *KyC – know your client (poznej svého klienta)*. Součástí kontroly je vyhodnocení konkrétních rizik na základě informací a dokladů získaných při kontrole.

5.2.2. Obsah kontroly – získání a vyhodnocení

Typ informací	Zdroje, ověření (příklady)
informace o povaze podnikání klienta	- výpis z veřejného rejstříku, živnostenského listu - oprávnění k podnikání/licence vydané OVS - rozhodnutí statutárního orgánu - prohlášení klienta
účel a zamýšlená povaha obchodu	- sdělení klienta/třetích osob o ekonomickém důvodu obchodu - smluvní dokumentace - potvrzení finanční/úvěřující instituce - oferta nebo jiný typ obchodní komunikace
zjištění totožnosti skutečného majitele a ověření jeho totožnosti zjištění, zda skutečný majitel není PEP nebo sankcionovanou osobou	- výpis z RSM nebo obdobného registru + jeden další důvěryhodný zdroj - z veřejných zdrojů (VR, Google, webové stránky klienta), - prohlášení klienta, jeho interní nebo publikované dokumenty (výroční zpráva) - potvrzení finanční/úvěrové instituce - potvrzení zřizovatele
zjištění vlastnické a řídicí struktury klienta (u PO, svěřenského)	- VR - statusové dokumenty (viz výše u zjišťování totožnosti skutečného majitele)

fondy), zjištění, zda osoba v této struktuře není sankcionovanou osobou	
průběžné sledování obchodního vztahu	• ověření aktualizací původních zdrojů nebo nové doplnění ve stanovené frekvenci odpovídající rizikovému profilu klienta
přezkoumávání zdrojů peněžních prostředků nebo jiného majetku klienta, který je předmětem obchodu nebo se jej obchod týká	• výpisem z veřejných rejstříků (veřejný rejstřík, katastr nemovitostí) • daňovým přiznáním, účetnictvím klienta, zprávou auditora apod. • dokumenty vydanými orgány veřejné moci (rozhodnutí soudu nebo jiného orgánu veřejné moci) • smluvní dokumentace (darovací smlouva, smlouva o půjčce, rozhodnutí o rozdělení zisku, rozhodnutí o navýšení základního jmění) • prohlášení klienta • výpisy z účtu klienta
opatření ke zjištění původu majetku PEP	viz kapitola 5.1.3. (část „Opatření ve vztahu k PEP“)

Povinnost přezkoumávat v rámci procesu kontroly klienta zdroj peněžních prostředků nebo jiného majetku, kterého se obchod nebo obchodní vztah týká, je součástí tzv. standardní kontroly klienta a týká se každého klienta, u kterého jsou poskytovány služby v oboru sledovaných činností. Zjištění a ověření zdroje peněžních prostředků nebo jiného majetku ze strany Společnosti by tak mělo primárně směřovat ke zjištění informací o zdroji takového majetku klienta (např. nabývací titul k nemovité věci, kterou hodlá Společnost koupit/ zdroji peněžních prostředků použitých klientem na koupi nemovitých věcí od Společnosti), ale mimo to také ke zjištění dalších případných souvisejících informací – např. informací o předchozím či následném toku peněžních prostředků či převodu majetku (od koho a kam se majetek přesouval), nebo informací o objemu takového majetku, o frekvenci získávání/generování takového majetku či peněžních prostředků v čase.

Povinnost přijmout přiměřená opatření ke zjištění původu majetku je opatřením, které se aplikuje pouze ve vztahu ke klientovi, který je PEP. V rámci tohoto opatření tak dochází ke zjišťování původu všeho, co dané osobě patří, tedy celého jejího majetku, nikoli pouze jeho podmnožiny, jež je bezprostředně užita v dotýcném obchodu či obchodním vztahu. Při naplňování tohoto opatření a jeho účelu je třeba vycházet zejména z rizikově orientovaného přístupu. Bylo by jistě nepřiměřené požadovat, aby ve všech případech u všech klientů PEP (včetně odvozených PEP) byl zjišťován původ veškerého jejich majetku.

Společnost posoudí každou situaci individuálně, zejména s ohledem na typ PEP, míru jeho rizika, jurisdikci, z níž pochází, typ požadované služby, objem obchodu a zapojení dalších osob do obchodu/ obchodního vztahu.

Blíže k přezkoumávání zdroje peněžních prostředků nebo jiného majetku, kterého se obchod nebo obchodní vztah týká, a zjištění původu majetku viz metodický pokyn FAÚ. Společnost průběžně sleduje obchodní vztah a přezkoumává obchod prováděný v průběhu daného vztahu. Povinná osoba musí získat informace potřebné pro provádění průběžného sledování obchodního vztahu a přezkoumávat obchody prováděné 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. Povinná osoba musí být schopna posoudit, zda jednotlivé transakce skutečně souvisí např. s podnikatelskou činností klienta nebo jeho obvyklými příjmy, zda odpovídají jeho běžné činnosti apod. Pozornost by měla být věnována také způsobu plnění závazků týkajících se úhrady rezervačního poplatku, kupní ceny, včetně termínů, způsobu úhrady a majitele účtu, ze kterého jsou prostředky hrazeny.

5.2.3. Skutečný majitel právnické osoby

Přestože zákon vyžaduje zjišťování skutečného majitele až v rámci kontroly, ve skutečnosti je třeba jej zjišťovat **již při identifikaci** klienta, který je právnickou osobou, neboť jenom prostřednictvím tohoto zjištění lze učinit závěr, že klient není PEP.

Dle AMLZ ve spojení se ZESM je skutečným majitelem každá fyzická osoba, která v konečném důsledku vlastní nebo kontroluje právnickou osobu nebo právní uspořádání.

- a) která může mít přímo nebo nepřímo prostřednictvím jiné osoby nebo právního uspořádání podstatnou část z celkového majetkového prospěchu tvořeného při činnosti nebo likvidaci právnické osoby nebo tvořeného při správě nebo zániku právního uspořádání (dále jen „prospěch“), a tento prospěch dále nepředává (koncový příjemce), anebo
- b) která může bez pokynů jiného přímo nebo nepřímo uplatňovat rozhodující vliv v právnické osobě nebo na správu právního uspořádání (osoba s koncovým vlivem),
- c) za kterou se obchod provádí, tzv. skutečný majitel transakce.

Pro bližší vymezení osoby skutečného majitele je třeba vyjít ze ZESM. Při zjišťování skutečného majitele lze vycházet informativních materiálů Příručka evidování skutečných majitelů,² které aktualizuje Ministerstvo spravedlnosti, je proto třeba vycházet z nejaktuálnějšího znění a toto porovnat s aktuálním znění ZESM.

Skutečný majitel se zjišťuje obligatorně výpisem z příslušného rejstříku skutečných majitelů a následně z dalšího důvěryhodného zdroje (např. sbírka listin VR, zakládací listina, písemné prohlášení, zpráva o vztazích podle § 82 ZOK nebo jiná obdobná listina, akcionářská smlouva, jiná smlouva, na jejímž základě má fyzická osoba postavení skutečného majitele, popis rodinných vztahů).

Klient, u kterého nelze zjistit skutečného majitele, se považuje za klienta s nepřehlednou vlastnickou strukturou, tedy klienta s vysokým rizikem.

Od 1. 1. 2018 byla spuštěna neveřejná povinná evidence skutečných majitelů, vedená u rejstříkových soudů pro každou osobu zapisovanou do veřejného rejstříku (<https://esm.justice.cz/ias/issm/rejstrik>). Výpisy z této evidence jsou poskytovány také povinným osobám dle AML předpisů v rámci identifikace a kontroly klienta. Od 1. 6. 2021 byla spuštěna nová verze evidence skutečných majitelů v částečně veřejném režimu: <https://esm.justice.cz/ias/issm/rejstrik>.

5.2.4. Oznámení nesrovnalostí

Pokud Společnost jako povinná osoba při identifikaci nebo kontrole klienta zjistí **nesrovnalost** u skutečného majitele (viz níže), má povinnost postupovat podle § 15a AMLZ.

Nesrovnalost [§ 2 písm. n) ZESM] je stav, kdy platné údaje nebo údaje, které byly z evidence skutečných majitelů vymazány bez náhrady nebo s nahrazením novými údaji, neodpovídají nebo neodpovídaly skutečnému stavu, nebo stav, kdy v evidenci skutečných majitelů nejsou zapsány žádné údaje.

² <https://esm.justice.cz/ias/issm/prirucka>

Postup Společnosti spočívá v těchto krocích:

1. upozorní na tuto skutečnost klienta, včetně uvedení konkrétního údaje, ve kterém spatřuje nesrovnalost, pokud je to vzhledem k okolnostem účelné, Společnost umožní klientovi se k této nesrovnalosti vyjádřit,
2. poučí klienta o následcích neodstranění nesrovnalosti,
3. není-li nesrovnalost odstraněna, ohlásí ji soudu, který je příslušný k řízení o nesrovnalosti podle ZESM. Obsahem podání musí být nejen oznámení o zjištění nesrovnalostí, ale i uvedení, v čem spočívají, a v doložení listin.

Společnost současně zváží, zda by se s přihlédnutím ke všem okolnostem nemohlo jednat o podezřelý obchod, zejména, zda se nejedná o situaci, kdy klient vykonává činnosti, které mohou napomáhat zastření jeho totožnosti nebo zastření totožnosti skutečného majitele.

Společnost nepodá ohlášení, pokud by takový postup mohl zmařit probíhající šetření FAÚ. O zákazu podat ohlášení musí být Společnost ze strany FAÚ informována.

Nesrovnalosti v evidenci skutečných majitelů a jejich důsledky řeší ZESM (hlava VI), včetně soukromoprávních důsledků, mezi které patří zákaz vyplácení podílu na prospěchu, zákaz výkonu hlasovacích práv, a dále platí, že práva a povinnosti z právního jednání zastírajícího osobu skutečného majitele, které vznikly v době, kdy není skutečný majitel zapsán v evidenci skutečných majitelů, nelze vymáhat; to platí bez ohledu na to, kterým právním řádem se právní jednání řídí.

5.2.5. Neprovedení kontroly

Společnost jako povinná osoba neprovede kontrolu klienta nebo její dílčí část, jestliže

- a) by provedení kontroly nebo její dílčí části mohlo vést ke zmaření nebo ohrožení šetření podezřelého obchodu, nebo
- b) jí FAÚ dá pokyn k neprovedení kontroly nebo její dílčí části z důvodu, že by její provedení mohlo zmařit nebo ohrozit šetření podezřelého obchodu nebo probíhající trestní řízení.

V těchto případech tedy Společnost kontrolu neprovede, v **případě neprovedení kontroly podle písm. a) shora Společnost vždy podá FAÚ oznámení podezřelého obchodu.**

5.3. Kontrola platnosti a úplnosti získaných informací

Společnost provádí kontrolu platnosti a úplnosti informací získaných v rámci identifikace a kontroly klienta **po celou dobu obchodního vztahu** v pravidelné frekvenci, stanovené podle vlastního rizikového profilu klienta. Společnost je povinna zaznamenat každou změnu údajů.

Klient je povinen Společnosti poskytnout nezbytnou **součinnost k identifikaci i kontrole**, a to nejméně:

- podrobením se identifikaci za fyzické přítomnosti,
- sdělením identifikačních údajů a informací nezbytných ke kontrole klienta a obchodního vztahu/obchodu,
- předložením identifikačního průkazu,
- poskytnutím informací a předložením dokumentů ověřujících jím poskytované údaje v rámci kontroly klienta,
- strpěním provedení kopie identifikačního průkazu a předložených dokumentů,
- sdělením změn poskytnutých údajů a jejich doložením.

Rozsah kontroly klienta určuje Společnost jako povinná osoba, a to s přihlédnutím k hodnocení rizik. Identifikace a kontrola musí být přiměřená a musí být provedena v rozsahu potřebném pro posouzení rizika ML/FT v závislosti na typu klienta, jeho rizikovém profilu a v souladu se systémem hodnocení rizik (viz kapitola 6. Hodnocení rizik). Přiměřenost rozsahu kontroly je nutné při kontrole ze strany dozorčího orgánu prokázat.

5.4. Zesílená identifikace a kontrola klienta

Důvod pro zesílenou identifikaci a kontrolu/povinné minimální opatření	Dodatečná (ověřující) Dokumentace a informace o: 1. klientovi a jeho skutečném majiteli, 2. povaze obchodního vztahu/obchodu 3. zdroji peněžních prostředků nebo jiného majetku klienta a skutečného majitele	Získané informace se ověřují z více důvěryhodných zdrojů	Smluvní vztah a obchody v rámci něj musí být pravidelně a zesíleně (častěji, hlouběji) sledovány a kontrolována aktuálnost poskytnutých informací	K uzavření obchodního vztahu musí být dán souhlas člena statutárního orgánu (povinné osoby) nebo osoby pověřené ve vztahu k AML	Provedení první platby z účtu vedeného na jméno klienta u finanční nebo úvěrové instituce, která podléhá povinností identifikace a kontroly klienta, které jsou alespoň rovnocenné požadavkům práva EU	Jiná opatření s ohledem na vlastní hodnocení rizik
Klient/obchod/obchodní vztah představují zvýšené riziko ML/FT	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Klient je PEP	Stačí o zdroji peněžních prostředků nebo jiného majetku klienta a skutečného majitele	Podle konkrétní situace a úvahy Společnosti	Ano	Ano		Podle konkrétní situace a úvahy Společnosti
Obchod s osobou usazenou ve vysoce rizikové třetí zemi	Ano	Ano	Ano	Ano		Ano
Obchod souvisí s vysoce rizikovou třetí zemí	Ano	Ano	Ano	Ano		Ano

Výše uvedená tabulka představuje minimální rozsah opatření, které je třeba v situacích vymezených v ustanovení § 9a odst. 2 AMLZ uplatňovat. I zde platí, že AMLZ stanoví minimální standard, a dále záleží na úvaze Společnosti, jaká další konkrétní dodatečná opatření s ohledem na konkrétní okolnosti případu dále nastaví.

Zdroje údajů o vysoce rizikových třetích zemích:

[http://www.fatf-gafi.org/publications/high-risk-and-other-monitored-jurisdictions/?hf=10&b=0&s=desc\(fatf_releasedate\)](http://www.fatf-gafi.org/publications/high-risk-and-other-monitored-jurisdictions/?hf=10&b=0&s=desc(fatf_releasedate))

https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/cs/IP_19_781

Konsolidované seznamy vysoce rizikových zemí (seznamy EK a FATF) lze nalézt na internetových stránkách FAÚ: MEZINÁRODNÍ AGENDA | FAÚ MF ČR (financnianalytickyrad.cz)

Aktualizovaný seznam vysoce rizikových třetích zemí tvoří Přílohu č. 7 tohoto systému vnitřních zásad.

5.5. Náhradní způsoby identifikace a kontroly

Náhradní způsoby identifikace a zjišťování části údajů sloužících ke kontrole klienta lze využít, není-li možné provést prvotní identifikaci za fyzické přítomnosti klienta, anebo by to bylo zbytečné s ohledem na skutečnost, že identifikace klienta, resp. jeho zástupce, za fyzické přítomnosti již proběhla v minulosti, a tedy Společnost tvář klienta nebo jeho zástupce zná. Záleží na úvaze Společnosti, zda v rámci své činnosti tyto náhradní způsoby identifikace a kontroly klienta připustí.

5.5.1. Přehled způsobů identifikace

Identifikace a kontrola	Podmínky	Náležitosti, dokumentace
Primární (§ 8 AMLZ)	- klient dosud nebyl identifikován - je jednáno s novým zástupcem klienta	- zjištění identifikačních údajů - ověření identifikačních údajů - ověření shody podoby s průkazem - za fyzické přítomnosti klienta nebo jeho zástupce
Další identifikace (§ 8 AMLZ)	- klient již byl identifikován pro jiný obchod - je jednáno s novým zástupcem klienta, který však byl již identifikován pro jiný obchod	- ověření totožnosti klienta, resp. zástupce vhodným způsobem - lze i bez fyzické přítomnosti klienta, resp. zástupce - k ověření lze využít rovněž elektronickou identifikaci, při které se nepoužije kvalifikovaný systém elektronické identifikace podle zákona o elektronické identifikaci
Doplňující identifikace (§ 8 AMLZ)	je jednáno s novým zástupcem klienta, klient již byl pro obchod identifikován	- nutná primární identifikace zástupce - doložení oprávnění k jednání za klienta, ověřuje se (výj. § 8 odst. 6 AMLZ) - bez fyzické přítomnosti klienta
Elektronická identifikace klienta nebo FO – zástupce [§ 8a odst. 1 písm. a) AMLZ]	identifikace bez osobní přítomnosti klienta prostřednictvím prostředku pro elektronickou identifikaci dle zákona o elektronické identifikaci, resp. nařízení eIDAS	- prostředek pro elektronickou identifikaci je vydáván a používán v rámci kvalifikovaného systému podle zákona o elektronické identifikaci (resp. eIDAS) - zaslaná kopie dokladů FO/PO (jako případné dodatečné bezpečnostní opatření nad rámec zákona)

		• bez fyzické přítomnosti klienta, ověření podoby neprobíhá žádným způsobem
Elektronická identifikace klienta nebo FO – zástupce [§ 8a odst. 1 písm. b) AMLZ]	identifikace bez osobní přítomnosti klienta prostřednictvím prostředku pro elektronickou identifikaci pro účely prokázání totožnosti podle zákona upravujícího činnost bank tzv. bankovní identita, viz § 38aa a násl. ZOB	• prostředek pro elektronickou identifikaci, který splňuje podmínky, za kterých jej lze použít pro účely prokázání totožnosti podle ZOB • zasláná kopie dokladů FO/PO (jako případné dodatečné bezpečnostní opatření nad rámec zákona) • bez fyzické přítomnosti klienta, ověření podoby neprobíhá žádným způsobem
Identifikace klienta nebo FO – zástupce kvalifikovaným elektronickým podpisem (§ 11 odst. 8 AMLZ)	identifikace bez osobní přítomnosti klienta s využitím kvalifikovaného podpisu klienta či jeho zástupce	• klient sdělí Společnosti identifikační údaje a opatří je svým kvalifikovaným elektronickým podpisem • totožnost klienta je ověřena u poskytovatele služeb vytvářejících důvěru, který vydal certifikát ke kvalifikovanému elektronickému podpisu
Zprostředkovaná identifikace (§ 10 AMLZ)	notář nebo kontaktní místo VS (včetně zastupitelských úřadů ČR v zahraničí, u těch je nutné ověřit, zda službu AML identifikace poskytují)	• výsledkem je veřejná listina o identifikaci – plně vyplněná (včetně účelu identifikace) a včetně příloh (kopie částí průkazů totožnosti použitých k identifikaci a další informace požadované AMLZ, a dále originál nebo ověřená kopie plné moci, je-li použita (listiny musí být konvertovány, je-li zasíláno do DS) • za správnost provedení identifikace odpovídá notář/kontaktní místo VS
Převzatá identifikace (§ 11 AMLZ)	viz kapitola 5.5.2.	
Identifikace na dálku (§ 11 odst. 7 AMLZ)	viz kapitola 5.5.3	• prostřednictvím první platby (tzv. korunová platba nebo mikroplatba)

5.5.2. Převzetí identifikace

Společnost je **oprávněna převzít identifikaci** provedenou

- úvěrovou nebo finanční institucí (s výjimkami uvedenými v § 11 AMLZ),
- zahraniční úvěrovou a finanční institucí (s výjimkami uvedenými v § 11 AMLZ), jestliže působí na území státu, který jí ukládá srovnatelným způsobem povinnost identifikace, kontroly klienta a uchování záznamů, podléhá v tomto státu zákonné povinné profesní registraci a je nad ní vykonáván dohled, zahrnující kontrolu plnění těchto povinností, včetně možnosti kontroly jednotlivých obchodů a kontroly na místě.

Převzít je možné:

- identifikaci klienta,
- informaci o účelu a zamýšlené povaze obchodu/obchodního vztahu,

- informaci o vlastnické a řídicí struktuře klienta,
- zjištění totožnosti skutečného majitele.

Při převzetí identifikace platí tyto zásady:

- Za převzatou identifikaci a její správnost odpovídá Společnost, která identifikaci převzala. Převzetí identifikace nezavazuje Společnosti povinnosti poučit klienta o nakládání s osobními údaji.
- Společnost musí získat informace o identifikaci klienta a další přebírané informace nejpozději před vznikem obchodního vztahu nebo před uskutečněním obchodu mimo obchodní vztah. Dále musí zajistit, aby mu osoba, která identifikaci nebo zjištění příslušných údajů provedla, na vyžádání poskytla související dokumenty a kopie příslušných dokladů, a to bez zbytečného odkladu.
- Identifikaci a další údaje nelze převzít, jsou-li zde pochybnosti o správnosti nebo úplnosti přebíraných údajů nebo není-li předem zajištěno naplnění podmínky dle předchozího odstavce.
- Převzít lze pouze identifikaci provedenou za fyzické přítomnosti anebo elektronickou identifikaci (viz kapitoly 5.5.1. a 5.5.3.).
- Převzít identifikaci nebo využít elektronickou identifikaci nelze u klientů nebo obchodů se zvýšeným ML/FT rizikem.

5.5.3. Elektronická identifikace a využití dalších způsobů dálkové identifikace

Elektronicky nebo dálkově lze identifikovat fyzickou osobu, která je klientem nebo zástupcem klienta – fyzické i právnické osoby takto:

A. Prostřednictvím bankovní identity

Identifikace s využitím bankovní identity vyžaduje pro Společnost zajištění technického přístupu v rámci kvalifikovaného systému použití prostředku pro elektronickou identifikaci podle § 38ab a násl. ZOB, a to na smluvní bázi. Další informace např. Bankovní identita, a.s. (<https://bankovni-identita.cz/>)

Tento systém nebude ze strany Společnosti zatím využíván.

B. S využitím kvalifikovaného systému elektronické identifikace [§ 8a odst. 1 písm. a) AMLZ]

Identifikace probíhá na základě prostředku elektronické identifikace s vysokou úrovní záruky vydaného a používaného v rámci kvalifikovaného systému elektronické identifikace ve smyslu § 3 zákona č. 250/2017 Sb., o elektronické identifikaci (seznam prostředků je dostupný na <https://info.eidentita.cz/idp/>). Proces identifikace, založený na protokolu SAML (Security Assertion Markup Language), spoléhá na Národní bod pro identifikaci a autentizaci (NIA), jenž stojí mezi kvalifikovaným správcem (osoba, jež prostředek vydala, tzv. identity provider) a Společností. Výsledkem identifikace, jež je zcela bezplatná, je klient přesměrovaný z NIA šifrovaným kanálem na **internetové stránky** Společnosti, a to spolu s datovou strukturou (tzv. SAML tokenem) opatřenou prvkem zajišťujícím původ integrity, jež obsahuje jeho identifikační údaje.

Pro využití této metody identifikace je třeba, aby se Společnost pomocí žádosti adresované Správě základních registrů zaregistroval jako kvalifikovaný poskytovatel online služeb.

Tento systém nebude ze strany Společnosti zatím využíván.

Pro bližší informace lze obdobně využít příručku dostupnou na https://info.eidentita.cz/download/SeP_PriuckaKvalifikovanehoPoskytovatele.pdf.

C. Prostřednictvím první platby – tzv. identifikace korunovou platbou/mikroplatbou

1. Klient zašle Společnosti:

- a) je-li fyzickou osobou – kopie příslušných částí průkazu totožnosti a případně jednoho dalšího podpůrného dokladu [není třeba, obsahuje-li platba zprávu pro příjemce podle § 11 odst. 7 písm. f) AMLZ a zároveň odůvodňuje-li to hodnocení rizik Společnosti],
- b) je-li právnickou osobou nebo svěřenským fondem, zašle doklad o existenci a své identifikační údaje, nelze-li je zjistit z veřejného nebo obdobného rejstříku, a kopie příslušných částí průkazu totožnosti a nejméně jednoho dalšího podpůrného dokladu osoby, která za klienta jedná v souvislosti s obchodem/obchodním vztahem, včetně dokladu o oprávnění jednat jeho jménem.

2. **Společnost ověří a zaznamená** údaje nezbytné k identifikaci klienta a nemá pochybnosti o skutečné totožnosti klienta.

3. O obchodu nebo obchodním vztahu je uzavřena smlouva, jejíž obsah je zaznamenán v textové podobě.

4. Klient hodnověrným způsobem prokáže existenci platebního účtu vedeného na jeho jméno u úvěrové nebo u zahraniční úvěrové instituce působící na území členského státu EU nebo státu tvořícího EHP.

5. První platba z uvedené smlouvy proběhne prostřednictvím tohoto účtu.

6. Umožňuje-li to daný platební systém, platbu doprovází informace o:
- účelu identifikace a označení povinné osoby (Společnosti),
 - jménu a příjmení příkazce.

D. S využitím kvalifikovaného elektronického podpisu

Identifikovaná osoba elektronickou zprávou (e-mailem) sdělí své identifikační údaje Společnosti v požadovaném rozsahu a tuto zprávu opatří svým platným kvalifikovaným elektronickým podpisem.

Vzhledem k tomu, že ze samotného certifikátu lze typicky vyčíst jen informace o jménu a příjmení držitele, spolu s jedinečným bezvýznamovým identifikátorem certifikátu, což nepostačuje pro jednoznačné ztotožnění držitele, je Společnost **povinna ověřit u poskytovatele služeb vytvářejících důvěru, který vydal certifikát pro elektronický podpis (certifikační autorita), shodu mezi sdělenými údaji a údaji, které byly ověřeny při vystavení kvalifikovaného elektronického podpisu** (většina používaných aplikací pro správu e-mailů toto ověření provádí automaticky.) Toto ověření probíhá na smluvní bázi. Zasláné údaje lze ověřit rovněž z elektronického dokumentu opatřeného platnou elektronickou veřejnou pečetí OVS, v současné době tato možnost není realizovatelná, v ČR není orgán, který by takový doklad vydával.

Podmínka je zde totožná – Společnost při využití tohoto způsobu identifikace nemá pochybnosti o totožnosti identifikované osoby, případně ani právnické osoby, za niž identifikovaná fyzická osoba jedná.

Identifikaci kvalifikovaným elektronickým podpisem nelze provést u klientů nebo obchodů se zvýšeným ML/FT rizikem.

5.6. Dokumentace a uložení dokumentace

Společnost **má povinnost vést dokumentaci ohledně všech povinností podle AMLZ, zejména pak ohledně provedené identifikace a kontroly.**

Součástí této dokumentace je:

- záznam o poučení klienta, lze zahrnout do identifikačního formuláře/dotazníku,
- záznam o identifikaci klienta (dotazník, vyplněný formulář, ověření zjištěných informací potvrzuje Společnost– opatřeno podpisem),
- kopie dokladů využitých pro identifikaci klienta (údaje nad rámec povinných zákonných údajů lze zakrýt nebo začernit, nikdy nesmí být zakryta fotografie),
- originál nebo úředně ověřený doklad o zmocnění zástupce klienta,
- veřejná listina, byla-li identifikace prováděna zprostředkovaně (včetně příloh),
- záznam o přebírané identifikaci (včetně kopií dokladů použitých při identifikaci),
- další doklady nebo jejich kopie, jsou-li doklady v jiném než českém jazyce, jejich úřední překlad není vyžadován, za správnost údajů však odpovídá Společnost jako povinná osoba,
- záznam o provedené kontrole, o důvodech provedení zesílené nebo naopak zjednodušené kontroly klienta, o zjištěných rizicích a jejich řízení, závěr kontroly,
- záznamy o průběžné kontrole obchodního vztahu a o přiměřenosti rozsahu kontroly (záznamy o veškerých krocích uskutečněných v rámci identifikace a kontroly klienta, včetně informací o případných obtížích souvisejících s těmito kroky),
- záznamy o postupu při posouzení stanovení rizikového profilu klienta, včetně volby odpovídajících opatření užitých vůči klientovi,
- záznamy při posouzení skutečností souvisejících s podáním OPO,
- doklady, na jejichž základě byla kontrola prováděna,
- základní právní dokumenty, které byly předmětem služby obraz činnosti jako takové, tj. postačí finální verze dokumentů s uvedením dat rozhodných transakcí.

AML dokumentace bude uchovávána v rámci spisové dokumentace ke klientovi s výrazným označením, že se jedná o AML dokumentaci.

Společnost je oprávněna pro účely plnění AML povinností pořizovat kopie dokladů a listin předložených k identifikaci a kontrole klientem, a to i bez jeho souhlasu. Takto získané údaje dále zpracovávají k účelu, k němuž byly poskytnuty. Společnost je oprávněna takto získané údaje ověřit, a to i prostřednictvím jiných informací získaných Společností bez souhlasu nebo vědomí klienta.

Ke kopírování průkazů totožnosti pro účely AMLZ vydal dne 19. prosince 2024 FAÚ metodický pokyn.³ I přes tento metodický pokyn si bude Společnost (bude-li to možné) žádat výslovný souhlas klienta s pořízením kopie průkazu totožnosti.

Dokumentaci AML je třeba uchovávat po dobu deseti let od uskutečnění posledního úkonu jednotlivého obchodu nebo od ukončení obchodního vztahu, jehož předmětem sledovaná činnost byla (pro kterou byla identifikace a kontrola provedena). Archivační lhůta počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla činnost ukončena. Kopie dokladů je třeba pořádat a uchovávat tak, aby příslušné údaje byly čitelné a fotografie zřetelné tak, aby umožnila ověření shody podoby, a to po celou dobu archivační lhůty. Dokumentaci je možné ukládat v listinné podobě i elektronicky.

³ <https://fau.gov.cz/files/mp-c-8-19-12-2024-revizni-verze.pdf>

6. Hodnocení rizik

Při hodnocení rizik jsou pro jednotlivé typy poskytovaných obchodních vztahů zohledněny rizikové faktory, zejména klient, účel, pravidelnost a délka trvání obchodního vztahu, typ produktu, hodnota a způsob uskutečnění obchodu, rizikovost země nebo zeměpisných oblastí, k nimž se obchody vztahují. K hodnocení rizik slouží informace zjištěné při provádění identifikace a kontroly klienta, a to v rozsahu potřebném k posouzení rizik klienta, rizik transakce nebo obchodního vztahu s přihlédnutím k tomuto SVZ a národnímu hodnocení rizik, případně informacím o rizicích ML/TF z dalších zdrojů.

Hodnocení rizik musí zahrnovat přinejmenším:

- rizikovou kategorizaci typů klientů s ohledem na rizikové faktory;
- rizikovou kategorizaci produktů a s nimi souvisejících služeb, které mohou být zneužity k ML/FT;
- příkladné znaky podezřelosti, které by mohly u jednotlivých typů klientů nasvědčovat podezřelému chování, podezřelým transakčním vzorcům apod.

Při praní peněz se objevují **obecná rizika**, v různých sektorech povinných osob pak lze vysledovat **rizika specifická** klientele konkrétního sektoru, v daném případě při nákupu nebo prodeji nemovitých věcí či jeho realitním zprostředkování. V konkrétní situaci pak je třeba zjišťovat všechna v úvahu připadající rizika, jež mohou nasvědčovat praní peněz/financování terorismu nebo financování šíření zbraní hromadného ničení.

Napříč všemi typologiemi by se měl uplatňovat princip „**comply or explain**“. V zásadě se jedná o princip souladu s obecnými pravidly, s tím, že výjimky jsou možné, musí však být vysvětleny (a podloženy důvěryhodnou dokumentací).

6.1. Typologie klienta z hlediska rizik

A. Klient s nízkým rizikem (resp. faktory, které mohou snižovat rizikovost klienta):

- který je Společnosti znám z jeho předchozí obchodní činnosti,
- který je Společnosti znám osobně,
- klient, který je společností, jejíž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu a která podléhá požadavkům na zveřejnění informací rovnocenným požadavkům práva EU, u něhož nejsou pochybnosti o sdělovaných informacích a tyto informace dávají úplný obraz o jeho činnosti nebo podnikání,
- který byl Společnosti předán důvěryhodným obchodním partnerem s ujištěním o nízkorizikovosti klienta.

B. Klient s běžným rizikem:

- nový klient,
- klient, který je Společnosti předán bez ujištění o důvěryhodnosti.

C. Klient s vyšším rizikem:

- usazený v zeměpisné oblasti se zvýšeným rizikem, jak je stanoveno v bodě 3 přílohy č. 2 AMLZ,
- PEP, u kterého byl zjištěn zdroj majetku, který o sobě neposkytuje údaje dávající úplný obraz o jeho činnosti nebo podnikání,
- využívající reputace obchodního partnera nebo známého Společnosti, ač takový postup nemá racionální zdůvodnění,
- jehož vlastnická struktura se zdá neobvyklá nebo příliš složitá vzhledem k povaze jeho obchodní činnosti,
- požadující neobvyklé transakce,
- který byl ze strany Společnosti předmětem OPO v tomto nebo jiném obchodu/obchodním vztahu,

- k dalším důvodům viz přílohu č. 2 AMLZ.

D. Klient s vysokým rizikem:

- vůči němuž jsou uplatňovány mezinárodní sankce,
- nepřijatelný klient (vztahuje se na něj povinnost neuskutečnit obchod),
- který se odmítne podrobit identifikaci nebo odmítne poskytnout součinnost k provedení kontroly (platí povinnost neuskutečnit obchod),
- který neuvádí pravdivé údaje o sobě, požadované službě, transakci nebo obchodním vztahu nebo jiné relevantní skutečnosti týkající se požadované služby,
- který zastírá, že jedná za třetí osobu nebo v jejím zájmu,
- u něhož nelze zjistit skutečného vlastníka, ač pro to není zákonem předvídaný důvod (např. na regulovaném trhu obchodovaná akciová společnost),
- který je PEP nebo jeho skutečný majitel je PEP a u takové osoby není jasný původ majetku,
- u kterého není jasný zdroj majetku, který je předmětem transakce,
- u kterého nasvědčují jiné skutečnosti, že transakce, kterou požaduje, je podezřelým obchodem ve smyslu AMLZ.

6.2. Typologie služeb z hlediska rizik

A. Služby s nízkým rizikem:

- běžné obchody s nemovitostmi určenými k bydlení s fyzickými osobami, financované z jasných ověřených zdrojů bez rizikových faktorů,
- běžné obchody s nemovitostmi určenými k podnikání s podnikateli, financované z jasných ověřených zdrojů bez rizikových faktorů, běžný výkup pozemků pro budoucí výstavbu od dlouhodobých vlastníků

B. Služby s běžným rizikem:

- ostatní neuvedené v písm. A, C, D.

C. Služby s vyšším rizikem:

- obchody s nemovitostmi neurčenými k bydlení za jiných podmínek nežli v písm. A.

D. Služby s vysokým rizikem:

- obchody s nemovitostmi, které nemají ekonomické ratio (zřetelně nižší nebo vyšší cena než cena tržně obvyklá), nemovitostmi pod daňovým testem, kde k převodu není ekonomický nebo jiný racionální důvod.

6.3. Rizika ML/TF – obecná

6.3.1. Geografická rizika

Země na seznamu Evropské komise /FAÚ/FATF, které:

- podporují financování terorismu (Irán, KLDR, Sýrie, Súdán, Libérie, Barma...),
- mají vysoký podíl korupce a trestné činnosti (Ghana, Botswana, Venezuela, Etiopie...),
- na něž byly uvaleny sankce OSN či EU (**Ruská federace, Bělorusko**, Gruzie, Jemen),
- nemají účinný systém AML (Bosna a Hercegovina, Guayana, Trinidad a Tobago),
- jsou rizikovými teritorii nebo daňovými ráji (Britské panenské ostrovy, Seychely, Belize, Panama, Nevis, Kypr nebo Kajmanské ostrovy, země bývalého Sovětského svazu).

Aktuální seznam vysoce rizikových zemí:

Seznam FATF – tzv. *High Risk and Non-Cooperative Jurisdictions*: <http://www.fatf-gafi.org/countries/#high-risk>

<https://www.coe.int/en/web/moneyval/high-risk-and-non-cooperative-jurisdictions>

Seznam EU:

<https://www.consilium.europa.eu/en/policies/eu-list-of-non-cooperative-jurisdictions/>

6.3.2. Rizika na straně klienta

- klient má adresu na ohlašovně, je bez adresy pobytu nebo naopak uvádí více adres bez racionálního vysvětlení,
- obchodní vztah je realizován za neobvyklých okolností,
- klient nebo skutečný majitel je PEP,
- klient nebo skutečný majitel je osobou z vysoce rizikové třetí země,
- zvýšený pohyb hotovosti,
- neprůhledná vlastnická struktura klienta,
- neobvyklá nebo příliš složitá vlastnická struktura,
- trestná činnost klienta, zejména majetková, daňová apod.
- klient vyžaduje anonymitu nebo neobvyklé podmínky transakce,
- subjekt je osobním nástrojem držby aktiv (např. svěřenský fond),
- netransparentní nestátní nezisková organizace,
- klient podniká v oboru spojeném s rizikem napojení na kriminální skupiny (např. erotické služby, diskotéky a jiné noční podniky).

6.3.3. Rizika – rizikové faktory podle typu obchodu

- obchod související s vysoce rizikovou třetí zemí,
- opakované transakce v neobvykle krátkém čase,
- neodpovídající protiplnění,
- pro klienta neobvykle velké transakce,
- neobvyklé nebo zbytečně složité struktury transakce,
- protistrany z rizikových území,
- záměr nebo skutečná úhrada prostřednictvím privátního bankovníctví nebo produktů napomáhajících anonymitě,
- transakce bez osobní přítomnosti a bez účinných ověřovacích nástrojů, není-li pro to rozumný důvod,
- platby od třetích osob nebo třetím osobám (jsou-li neznámé, pak je to znak podezřelosti),
- platby v hotovosti,
- platby ve virtuálních aktivech.

6.4. Konkrétní znaky podezřelosti

Specifické znaky podezřelosti zjištěné v oboru činnosti spočívajícího v nákupu nebo prodeji nemovitých věcí či jeho realitním zprostředkování vedle shora uvedených:

- prodej nemovité věci bez ekonomického důvodu,
- prodej nemovité věci za nižší cenu, než za jakou byla nabyta, bez logické a odůvodnitelné příčiny,
- prodej nemovité věci s výplatou kupní ceny na jiný účet, než účet prodávajícího bez logické (nebo z neznámé) příčiny,
- nákup nemovité věci klientem s nejasným účelem,
- neznámý složitel kupní ceny nebo její části,
- skládání kupní ceny v hotovosti bez reálného (logického) důvodu,
- zdroje klientových finančních prostředků nelze uspokojivě vysvětlit,

- klient provádí úhrady z různých účtů bez logického opodstatnění a/nebo příchozí platby jsou od neznámých nebo nespřízněných třetích osob,
- klient hodlá skrýt část prováděné úhrady tím, že ji vyžaduje provést mimo smlouvu a v hotovosti,
- klient si nechává vracet platbu za nerealizovaný obchod na jiný účet, než ze kterého platbu původně poukazoval, případně i do jiné země.

6.5. Okolnosti snižující nebo zvyšující rizikovost

- pravidelnost a trvání vztahu s klientem,
- reputace klienta,
- úroveň dohledu v zemi původu, znalost dané země, neobvyklá vzdálenost mezi bydlištěm/sídlem a místem poskytování služby, není-li pro to rozumný důvod.
- způsob jakým (a přes koho) byla Společnost kontaktována klientem,
- U PEP – otázka postavení PEP ve společnosti, veřejnoprávní původ společnosti, kotované společnosti, finanční instituce s veřejnoprávní licencí, veřejnoprávní korporace nebo její příspěvková organizace,
- míra součinnosti klienta.

Hodnocení rizik je u každého klienta a obchodního vztahu individuální, je třeba jej provést před sjednáním obchodu nebo obchodního vztahu nebo alespoň před první jeho transakcí. Rizikové faktory je nutné zkoumat po celou dobu trvání obchodního vztahu.

U klientů s vyšším rizikem je třeba provádět zesílenou identifikaci a kontrolu klienta.

V případě, že je u klienta zjištěn jeden nebo více rizikových faktorů, zaznamená Společnost tuto skutečnost a předá kontaktní osobě, příp. statutárnímu orgánu. Výskyt většího množství rizikových faktorů vyžaduje provedení zesílené kontroly klienta, přičemž kontrola je prováděná ve vyšší frekvenci po celou dobu obchodního vztahu.

Nepodaří-li se rozptýlit podezření související se zjištěnými riziky prostřednictvím kontrolních mechanismů, pak jde o tzv. podezřelý obchod.

Společnost na základě zjištěných údajů provede vyhodnocení rizik a toto promítne do záznamu o kontrole klienta. Mění-li se vstupní informace, je vždy třeba tyto informace v průběhu obchodního vztahu znovu hodnotit a závěr na základě průběžné kontroly obchodního vztahu buď potvrdit, anebo učinit nový.

7. Podezřelý obchod

Podezřelým je obchod vždy, pokud:

- klientem, osobou ve vlastnické nebo řídicí struktuře klienta, skutečným majitelem klienta, osobou jednající za klienta nebo osobou, která se jinak podílí na obchodu a je povinné osobě známa, je osoba, vůči níž ČR uplatňuje mezinárodní sankce podle ZPMS,
- předmětem obchodu je nebo má být zboží nebo služby, vůči nimž ČR uplatňuje sankce podle ZPMS.

Znaky, které nasvědčují tomu, že se jedná o podezřelý obchod:

- klient se odmítá podrobit kontrole nebo odmítá uvést identifikační údaje osoby, za kterou jedná,
- klient odmítá identifikaci nebo jí podstupuje jen neochotně,
- klient neposkytuje součinnost,
- povinná osoba má pochybnosti o pravdivosti nebo úplnosti získaných údajů o klientovi (klient má snahu o sobě uvádět nepřesné nebo neúplné informace),
- klient uvádí nepravdivé údaje ke své identifikaci nebo kontrole (např. k původu peněz nebo oboru podnikání),
- je zde pochybnost o validitě nebo věrohodnosti předložených identifikačních dokladů,
- 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 je PEP, u něhož se nepodařilo zjistit původ jeho majetku,
- klientem nebo skutečným majitelem je osoba z vysoce rizikové třetí země a není zcela jasně prokázáno, že obchod má ekonomické ratio, je prováděn se skutečným zbožím nebo službou, event. jsou pochybnosti o zdroji prostředků užitých v obchodu,
- zakládání nebo správa společnosti nebo majetku klienta, u něhož není zřejmý ekonomický nebo právní důvod takového postupu nebo není jasný zdroj majetku klienta nebo společnosti,
- zakládání nebo správa společností, u nichž není jasný předmět činnosti nebo tento předmět činnosti neodpovídá skutečně vykonávané činnosti,
- služby spočívající v obstarávání obchodů s nemovitostmi, které nemají ekonomické ratio (zřetelně nižší nebo vyšší cena než cena tržně obvyklá), nemovitostí pod daňovým testem, kde k převodu není ekonomický nebo jiný racionální důvod,
- inkasa od neznámých osob,
- neprůhledné transakce,
- je známa (zjištěna) kriminální minulost klienta nebo styky či vazby na osoby napojené na kriminální skupiny nebo přímo páchající trestnou činnost,
- v obchodu figurují platby od třetích stran nebo třetím stranám bez jasné ekonomické nebo personální vazby,
- klient požaduje transakce neobvyklé nebo provedené neobvyklým způsobem, tlačí na uskutečnění transakce víc, než je u podobných transakcí obvyklé,
- klient provádí převody majetku, které zjevně nemají ekonomický důvod, anebo provádí složité nebo neobvykle objemné obchody,
- během jednoho dne nebo ve dnech bezprostředně následujících uskuteční klient nápadně více operací, než je pro jeho činnost nebo činnost srovnatelného typu klienta obvyklé,
- prostředky, s nimiž klient nakládá, zjevně neodpovídají povaze nebo rozsahu jeho podnikatelské činnosti nebo jeho majetkovým poměrům,
- klient vědomě provádí ztrátové obchody nebo obchody s nepřiměřenou výší smluvní pokuty,
- transakce jsou prováděny velkým množstvím platidel nižší hodnoty, případně neobvyklým přenášením vyššího objemu hotovosti,

- transakce jsou směřovány do nebo z oblastí, kde klient obvykle nemá nebo nelze předpokládat, že by měl obchodní zájmy,
- transakce jsou prováděny ve výši těsně pod hranicí povinné identifikace nebo kontroly klienta,
- klient bez zjevných důvodů mění své kontaktní údaje, údaje o zplnomocněných osobách, údaje o účtech nebo jinak bezdůvodně mění pokyny,
- úhrady jsou prováděné kombinací různých platebních prostředků (hotovost, virtuální měny, účet, platební karty, poukazování peněz, poštovní poukázky, šeky...),
- právnická osoba či podnikající fyzická osoba v insolventi (nebo bezprostředně před insolventí) převádí majetek na spřízněné osoby či existuje podezření na jeho vyvádění jiným způsobem (obdobně fyzická osoba před exekucí),
- fyzická osoba, právnická osoba v insolventi (příjmy z prodeje majetkové podstaty neodpovídají hodnotě majetku a jejímu reálnému zpeněžení),
- klient provádí úhrady z různých účtů bez logického opodstatnění a/nebo příchozí platby jsou od neznámých nebo nespřízněných třetích osob,
- klient hodlá skrýt část prováděné úhrady tím, že ji vyžaduje provést mimo smlouvu a v hotovosti,
- klient si nechává vracet platbu za nerealizovaný obchod na jiný účet, než ze kterého platbu původně poukazoval, případně i do jiné země
- klientem nebo skutečným majitelem je osoba ze státu, který nedostatečně nebo vůbec neuplatňuje opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu.

Znaky podezřelosti relevantní pro FT:

- z dostupných zdrojů lze zjistit, že klient je spojován (materiálně či podpůrnými aktivitami) se subjekty s vazbou na teroristické aktivity či jeho transakce má napojení na takové subjekty,
- úhrada (označená např. jako dar) zahrnuje neznámé nebo domnělé neziskové organizace,
- neznámá nebo jinak netransparentní NNO provádí činnost, která je v rozporu s jejím deklarovaným posláním,
- klient – právnická osoba – shromažďuje prostředky od jiných osob, které nesouvisí s jeho podnikáním, nebo v případě NNO s jejím posláním,
- klient požaduje služby, které jsou v rozporu s etickým kodexem povinné osoby, s dobrými mravy atp.
- okolnosti nasvědčují tomu, že klient může povinnou osobu v budoucnosti zastrášovat, vydírat nebo naopak podplácet.

U většiny podezřelých obchodů se vyskytuje kombinace více rizik, nicméně bytí zjištění jednoho rizika bývá pro závěr o podezřelosti obchodu neobvyklé, už při výskytu jednoho znaku podezřelosti (který nelze racionálně vysvětlit) se uplatní povinnost oznámit podezřelý obchod. Stejně tak výskyt několika rizikových faktorů může implikovat podezřelost. Podstatou závěru o podezřelém obchodu je přetrvání pochybností o možném zneužití obchodu nebo obchodního vztahu k ML/FT i po provedené zesílené kontrole klienta.

O podezřelý obchod se tedy jedná, pokud identifikace a kontrola proběhla s tímto závěrem: **Nepodařilo se vyvrátit podezření, že jde o obchod uskutečněný za okolností vyvolávajících podezření ze snahy o legalizaci výnosů z trestné činnosti nebo podezření, že v obchodu užitá prostředky jsou určeny k financování terorismu, nebo že obchod jinak souvisí nebo je spojen s financováním terorismu, anebo jiná skutečnost, která by mohla takovému podezření nasvědčovat.**

Jedná se o jakoukoliv jinou skutečnost, která naznačuje, že by se mohlo jednat o praní špinavých peněz – např. negativní informace z médií, že je klient součástí nějaké trestněprávní kauzy, skutečný majitel čelí trestnímu stíhání, FAÚ se o takového klienta již dříve zajímal apod.

Reakce na zjištěné problémy

Pokud se jakákoliv osoba, která při činnosti Společnosti jako povinné osoby nebo v souvislosti s touto činností dozví o skutečnostech, které nasvědčují tomu, že by se mohlo jednat o podezřelý obchod (viz kapitola 7. Podezřelý obchod), bezodkladně (je-li to možné, téhož dne, kdy došlo ke zjištění) tuto skutečnost oznámí pověřené osobě (pro kontaktní údaje viz kapitola 3.2.). Pověřená osoba neprodleně potvrdí oznamovateli přijetí jeho oznámení, zaznamená oznámení, zajistí, že ve věci údajného podezřelého obchodu nebudou činity žádné další kroky a následně prověří a vyhodnotí, zda se o podezřelý obchod (viz kapitola 7. Podezřelý obchod) jedná či nikoli, to vše bez zbytečného odkladu, je-li to možné, téhož dne, kdy byly pověřené osobě skutečnosti nasvědčující tomu, že by se mohlo jednat o podezřelý obchod, oznámeny. Pokud pověřená osoba sezná, že se jedná o podezřelý obchod, rozhodne o případném provedení opatření podle kapitoly 8.1. (neuskutečnění obchodu, nenavázání obchodního vztahu, ukončení obchodního vztahu), 8.2. (ohlášení podezřelého obchodu) a 8.3. (odklad splnění příkazu klienta) a zajistí jejich bezodkladné provedení tak, jak je uvedeno níže.

Pro případ, že pověřená osoba nepotvrdí oznamovateli bezodkladně (nejpozději téhož dne) přijetí oznámení o skutečnostech, které nasvědčují tomu, že se jedná o podezřelý obchod, je oznamovatel povinen následující pracovní den uvědomit o těchto skutečnostech zástupce pověřené osoby a současně jiného člena statutárního orgánu Společnosti, který se pokusí kontaktovat pověřenou osobu, a není-li to možné, zajistí splnění povinností obdobně, jak vyplývají pro pověřenou osobu shora.

8.1. Neuskutečnění obchodu/nenavázání obchodního vztahu

Společnost neuskuteční obchod nebo **nedojde k navázání obchodního vztahu** s klientem anebo **ukončí obchodní vztah** s klientem (v souladu s § 15 AMLZ) v případě, že je dána identifikační povinnost podle § 7 odst. 1 nebo 2 AMLZ a:

- klient se odmítne podrobit identifikaci, odmítne předložit identifikační doklad, poskytne jen část nezbytných údajů;
- zmocněnec klienta se odmítne vykázt zmocněním, v případě, že je zastoupen zmocněncem; to platí i tehdy, je-li zmocněncem advokát;
- klient neposkytne potřebnou součinnost při jeho kontrole;
- z jiného důvodu (objektivního) nelze provést identifikaci nebo kontrolu klienta, např. proto, že v dané chvíli nedisponuje platným identifikačním průkazem nebo nelze zajistit výpis z RSM;
- má-li osoba provádějící identifikaci nebo kontrolu klienta pochybnosti o pravdivosti informací poskytnutých klientem nebo o pravosti předložených dokladů,
- klientem, skutečným majitelem klienta nebo osobou jednající za klienta nebo členem statutárního orgánu klienta je osoba, která je uvedena na seznamu sankcionovaných osob,
- jedná se o obchod s PEP a Společnosti není znám původ peněžních prostředků nebo jiného majetku užitého v obchodu (nebo obchodním vztahu),
- nebyl dán souhlas statutárního orgánu/jiné pověřené osoby k obchodu s PEP (není důvod pro OPO).

Odstoupení od smlouvy týkající se obchodu s nemovitou věcí z tohoto důvodu musí být smlouvou předvídáno (tj. např. od rezervační smlouvy, smlouvy o smlouvě budoucí, ev. od kupní smlouvy).

Neuskutečnění obchodu nebo nenavázání obchodního vztahu neznamená Společnost povinnosti pokus o podezřelý obchod ohlásit.

Pokud dojde k aplikaci § 15 AMLZ ze strany Společnosti, tj. neuskuteční se obchod (odmítne ho uskutečnit, nenaváže obchodní vztah či ho ukončí) a má k dispozici výše

uvedené informace, Společnost v takovém případě provede oznámení podezřelého obchodu s tím, že také v oznámení uvede, že **došlo k aplikaci § 15 AMLZ** z jeho strany.

8.2. Oznámení podezřelého obchodu

Společnost má povinnost oznámit podezřelý obchod i tehdy, pokud nedošlo k jeho provedení, resp. nebyl uzavřen obchodní vztah s klientem či byl ukončen. Neuskutečnění obchodu nezbavuje Společnost povinnosti podat OPO, je-li k němu dostatek informací sloužících k alespoň částečné identifikaci klienta a popisu požadované služby.

Pokud Společnost zjistí podezřelý obchod, podá OPO, má-li k dispozici alespoň:

- základní údaje o identifikaci nebo tvrzené identitě klienta, případně jeho zmocněnce nebo zástupce PO,
- základní údaje o požadované službě (požadovaném obchodu).

Oznámení podezřelého obchodu má Společnost povinnost provést **neprodleně** poté, co dospěje k závěru, že se jedná o podezřelý obchod. Toto ohlášení musí být **bezodkladné**. Oznámení má povinnost učinit neprodleně i tehdy, pokud k oznámení nemá zjištěny všechny relevantní skutečnosti, zejména tehdy, pokud by hrozilo, že stran majetku, který je předmětem obchodu, by splněním příkazu klienta mohlo dojít ke zmaření jeho zajištění. V takovém případě je třeba podat OPO i v neúplné podobě s uvedením, že bude doplněno dodatečně, a **se zdůrazněním informace o hrozícím zmaření zajištění majetku** (např. v případě krátké lhůty pro plnění).

Oznámení činí za Společnost pověřená osoba, případně osoba, kterou pověřená osoba pro učinění oznámení v konkrétní věci výslovně určila. Není-li pověřená osoba z jakéhokoli důvodu dostupná, pak oznámení činí jiný člen statutárního orgánu Společnosti, případně osoba, kterou jiný člen statutárního orgánu Společnosti pro učinění oznámení v konkrétní věci výslovně určil. Oznámení se podává FAÚ.

Kontakty na Finanční analytický úřad:

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

Datová schránka: egi8zyh

E-mail: fau@mfcz.cz (**nelze využít pro podávání OPO**)

Oznámení musí být zřetelně označeno jako „**OZNÁMENÍ PODEZŘELÉHO OBCHODU**“, a to na obálce nebo v předmětu zprávy zasílané elektronickou formou.

Oznámení je možné učinit výjimečně i ústně do protokolu, pokud

- hrozí nebezpečí z prodlení,
- případně-li konec lhůty pro podání oznámení mimo pracovní dobu,
- po předchozí telefonické domluvě.

Finanční analytický úřad vydává elektronickou podobu formuláře k zaslání oznámení podezřelého obchodu (OPO) podle § 18 AMLZ. Formulář může použít každá povinná osoba, která má aktivní datovou schránku. Oznámení podezřelého obchodu zaslání prostřednictvím tohoto elektronického nástroje je jedna z možných elektronických cest akceptovatelná úřadem jako progresivní a efektivní forma digitalizace státní správy.

Formulář je koncipován v intuitivní a přehledné formě, pro úplnost jsou níže uvedeny základní pokyny k jeho vyplnění:

- Před využitím formuláře lze doporučit prostudovat odpověď na FAQ: „Jakým způsobem lze podat oznámení o podezřelém obchodu?“
- Formulář je určen pouze pro povinné osoby podle AMLZ zákona. Taxativní výčet povinných osob je uveden v § 2 AMLZ zákona.
- Na prvním řádku povinná osoba zaškrtně, zda se jedná o urgentní OPO v režimu § 20 AMLZ zákona (odklad splnění příkazu klienta na 24 hodin) nebo § 15 odst. 1 AMLZ zákona (neuskutečnění obchodu). V případě, že se nejedná o urgentní OPO, ponechá povinná osoba první řádek bez zaškrtnutí.
- Dále povinná osoba uvede své číslo jednací a vybere typ povinné osoby, která OPO podává.
- Následně povinná osoba postupuje dle jednotlivých polí ve formuláři, případně přiloží relevantní dokumenty.
- Před odesláním formuláře je doporučeno provést kontrolu správného vyplnění.

Elektronický formulář k zaslání oznámení o podezřelém obchodu

<https://www.fau.gov.cz/cs/rozcestnik/analyticka-cinnost/oznameni-o-podezrelem-obchodu-189>

Oznámení musí obsahovat:

1. Údaje o oznamovateli

Tyto údaje musí být aktuální a uvedené kontakty musí být takového charakteru, aby umožnily rychlý kontakt s oznamovatelem nebo doručení příkazu k zajištění majetku oznamovateli, včetně spojení mimo obvyklou pracovní dobu. Není třeba uvádět údaje o osobě, která podezřelý obchod zjistila.

2. Identifikační údaje osoby, jíž se oznámení týká, včetně identifikačních údajů o jejím zástupci.

3. Identifikační údaje dalších účastníků obchodu včetně identifikačních údajů o jejich zástupcích, pokud je má Společnost k dispozici.

4. Podrobný popis předmětu a podstatných okolností obchodu, zejména:

- charakter transakce, který účastník obchodu uvádí, který byl zjištěn nebo je pravděpodobný s ohledem na zjištěné údaje,
- popis předmětu transakce (hotovosti či jiných platebních prostředků) a rozhodné okolnosti plateb, jejich měna; vždy se uvádí, je-li majetek předmětem sankcí,
- časové údaje (datum provedení obchodu, datum zjištění obchodu, aj.),
- 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,
- popis podezřelosti, zjištěných rizik a jejich hodnocení (čím je obchod podezřelý včetně podezřelých okolností).

5. Další údaje týkající se obchodu

- údaje o souvisejících obchodech,
- popis chování účastníka obchodu i případných dalších účastníků obchodu, pokud je relevantní,
- případně i zjištěné kontakty na účastníky obchodu,
- 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 ML/FT prevence,
- upozornění na odklad splnění příkazu klienta, pokud k němu došlo anebo nastane,
- upozornění na délku lhůt, v nichž by měla transakce proběhnout nebo v níž by k ní měl být dán příkaz.

Jestliže je oznámení podáno v souvislosti s **neprovedením kontroly** klienta podle § 9b písm. a) AML (viz kapitola 5.2.5.), uvede Společnost v oznámení také

- okolnosti a důvody neprovedení kontroly nebo její dílčí části v rozsahu, který umožňuje posouzení vhodnosti tohoto postupu,

- konkrétní postup v rámci kontroly nebo její dílčí části, který neprovedla.

Pokud s podáním oznámení o podezřelém obchodu došlo k současné aplikaci **§ 15 AMLZ (neuskutečnění obchodu)** či **§ 20 odst. 1 AMLZ (odklad splnění příkazu klienta)** ze strany Společnosti, je třeba to v oznámení **zdůraznit**. Takové oznámení má přednostní režim šetření, zejména u odkladu splnění příkazu klienta je stanovena lhůta 24 hodin od přijetí oznámení ze strany FAÚ. Součástí oznámení jsou kopie všech v tomto oznámení uváděných a s předmětem oznámení souvisejících dokladů, které má oznamovatel k dispozici. Dále jsou součástí oznámení dokumenty a informace získané v rámci provedené kontroly klienta (získané nejen při navazování obchodního vztahu s klientem, ale i v jeho průběhu, např. při zjišťování zdroje finančních prostředků, informace k obchodu, zapojení jiných osob apod.).

Společnost **je ve vztahu ke svému klientovi povinna zachovat mlčenlivost o tom, že OPO je připravováno, hodlá jej podat nebo jej podala, a to i tehdy, pokud obdržela následně autoritativní sdělení o tom, že u transakce nebo obchodního vztahu nebylo zjištěno riziko ML/FT.**

Společnost je oprávněna informovat klienta, že bylo jednáno podle AMLZ, jde-li o skutečnosti rozhodné pro uplatnění majetkového nároku vzniklého v důsledku postupu podle AMLZ až po dni, ve kterém bylo vykonáno rozhodnutí orgánů činných v trestním řízení o odnětí nebo zajištění předmětu podezřelého obchodu nebo ve kterém skončila lhůta pro toto zajištění, v ostatních případech po předchozím písemném souhlasu FAÚ, neobsahuje-li sdělení FAÚ tento souhlas, povinnost mlčenlivosti nezaniká.

8.3. Odklad splnění příkazu klienta

Odklad splnění příkazu klienta je možný za podmínky, kdy hrozí nebezpečí, že by provedením příkazu klienta mohlo být **zmařeno nebo podstatně ztíženo zajištění výnosu z trestné činnosti nebo prostředků určených k financování terorismu**. A naopak není možný tehdy, pokud je Společnosti známo, že by odklad mohl zmařit nebo jinak ohrozit šetření podezřelého obchodu ze strany FAÚ, poté však musí ihned informovat FAÚ, že došlo z jeho strany k provedení příkazu klienta.

Lhůta	Podmínky pro odložení
24 hodin	od přijetí OPO FAÚ
až o další 2 pracovní dny (navazuje na lhůtu 24 hodin)	oznámením FAÚ, že vydal pokyn o prodloužení doby odkladu splnění příkazu klienta
až na 3 pracovní dny	vydáním pokynu FAÚ o odložení splnění příkazu klienta nebo o zajištění majetku
až o další 3 pracovní dny	oznámením FAÚ o podání trestního oznámení (může navazovat jak na lhůtu 2 pracovních dnů, tak i na lhůtu 3 pracovních dnů, tj. § 20 odst. 3 písm. a) i b) AMLZ

Vydání pokynu FAÚ o odkladu splnění příkazu a o zajištění majetku může být provedeno ústně, telefonicky, telefaxem, nebo elektronicky FAÚ tento pokyn Společnosti jako povinné osobě dodatečně písemně potvrdí. Proti pokynu rozhodnutí není odvolání přípustné. Společnost má povinnost vydaný pokyn FAÚ provést okamžitě, jakmile FAÚ dal pokyn k jeho provedení. Současně Společnost musí obratem FAÚ informovat, že pokyn podle § 20 odst. 3 b) AMLZ byl proveden a a potvrdit čas, od něhož se počítá běh lhůty podle § 20 odst. 3 b) AMLZ (3 pracovní dny).

Není-li podáno trestní oznámení ze strany FAÚ, tj. neinformuje-li Společnost v souladu s § 20 odst. 7 AMLZ o jeho podání, po uplynutí lhůty Společnost příkaz klienta provede bezodkladně.

Stejný postup se uplatní, pokud je trestní oznámení FAÚ podáno a Společnost je o tom vyzooměna, ale orgán činný v trestním řízení nepřijme ve lhůtě 3 pracovních dnů vlastní kroky k zajištění majetku.

8.4. Plnění informační povinnosti

Společnost má povinnost **na výzvu FAÚ**:

- sdělit informace o obchodních vztazích a obchodech souvisejících s povinností identifikace nebo ohledně nichž je prováděno šetření,
- předložit doklady o těchto obchodech,
- umožnit přístup k dokladům, které uchovává v rámci identifikací a kontroly klienta,
- poskytnout informace o osobách, které se jakýmkoliv způsobem zúčastnily takových obchodů,
- sdělit informaci, zda v posledních 10 letech udržoval obchodní vztah s konkrétní osobou, vůči níž měl povinnost identifikace, a o povaze tohoto vztahu. Tyto vztahy má Společnost povinnost evidovat.

Požadované informace poskytne Společnost bezodkladně nebo ve lhůtě vymezené výzvou.

Požadovanou informační povinnost lze splnit:

- zasláním požadované dokumentace nebo informace zabezpečeným způsobem (doporučeně poštou, datovou schránkou),
- jejich zpřístupněním FAÚ na místě.

Společnost zajišťuje evidenci údajů, přinejmenším ve shora uvedené rozsahu, ve vnitřním systému. Jakákoliv osoba, která by při činnosti Společnosti jako povinné osoby mohla přijít do kontaktu s danou problematikou, má povinnost ve vnitřním systému Společnosti evidovat ve shora uvedeném rozsahu informace a doklady, které by mohly sloužit ke splnění informační povinnosti dle § 24 AMLZ.

Kontaktní osoba (viz kapitola 3.2.) či jakákoli jiná osoba, které bude doručena výzva (pokyn) FAÚ ke splnění informační povinnosti dle § 24 AMLZ určená Společností jakožto povinné osobě, je povinna tuto skutečnost bezodkladně (je-li to možné, téhož dne, kdy došlo k doručení této výzvy) oznámit pověřené osobě (pro kontaktní údaje viz kapitola 3.2.). Pověřená osoba neprodleně potvrdí oznamovateli přijetí jeho oznámení, zaznamená oznámení do vnitřního systému Společnosti, zajistí, že budou FAÚ ve stanovené lhůtě sděleny požadované informace, předloženy požadované doklady a umožněn přístup k požadovaným dokladům (viz shora).

Pro případ, že pověřená osoba nepotvrdí kontaktní osobě či jakémukoliv jinému oznamovateli bezodkladně (nejpozději téhož dne) přijetí oznámení výzvy (pokynu) FAÚ ke splnění informační povinnosti dle § 24 AMLZ, je oznamovatel povinen následující pracovní den uvědomit o těchto skutečnostech zástupce pověřené osoby, a současně jiného člena statutárního orgánu Společnosti, který se pokusí kontaktovat pověřenou osobu, a není-li to možné, zajistí splnění povinností ve vztahu k FAÚ obdobně, jak vyplývají pro pověřenou osobu shora.

8. Závaznost a účinnost systému vnitřních zásad

Tento systém vnitřních zásad je závazný pro všechny členy orgánů Společností patřících do skupiny FERI, pro všechny jejich zaměstnance, jakož i pro osoby se Společností spolupracující, které jsou činné jinak než v pracovněprávním vztahu ke Společnosti.

Tento systém vnitřních zásad je účinný od 1. 3. 2025.

Seznam Příloh:

Příloha č. 1 – Poučení klienta - Viz. další stránka

Další přílohy níže na vyžádání na e-mailu: novakovaandrea@feri-hk.cz.

Příloha č. 2 - Identifikačního dotazníku FO

Příloha č. 3 - Identifikačního dotazníku FO podnikající

Příloha č. 4 - Identifikačního dotazníku PO

Příloha č. 5 - Záznam o kontrole klienta

Příloha č. 6 - Seznam států se srovnatelnou AML úpravou

Příloha č. 7 - Seznam vysoce rizikových třetích zemí

Příloha č. 8 - Aktuální seznam vnitrostátních PEP

Příloha č. 9 - Formulář oznámení podezřelého obchodu

Příloha č. 10 - Záznam o kontrole – dotazník o původu majetku – kupující

Příloha č. 11 - Záznam o kontrole – dotazník o původu majetku – prodávající

Příloha č. 12 - Záznam o provedeném školení

PŘÍLOHA Č. 1 – VZOR POUČENÍ KLIENTA

Poučení klienta o zpracování osobních údajů ve vztahu k povinnostem podle zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu

FERI – Vestec, s.r.o., IČ: 25969072, se sídlem Kampelíkova 881, Kukleny, 500 04 Hradec Králové (dále označovaná jen jako „**Společnost**“) Vám jakožto povinná osoba podle § 2 odst. 1 písm. d) bodu 1 AMLZ poskytuje následující informace a poučení týkající se zpracování Vašich osobních údajů za účelem plnění povinností Společnosti v souvislosti s uzavíráním smlouvy týkající se prodeje/nákupu nemovité věci (dále jen „**Smlouva**“), při které je Společnost povinnou osobou podle zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, v platném znění.

Tento dokument zároveň obsahuje znění Vašich souhlasů se zpracováním osobních údajů, které jste oprávněn Společnosti udělit. Toto zpracování Vašich osobních údajů podléhá podmínkám stanoveným v nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů), (dále též jen „**Nařízení**“), v zákoně č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění (dále též jen „**Zákon**“) a v zákoně č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, v platném znění (dále jen „**AMLZ**“).

Toto poučení je poskytováno jak klientům Společnosti (fyzickým osobám), tak všem fyzickým osobám, které v rámci daného vztahu za klienta Společnost (právníckou či fyzickou osobu) jednají

1. Totožnost a kontaktní údaje správce:

Správce Vašich osobních údajů je **FERI – Vestec, s.r.o.**, IČ: 25969072, se sídlem Kampelíkova 881, Kukleny, 500 04 Hradec Králové, telefonní číslo: +420 733 194 880
e-mail: novakovaandrea@feri-hk.cz internetové stránky:
<https://www.nadbabicciny mudolim.cz/>

2. Kontaktní osoba ve věci AMLZ:

Kontaktní osobou Společnosti v záležitostech plnění povinností ve smyslu AMLZ je Bc. Andrea Nováková tel.: +420 733 194 880, email: novakovaandrea@feri-hk.cz, případně využít adresu: Kampelíkova 881, 500 04 Hradec Králové - k rukám Bc. Andrea Nováková. Na tuto osobu se můžete obracet s Vašimi podněty, žádostmi, připomínkami či stížnostmi.

3. Účel zpracování osobních údajů ze strany Společnosti, právní základ pro zpracování:

Společnost zpracovává Vaše osobní údaje v návaznosti na shora uvedené pro níže uvedený účel a na níže uvedeném právním základě:

Zpracování údajů za účelem plnění povinností Společnosti podle zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, v platném znění. Právním základem pro zpracování je ustanovení článku 6 odst. 1 písm. c) Nařízení, podle kterého lze osobní údaje zpracovávat v odpovídajícím rozsahu, pokud zpracování je nezbytné pro splnění právní povinnosti, která se na Společnost vztahuje (tedy i bez Vašeho souhlasu).

Společnost je v souvislosti s uzavíráním Smlouvy týkající se prodeje/nákupu nemovitě věci povinnou osobou podle AMLZ. Společnost tak má povinnost provést v souladu s AMLZ Vaší identifikaci a kontrolu a plnit další povinnosti stanovené AMLZ. V rámci Vaší identifikace je Společnost povinna mj. získat následující Vaše údaje: jméno a příjmení, rodné číslo, a nebylo-li přiděleno, datum narození a pohlaví, dále místo narození, trvalý nebo jiný pobyt a státní občanství; jste-li podnikající fyzickou osobu, též obchodní firmu, odlišující dodatek nebo další označení, sídlo a identifikační číslo.

Při uzavírání **Smlouvy, která není uzavírána výlučně prostřednictvím prostředků komunikace na dálku**, jste povinen Společnosti mj. předložit svůj průkaz totožnosti (občanský průkaz či jiný průkaz totožnosti), ze kterého Společnost zaznamená údaje požadované AMLZ. Udělíte-li k tomu souhlas, Společnost je dále oprávněna pořídit kopii Vašeho průkazu totožnosti, případně kopii průkazu totožnosti zástupce, uchovávat a čerpat z ní potřebné údaje, a to i kdykoli v době trvání obchodního vztahu založeného Smlouvou nebo při dalších obchodech s Vaší osobou, a to za účelem plnění své povinnosti dle AMLZ provádět identifikaci klienta, kontrolovat platnost a úplnost Vašich identifikačních údajů a informací získaných v rámci Vaší kontroly a zaznamenávat jejich změny a za účelem plnění své povinnosti dle AMLZ uchovávat kopie průkazů totožnosti, byly-li tyto kopie pořizovány. Právním základem pro zpracování tohoto Vašeho údaje – kopie Vašeho občanského průkazu či jiného průkazu totožnosti, tak jak je shora popsáno, je Váš souhlas a ustanovení článku 6 odst. 1 písm. a) Nařízení, podle kterého lze osobní údaje zpracovávat v odpovídajícím rozsahu, pokud subjekt údajů udělil souhlas se zpracováním svých osobních údajů pro jeden či více konkrétních účelů, zákon č. 328/1999 Sb., o občanských průkazech, v platném znění a zákon č. 329/1999 Sb., o cestovních dokladech, v platném znění, podle kterých lze kopie občanského průkazu či cestovního dokladu pořizovat pouze s prokazatelným souhlasem občana, kterému byl občanský průkaz či cestovní doklad vydán, pokud zvláštní zákon nebo mezinárodní smlouva, kterou je Česká republika vázána, nestanoví jinak. Poskytnutí Vašich osobních údajů Společnosti, tj. pořízení kopie Vašeho občanského průkazu či jiného průkazu totožnosti, za tímto účelem je smluvním požadavkem a není povinné. Uzavření Smlouvy není podmíněno poskytnutím tohoto Vašeho souhlasu a kopie Vašeho občanského průkazu či jiného průkazu totožnosti. Máte právo tento svůj souhlas **kdykoli odvolat**. Odvoláním souhlasu není dotčena zákonnost zpracování vycházejícího ze souhlasu, který byl dán před jeho odvoláním. Odvolání tohoto souhlasu můžete činit prostřednictvím oznámení zaslaného Společnosti, a to buď v listinné podobě na adresu sídla Společnosti, e-mailem na adresu: novakovaandrea@feri-hk.cz či telefonicky na telefonním spojení: +420 733 194 880. I po případném odvolání tohoto souhlasu je však Společnost oprávněna a povinna v nezbytném rozsahu zpracovávat a uchovávat v souladu s AMLZ kopie dokladů předložených k Vaší identifikaci, byly-li pořizovány (tj. kopie Vašeho občanského průkazu či jiného průkazu totožnosti) a údaje a další doklady popsané v AMLZ, tak jak blíže opsáno v tomto dokumentu za účelem plnění povinností Společnosti dle AMLZ.

Při uzavírání **Smlouvy, která je uzavírána výlučně prostřednictvím prostředků komunikace na dálku**, jste Společnosti povinen zaslat kopii Vašeho průkazu totožnosti a nejméně jednoho dalšího podpůrného dokladu, z nichž lze zjistit Vaše identifikační údaje, a dále dokladu potvrzujícího existenci účtu vedeného na Vaše jméno u úvěrové instituce nebo u zahraniční úvěrové instituce působící na území státu Evropského hospodářského prostoru, a to za účelem provedení Vaší identifikace dle AMLZ. Společnost je dále oprávněna kopii Vašeho průkazu totožnosti a jednoho dalšího podpůrného dokladu pořizovat a uchovávat, a to i kdykoli v době trvání obchodního vztahu založeného Smlouvou nebo při dalších obchodech s Vaší osobou, a to za účelem plnění své povinnosti dle AMLZ kontrolovat platnost a úplnost Vašich identifikačních údajů a informací získaných v rámci Vaší kontroly a zaznamenávat jejich změny.

Společnost je v souladu s AMLZ povinna uchovávat po dobu 10 let od uskutečnění obchodu mimo obchodní vztah nebo od ukončení obchodního vztahu s Vaší osobou (tato

lhůta začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byl uskutečněn poslední úkon obchodu známý Společnosti):

- a) identifikační a další údaje získané v rámci identifikace klienta nebo na základě přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího informace doprovázející bezhotovostní převody peněžních prostředků,
- 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) v případě zastupování originál nebo ověřenou kopii plné moci nebo číslo jednací rozhodnutí soudu o jmenování opatrovníka.

Poskytnutí Vašich osobních údajů Společnosti za tímto účelem je zákonným požadavkem spojeným s uzavřením Smlouvy. Společnost není ochotna a dokonce ani oprávněna bez poskytnutí Vašich osobních údajů za tímto účelem Smlouvu s Vaší osobou uzavřít. Pokud se rozhodnete dále nejednat o uzavření Smlouvy, nejste povinen žádné osobní údaje poskytnout (k uzavření Smlouvy nejste povinen).

Údaje a doklady o obchodech spojených s povinností identifikace je Společnost povinna uchovávat nejméně 10 let po uskutečnění obchodu nebo ukončení obchodního vztahu (tato lhůta začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byl uskutečněn poslední úkon obchodu známý Společnosti). Po tuto dobu budou tedy Vaše osobní údaje za tímto účelem uloženy.

4. Příjemci nebo kategorie příjemců osobních údajů:

Společnost bude Vaše osobní údaje předávat následujícím osobám:

- zpracovatelé Vašich osobních údajů, tj. osoby, které Společnost poskytují určité služby, při kterých dochází v rámci shora uvedených účelů ke zpracování osobních údajů. Společnost jako správce Vašich osobních údajů uzavřelo s těmito osobami smlouvu o zpracování Vašich osobních údajů s náležitostmi dle Nařízení. Konkrétně se jedná zejména o následující kategorie osob:
 - daňoví, účetní a právní poradci Společnosti
 - zástupci klienta (a to jak smluvní zástupci, tak zástupci ustanovení na základě rozhodnutí či na základě zákona, zejména opatrovníci)

5. Forma zpracovávání údajů:

Společnost uchovává zpracované údaje v listinné nebo elektronické podobě, a to včetně zaznamenaných údajů sdělených klientem, pořízených kopií listin, kopií dokladů apod.

6. Poučení o předávání osobních údajů:

Společnost je oprávněna předat osobní údaje klienta pouze v případech předvídaných právními předpisy. Společnost **nebude osobní údaje klientů předávat do třetích zemí či mezinárodním organizacím.**

7. Zdroj, ze kterého osobní údaje pocházejí, a případně informace o tom, zda údaje pocházejí z veřejně dostupných zdrojů:

Zpracovávané osobní údaje o klientech pocházejí z následujících zdrojů:

- 1) osobní údaje získané přímo od Vaší osoby (včetně provedení ověření získaných údajů a dokladů klientů)
- 2) osobní údaje o klientech získané od třetích osob při uzavření a plnění Smlouvy
- 3) osobní údaje získané z veřejně dostupných zdrojů, a to zejména osobní údaje o Vaší osobě vedené v insolvenčním rejstříku, obchodním rejstříku, živnostenském rejstříku a katastru nemovitostí, seznamu neplatných dokladů vedeném Ministerstvem vnitra ČR, evidenci exekucí vedené Exekutorskou komorou ČR, evidenci skutečných majitelů.

8. Poučení o orgánu dozoru.

Máte v souladu s čl. 77 Nařízení právo podat stížnost u některého dozorového úřadu, zejména v členském státě svého obvyklého bydliště, místa výkonu zaměstnání nebo místa, kde došlo k údajnému porušení, pokud se domníváte, že zpracováním Vašich osobních údajů je porušeno Nařízení.

Orgánem dozoru pro oblast ochrany osobních údajů je v České republice **Úřad pro ochranu osobních údajů**, IČ: 70837627, adresa: Úřad pro ochranu osobních údajů Pplk. Sochora 27, 170 00 Praha 7, tel.: +420 234 665 111, e-mail: posta@uoou.cz, internetové stránky: <https://www.uoou.cz>.

9. Ostatní poučení:

Společnost Vás dále poučuje o Vašich právech v souladu s čl. 13 či 14 Nařízení, popř. podle čl. 15 až 22, 34 a 77 Nařízení takto:

Společnost Vám sděluje, že máte dle čl. 15 Nařízení právo získat od Společnosti **potvrzení**, zda osobní údaje, které se Vás týkají, jsou či nejsou zpracovány, a pokud jsou zpracovány, máte **právo získat přístup k těmto osobním údajům** a k souvisejícím informacím vymezeným čl. 15 odst. 1 písm. a) - h) Nařízení. Máte za podmínek čl. 15 Nařízení **právo na bezúplatné poskytnutí jedné kopie zpracovávaných osobních údajů**.

Máte dle čl. 16 Nařízení **právo na opravu** nepřesných osobních údajů, které se Vás týkají, případně **právo na doplnění neúplných osobních údajů**.

Za podmínek stanovených čl. 18 Nařízení máte právo žádat, aby Společnost **omezila zpracování** osobních údajů.

Za podmínek stanovených čl. 20 Nařízení máte **právo na přenositelnost** osobních údajů.

Za podmínek stanovených čl. 21 Nařízení máte **právo vznést námitku** proti zpracování svých osobních údajů.

Máte dle čl. 22 Nařízení **právo nebýt předmětem žádného rozhodnutí založeného výhradně na automatizovaném zpracování**, včetně profilování, které má pro Vás

právní účinky nebo se Vás obdobným způsobem významně dotýká, nejedná-li se o některou z právem stanovených výjimek.

Za podmínek dle čl. 34 Nařízení máte **právo být informován o nastalém porušení zabezpečení osobních údajů**, a to je-li pravděpodobné, že takový případ porušení zabezpečení osobních údajů bude mít za následek vysoké riziko pro práva a svobody fyzických osob.

Další informace o Vašich právech v oblasti zpracování osobních údajů obsahují čl. 15 až 22 a 34 Nařízení.