

Praní špinavých peněz a realitní kanceláře



Author: Petr Mikšovský / ARK ČR | Published: 15.11.2010

Tato právní úprava představuje implementaci tzv. AML směrnice, neboli směrnice Evropského parlamentu a Rady 2005/60/ES ze dne 26. října 2005 o předcházení zneužití finančního systému k praní peněz a financování terorismu. Tuto směrnici musely ve smyslu článku 226 Smlouvy o Evropské unii všechny členské státy EU implementovat do svého právního řádu do konce roku 2007. Ze shora uvedeného vyplývá, že ČR svou povinnost porušila, takže je možné, že Evropský soudní dvůr z tohoto důvodu rozhodne o sankcích proti ČR.

Nebezpečí tvrdých sankcí

Uvedený zákon ukládá tzv. povinným osobám celou řadu povinností a za jejich porušení ukládá tvrdé sankce. Mezi povinné osoby jsou mimo jiné zařazeny i osoby oprávněné k obchodování s nemovitostmi nebo ke zprostředkování obchodu s nimi, tj. i realitní kanceláře.

Povinnosti uložené uvedenou právní úpravou povinným osobám jsou zejména identifikace klienta v případě, že je povinná osoba účastníkem obchodu v hodnotě převyšujícím částku ekvivalentu 1 000 EUR. Identifikace spočívá v ověření totožnosti klienta z platného průkazu totožnosti, přičemž pro ověření totožnosti klienta postačí konstatovat, že klient je povinné osobě z předchozích kontaktů dobře znám a odkázat na v rámci těchto kontaktů získané údaje.

Další prahovou hodnotou je částka ekvivalentu 15 000 EUR. Pokud tedy bude povinná osoba účastníkem obchodu v hodnotě převyšujícím částku ekvivalentu 15 000 EUR, je stanovena povinné osobě podmínka kontroly klienta, což již předpokládá ověřit totožnost klienta platným průkazem, požádat klienta o informaci o účelu a zamýšlené povaze obchodu nebo obchodního vztahu, samozřejmě pokud tato informace nevyplývá z uzavíraných právních úkonů. Důležité je vyžádání informace o skutečném majiteli, pokud je klientem právnická osoba a dále pak provádění průběžného sledování obchodního vztahu včetně přezkoumávání obchodů prováděných v průběhu daného vztahu za účelem zjištění, zda uskutečňované obchody jsou v souladu s tím, co povinná osoba ví o klientovi a jeho podnikatelském a rizikovém profilu, jakož i o jeho zdrojích. S uvedeným zjišťováním tedy souvisí i ověření „bezrizikovosti“ klienta v dostupných databázích. Pokud jde o zjištění totožnosti, postačí u „bezrizikových“ klientů opět odkázat na již v minulosti provedenou kontrolu klienta s tím, že se jedná o klienta, o jehož identitě a podnikatelských aktivitách není pochyb (tedy o klienta, jehož identifikační údaje jsou veřejně dostupné a není důvod pochybovat o jejich správnosti, jehož činnosti jsou průhledné, jehož účetnictví podává věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví a finanční situace).

Jsou i riziková klienti

U "rizikových" klientů je však na místě provádět důkladnou kontrolu konkrétních transakcí, k čemuž slouží i oprávnění zjišťovat údaje o podezřelých transakcích klienta - dochází tedy k určitému prolomení obchodního tajemství uloženého obchodním zákoníkem. V této souvislosti však je nutno poukázat na to, že se aktuální situace v podnikání na trhu realit v České republice odlišuje od situace v ostatních členských zemích Evropské unie. Zatímco citovaná AML směrnice evidentně předpokládá, že v případě realitních kanceláří se jedná o subjekty se zvláštním postavením, povinně sdružené v profesní samosprávné organizaci, oprávněné přijímat v rámci realitní činnosti např. úschovy, v České republice tomu tak není. Jedním z důsledků extrémně benevolentního přístupu ze strany státu ohledně realitního trhu, projevujícího se mj. v tom, že realitní činnost je živností volnou, je to, že pro realitní kanceláře neplatí žádné zvláštní výjimky, takže nemohou přijímat v souvislosti se svou činností úschovy za jiných podmínek než jakýkoli dohodou stran smlouvy určený schovatel, neplatí pro ně žádná výjimka např. z omezení daných zákonem o omezení plateb v hotovosti, nejsou oprávněny sepisovat za úplatu smlouvy apod.

Další povinností stanovenou novou právní úpravou opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti povinným osobám je povinnost vytvořit systém vnitřních zásad (pokud nemá povinná osoba zaměstnance ani spolupracující osoby, nemusí být systém vnitřních zásad písemný), z něhož by měly být zřejmé jak postupy při identifikaci a kontrole klienta, tak i při dalším prověřování „bezrizikovosti“ klienta, při průběžném sledování obchodního vztahu včetně přezkoumávání obchodů prováděných v průběhu stanoveného časového období; v neposlední řadě se musí vnitřní zásady povinné osoby zabývat i postupy používanými ke zjišťování zdrojů klienta; další podmínky stanoví § 21 právní úpravy. Ohledně uvedených zjištění a výsledků kontrol se stanoví povinnost uchovávat informace (jedná se tedy v určitém smyslu o duplicitu s povinnostmi stanovenými zákonem o archivnictví). Archivační lhůty jsou stanoveny pro obchody do ekvivalentu 10 000 EUR 5 let, nad ekvivalent 10 000 EUR 10 let.

Povinná osoba má též povinnost proškolenat zaměstnance alespoň jednou ročně a uchovávat záznamy o provedených školeních po dobu nejméně 5 let.

Hlídací pes = ministerstvo financí

V případě zjištění podezřelého obchodu je právní úpravou stanovena povinnost oznámení podezřelého obchodu. Toto musí být realizováno písemně doporučeným dopisem nebo ústně do protokolu v místě určeném po předchozí domluvě, nebo oznámením podaným elektronicky technickými prostředky zajišťujícími zvláštní ochranu přenášených údajů. Oznámení musí být zasláno Ministerstvu financí bez zbytečného odkladu, nejpozději do 5 kalendářních dnů ode dne zjištění podezřelého obchodu. Vyžadují-li to okolnosti případu, zejména hrozí-li nebezpečí z prodlení, oznámí povinná osoba podezřelý obchod neprodleně po jeho zjištění. Pokud hrozí nebezpečí, že bezodkladným splněním příkazu klienta by mohlo být zmařeno nebo podstatně ztíženo zajištění výnosu z trestné činnosti nebo prostředků určených k financování terorismu, povinná osoba může splnit příkaz klienta týkající se podezřelého obchodu nejdříve po uplynutí 24 hodin od přijetí oznámení podezřelého obchodu ministerstvem.

Nová právní úprava opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti stanoví též sankce za nesplnění povinností; tyto sankce jsou pro povinné osoby dosti tvrdé (až do částky 50 mil. Kč).

Je zřejmé, že nové právní úpravě je nutno věnovat pozornost a v případě, že tak realitní kanceláře doposud neučinily, urychleně vytvořit systém vnitřních zásad a zajistit školení zaměstnanců ve smyslu platné právní úpravy.

Materiál je převzat z bulletinu Asociace realitních kanceláří České republiky

