



POVINNOSTI REALITNÍCH ZPROSTŘEDKOVATELŮ podle AML zákona

Zák.č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu (tzv. AML zákon, účinný od 1.9.2008).

Vymezení pojmů

§ 2

Povinné osoby

(1) *Povinnou osobou se pro účely tohoto zákona rozumí*

d) *osoba, která*

- 1. nakupuje nebo prodává nemovité věci,*
- 2. je realitním zprostředkovatelem; v případě zprostředkování realitní smlouvy podle § 2 písm. d) bodu 2 zákona o realitním zprostředkování, jde-li o nájem, podnájem nebo pacht, však pouze tehdy, pokud výše měsíční platby nebo poměrná část výnosu z nemovité věci poskytnutá propachtovateli přepočtená na jeden měsíc, případně jejich součet, dosáhne alespoň 10.000 EUR.*

§ 3

Základní pojmy

(1) *Legalizací výnosů z trestné činnosti se pro účely tohoto zákona rozumí 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).*

§ 4

Další pojmy

(1) *Obchodem se pro účely tohoto zákona rozumí 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.*



(2) Obchodním vztahem se pro účely tohoto zákona rozumí 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 trvalý nebo bude obsahovat opakující se plnění

(3) Příkazem klienta se pro účely tohoto zákona rozumí každý jeho úkon, na jehož základě má povinná osoba nakládat s majetkem.

(4) Skutečným majitelem se pro účely tohoto zákona rozumí fyzická osoba, která má fakticky nebo právně možnost vykonávat přímo nebo nepřímo rozhodující vliv v právnické osobě, ve svěřenském fondu nebo v jiném právním uspořádání bez právní osobnosti. Má se za to, že při splnění podmínek podle věty první skutečným majitelem je

a) u obchodní korporace fyzická osoba,

1. která sama nebo společně s osobami jednajícími s ní ve shodě disponuje více než 25% hlasovacích práv této obchodní korporace nebo má podíl na základním kapitálu větší než 25%,

2. která sama nebo společně s osobami jednajícími s ní ve shodě ovládá osobu uvedenou v bodě 1,

3. která má být příjemcem alespoň 25% zisku této obchodní korporace, nebo

4. která je členem statutárního orgánu, zástupcem právnické osoby v tomto orgánu anebo v postavení obdobném postavení člena statutárního orgánu, není-li skutečný majitel nebo nelze-li jej určit podle bodů 1 až 3,

b) u spolku, obecně prospěšné společnosti, společenství vlastníků jednotek, církve, náboženské společnosti nebo jiné právnické osoby podle zákona upravujícího postavení církví a náboženských společností fyzická osoba,

1. která disponuje více než 25% jejích hlasovacích práv,

2. která má být příjemcem alespoň 25% z jí rozdělovaných prostředků, nebo

3. která je členem statutárního orgánu, zástupcem právnické osoby v tomto orgánu anebo v postavení obdobném postavení člena statutárního orgánu, není-li skutečný majitel nebo nelze-li jej určit podle bodu 1 nebo 2,

c) u nadace, ústavu, nadačního fondu, svěřenského fondu nebo jiného právního uspořádání bez právní osobnosti fyzická osoba nebo skutečný majitel právnické osoby, která je v postavení

1. zakladatele,

2. svěřenského správce,

3. obmyšleného,

4. osoby, v jejímž zájmu byla založena nebo působí nadace, ústav, nadační fond, svěřenský fond nebo jiné uspořádání bez právní osobnosti, není-li určen obmyšlený, a

5. osoby oprávněné k výkonu dohledu nad správou nadace, ústavu, nadačního fondu, svěřenského fondu nebo jiného právního uspořádání bez právní osobnosti.

(5) Politicky exponovanou osobou se pro účely tohoto zákona rozumí

a) fyzická osoba, která je nebo byla ve významné veřejné funkci s celostátním nebo regionálním významem, jako je zejména hlava státu, předseda vlády,



vedoucí ústředního orgánu státní správy a jeho zástupce (náměstek, státní tajemník), člen parlamentu, člen řídicího orgánu politické strany, vedoucí představitel územní samosprávy, soudce nejvyššího soudu, ústavního soudu nebo jiného nejvyššího justičního orgánu, proti jehož rozhodnutí obecně až na výjimky nelze použít opravné prostředky, člen bankovní rady centrální banky, vysoký důstojník ozbrojených sil nebo sboru, člen nebo zástupce člena, je-li jím právnická osoba, statutárního orgánu obchodní korporace ovládané státem, velvyslanec nebo vedoucí diplomatické mise, anebo fyzická osoba, která obdobnou funkci vykonává nebo vykonávala v jiném státě, v orgánu Evropské unie anebo v mezinárodní organizaci,

b) fyzická osoba, která je

1. osobou blízkou k osobě uvedené v písmenu a),
2. společníkem nebo skutečným majitelem stejné právnické osoby, popřípadě svěřenského fondu, jako osoba uvedená v písmenu a), nebo je o ní povinné osobě známo, že je v jakémkoli jiném blízkém podnikatelském vztahu s osobou uvedenou v písmenu a), nebo
3. skutečným majitelem právnické osoby, popřípadě svěřenského fondu, o kterých je povinné osobě známo, že byly vytvořeny ve prospěch osoby uvedené v písmenu a).

§ 5

Identifikační údaje

(1) Pro účely tohoto zákona se identifikačními údaji rozumí

a) u fyzické osoby všechna jména a příjmení, rodné číslo, a nebylo-li přiděleno, datum narození a pohlaví, dále místo narození, trvalý nebo jiný pobyt a státní občanství; jde-li o podnikající fyzickou osobu, též její obchodní firma, odlišující dodatek nebo další označení, sídlo a identifikační číslo osoby,

b) u právnické osoby

1. základní identifikační údaje právnické osoby, kterými jsou obchodní firma nebo název včetně odlišujícího dodatku nebo dalšího označení, sídlo a identifikační číslo právnické osoby nebo obdobné číslo přidělované v zahraničí,
2. údaje ke zjištění a ověření totožnosti fyzické osoby, která je členem jejího statutárního orgánu, a
3. základní identifikační údaje právnické osoby, která je členem jejího statutárního orgánu, a údaje ke zjištění a ověření totožnosti fyzické osoby, která je členem statutárního orgánu této právnické osoby nebo kterou tato právnická osoba zmocnila, aby ji ve statutárním orgánu zastupovala,

§ 6

Podezřelý obchod

(1) Podezřelým obchodem se pro účely tohoto zákona rozumí 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, zejména pokud

a) klient provádí výběry nebo převody na jiné účty bezprostředně po hotovostních vkladech,



- b) během jednoho dne nebo ve dnech bezprostředně následujících uskuteční klient nápadně více peněžních operací, než je pro jeho činnost obvyklé,*
- c) počet účtů zřizovaných klientem je ve zjevném nepoměru k předmětu jeho podnikatelské činnosti nebo jeho majetkovým poměrům,*
- d) klient provádí převody majetku, které zjevně nemají ekonomický důvod, anebo provádí složité nebo neobvykle objemné obchody,*
- e) prostředky, s nimiž klient nakládá, zjevně neodpovídají povaze nebo rozsahu jeho podnikatelské činnosti nebo jeho majetkovým poměrům,*
- f) účet je využíván v rozporu s účelem, pro který byl zřízen,*
- g) klient vykonává činnosti, které mohou napomáhat zastření jeho totožnosti nebo zastření totožnosti skutečného majitele,*
- h) klientem nebo skutečným majitelem je osoba ze státu, který nedostatečně nebo vůbec neuplatňuje opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu,*
- i) povinná osoba má pochybnosti o pravdivosti získaných identifikačních údajů o klientovi, nebo*
- j) klient odmítá podrobit se kontrole nebo odmítá uvést identifikační údaje osoby, za kterou jedná.*

(2) Podezřelým je obchod vždy, pokud

- a) 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 Česká republika uplatňuje mezinárodní sankce podle zákona o provádění mezinárodních sankcí, nebo*
- b) předmětem obchodu je nebo má být zboží nebo služby, vůči nimž Česká republika uplatňuje sankce podle zákona o provádění mezinárodních sankcí.*

§ 54

- (1) Povinnosti, které tento zákon ukládá povinným osobám, se vztahují pouze k činnostem, které jsou předmětem jejich podnikání nebo jimi poskytovaných služeb.**
- (6) Povinná osoba, za kterou nabízejí její produkty nebo služby třetí osoby, zajistí, aby tyto osoby uplatňovaly postupy k předcházení legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu ve stejném rozsahu jako tato povinná osoba.**
- (9) Ustanovení vztahující se ke klientovi se přiměřeně použijí i vůči osobě jednající za klienta.**

1. Povinnost identifikace a kontroly klienta

Tyto musí být prováděny v případě, jsou-li naplněny zákonem stanovené podmínky, a to zejména situace, kdy hodnota obchodu překročí limit 1.000 EUR. Bez uvedené limitace pak je povinná osoba (dále též jako „RK“) povinna identifikovat klienta i v dalších situacích, a sice například pokud se jedná o podezřelý obchod ve smyslu zákona AML, je-li předmětem koupě nebo prodeje kulturní památka atp. Pro zjednodušení je třeba říci, že tato povinnost stíhá RK v podstatě při každém obchodu, neboť valná většina obchodů přesahuje stanovený finanční limit 1.000 EUR. Kontrola klienta je pak nutná při obchodech v hodnotě nad 10.000 EUR.



Důležité je, že identifikaci a kontrolu je nutné provádět u obou stran obchodu, tedy u převodce i u nabyvatele!

§ 7

Povinnost identifikace

(1) Povinná osoba provede identifikaci klienta nejpozději tehdy, kdy je zřejmé, že hodnota obchodu překročí částku 1 000 EUR, pokud tento zákon dále nestanoví jinak.

(2) Bez ohledu na limit stanovený v odstavci 1 identifikuje povinná osoba klienta rovněž vždy, pokud jde o

- a) podezřelý obchod,
- b) vznik obchodního vztahu, ...

§ 8

Provádění identifikace

(1) První identifikaci klienta, který je

- a) fyzickou osobou, provede povinná osoba za fyzické přítomnosti identifikovaného,
- b) právnickou osobou nebo svěřenským fondem, provede povinná osoba za fyzické přítomnosti fyzické osoby jednající za klienta.

(2) Při identifikaci klienta, který je

- a) fyzickou osobou, povinná osoba identifikační údaje zaznamená a ověří z průkazu totožnosti, jsou-li v něm uvedeny, a dále zaznamená druh a číslo průkazu totožnosti, stát, popřípadě orgán, který jej vydal, a dobu jeho platnosti; současně ověří shodu podoby s vyobrazením v průkazu totožnosti,
- b) právnickou osobou, povinná osoba identifikační údaje zaznamená a ověří z dokladu o existenci právnické osoby získaného z důvěryhodného zdroje a v rozsahu podle písmene a) provede identifikaci fyzické osoby, která za právnickou osobu jedná v daném obchodu nebo při vzniku obchodního vztahu,
- c) svěřenským fondem, povinná osoba identifikační údaje zaznamená a ověří z dokladu o existenci svěřenského fondu získaného z důvěryhodného zdroje a v rozsahu podle písmene a) provede identifikaci fyzické osoby, která jedná za svěřenský fond v daném obchodu nebo při vzniku obchodního vztahu.

(3) Pokud při první identifikaci klienta jedná za klienta, který je fyzickou osobou, zákonný zástupce nebo opatrovník, provede povinná osoba identifikaci zákonného zástupce nebo opatrovníka podle odstavců 1 a 2. Osoba jednající za klienta je povinna doložit identifikační údaje klienta s tím, že fyzická přítomnost zastoupeného se nevyžaduje.

(4) Jedná-li za klienta, který již byl identifikován, jiná osoba, provede povinná osoba její identifikaci podle odstavců 1 a 2.

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

(6) Jedná-li za klienta jiná osoba, je tato osoba povinna doložit oprávnění k tomuto jednání, ledaže je oprávnění k jednání zjištělné z veřejného rejstříku. Povinná osoba ověří, zda a v jakém rozsahu je tato osoba oprávněna za klienta jednat.



(7) Doložení oprávnění k jednání za klienta se nevyžaduje, jestliže osoba, která jinak nebyla oprávněna k nakládání s peněžními prostředky na účtu, ukládá na účet hotovost a současně doručuje povinné osobě již vyplněné a oprávněnou osobou podepsané doklady nebo pouze doručuje doklady, na základě kterých má být uskutečněna dispozice s peněžními prostředky na účtu.

(8) V rámci identifikace klienta povinná osoba zjistí a zaznamená, zda

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

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

(9) V době trvání obchodního vztahu nebo při dalších obchodech povinná osoba kontroluje platnost a úplnost informací získaných v rámci identifikace a kontroly klienta, důvodnost zjednodušené kontroly klienta nebo výjimky z kontroly klienta a zaznamenává jejich změny. Při stanovení četnosti a rozsahu této kontroly povinná osoba vychází z rizikového profilu klienta.

(10) Jestliže povinná osoba má podezření, že klient nejedná svým jménem nebo že zastírá, že jedná za třetí osobu, vyzve klienta, aby doložil oprávnění podle odstavce 6. Každý je povinen této výzvě vyhovět, pokud jiný právní předpis nestanoví jinak; advokát nebo notář může tuto povinnost vůči povinné osobě splnit též předáním kopií příslušných částí dokladů, z nichž identifikační údaje zjistil.

(11) Klient poskytne povinné osobě informace, které jsou k provedení identifikace nezbytné, včetně předložení příslušných dokladů. Pokud je klientem svěřenský fond, informuje osoba jednající za klienta o této skutečnosti povinnou osobu. Povinná osoba může pro účely tohoto zákona pořizovat kopie nebo výpisy z předložených dokladů a zpracovávat takto získané informace k naplnění účelu tohoto zákona, a to bez souhlasu klienta.

Zásadně tedy musí jít o osobní identifikaci dle průkazu totožnosti, kdy je třeba ověřit podle fotografie na tomto i fyzickou podobu klienta a dále pak pořídit fotokopii tohoto dokladu, případně pokud klient souhlas neposkytne, je třeba zaznamenat všechny údaje z průkazu totožnosti včetně toho, jaký průkaz byl použit, jeho číslo, kdo jej vydal, jeho platnost apod.

§ 9

Kontrola klienta

(1) Kontrolu klienta provádí povinná osoba

a) před uskutečněním obchodu mimo obchodní vztah při naplnění podmínek podle § 7 odst. 1

1. nejpozději v době, kdy je zřejmé, že dosáhne hodnoty 15.000 EUR nebo vyšší,
2. s politicky exponovanou osobou,
3. s osobou usazenou ve třetí zemi, kterou na základě přímo použitelného předpisu Evropské unie³⁹⁾ nebo z jiného důvodu je třeba považovat za vysoce rizikovou (dále jen "vysoce riziková třetí země"),
4. s osobou identifikovanou postupem podle § 11 odst. 7,



5. při obchodu v hodnotě alespoň 2.000 EUR, v případě povinné osoby podle § 2 odst. 1 písm. c), nebo
6. při převodu peněžních prostředků v hodnotě 1.000 EUR nebo vyšší,
- b) v situacích, na které se vztahuje povinnost identifikace podle § 7 odst. 2 písm. a) a b), a to nejpozději před uskutečněním transakce,
- c) v době trvání obchodního vztahu, nebo
- d) uvedená v § 2 odst. 2 písm. c) a d) při obchodu v hodnotě 10.000 EUR nebo vyšší.
- (2) Kontrola klienta zahrnuje**
- a) získání a vyhodnocení informací o účelu a zamýšlené povaze obchodu nebo obchodního vztahu a informací o povaze podnikání klienta,
- b) zjištění totožnosti skutečného majitele a přijetí opatření k ověření jeho totožnosti z důvěryhodných zdrojů s tím, že v případě, že klient podléhá povinnosti zápisu do evidence skutečných majitelů nebo obdobného registru, povinná osoba ověří skutečného majitele vždy alespoň z této evidence nebo obdobného registru a jednoho dalšího zdroje, a zjištění, zda skutečný majitel není politicky exponovanou osobou nebo osobou, vůči níž Česká republika uplatňuje mezinárodní sankce podle zákona o provádění mezinárodních sankcí,
- c) v případě, že je klientem právnická osoba nebo svěřenský fond, zjištění vlastnické a řídicí struktury klienta, a zjištění, zda osoba v této struktuře není osobou, vůči níž Česká republika uplatňuje mezinárodní sankce podle zákona o provádění mezinárodních sankcí,
- d) průběžné sledování obchodního vztahu včetně přezkoumávání obchodů prováděných v průběhu daného vztahu za účelem zjištění, zda obchody jsou v souladu s tím, co je povinné osobě známo o klientovi a jeho podnikatelském a rizikovém profilu,
- e) přezkoumávání zdrojů peněžních prostředků nebo jiného majetku, kterého se obchod nebo obchodní vztah týká, a
- f) v rámci obchodního vztahu s politicky exponovanou osobou též přiměřená opatření ke zjištění původu jejího majetku.
- (3) Povinná osoba provádí kontrolu klienta podle odstavce 2 v rozsahu potřebném k posouzení možného rizika legalizace výnosů z trestné činnosti a financování terorismu v závislosti na typu klienta, obchodního vztahu, produktu nebo obchodu. Osobám oprávněným k provádění kontroly plnění povinností podle § 35 odůvodní povinná osoba přiměřenost rozsahu kontroly klienta a doloží způsob jejího provádění nebo ověření splnění podmínek pro zjednodušenou identifikaci a kontrolu klienta podle § 13 nebo pro výjimku z identifikace a kontroly klienta podle § 13a, a to s ohledem na výše uvedená rizika.**
- (4) Při posuzování možného rizika podle odstavce 3 povinná osoba zohlední rizikové faktory uvedené v hodnocení rizik podle § 21a.**
- (5) Povinná osoba pro jednotlivé typy jí poskytovaných obchodů stanoví na základě hodnocení rizik podle § 21a hodnotu obchodu, při jejímž dosažení vždy provede kontrolu klienta. Tato hodnota nemůže být vyšší než částka uvedená v odstavci 1.**
- (6) Při provádění kontroly klienta povinná osoba zjišťuje a zaznamenává u**
- a) skutečného majitele údaje k ověření jeho totožnosti a postup při jeho zjišťování,



- b) obmyšleného svěřenského fondu, který je určen na základě určitých vlastností nebo příslušnosti k určité kategorii, informace dostatečné ke ztotožnění konkrétního obmyšleného v okamžiku výplaty výnosů nebo v okamžiku, kdy obmyšlený uplatní svá nabytá práva,*
- c) oprávněného ze životního pojištění, který je*
- 1. určen jako konkrétní osoba nebo svěřenský fond, jeho jméno a příjmení nebo název,*
 - 2. určen na základě jeho vztahu k pojištěnému anebo jinak, informace dostatečné ke ztotožnění konkrétního oprávněného v okamžiku výplaty plnění,*
 - 3. politicky exponovanou osobou, všechny významné okolnosti a průběh obchodního vztahu,*
 - 4. právnickou osobou nebo svěřenským fondem a kterému byla postoupena smlouva o životním pojištění nebo který byl určen jako nový oprávněný, rovněž totožnost jeho skutečného majitele k okamžiku postoupení smlouvy o životním pojištění nebo k okamžiku určení nového oprávněného a postup při jeho zjišťování,*
 - 5. právnickou osobou nebo svěřenským fondem a u kterého je zjištěno zvýšené riziko legalizace výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, rovněž totožnost skutečného majitele k okamžiku výplaty plnění a postup při jeho zjišťování.*
- (7) Klient poskytne povinné osobě informace, které jsou k provedení kontroly nezbytné, včetně předložení příslušných dokladů.*
- (8) Povinná osoba může pro účely tohoto zákona pořizovat kopie nebo výpisy z předložených dokladů a zpracovávat takto získané informace k naplnění účelu tohoto zákona.*

§ 9a

Zesílená identifikace a kontrola klienta

- (1) Povinná osoba provádí zesílenou identifikaci a kontrolu klienta v případě, že na základě hodnocení rizik podle § 21a představuje klient, obchod nebo obchodní vztah zvýšené riziko legalizace výnosů z trestné činnosti nebo financování terorismu.*
- (2) Povinná osoba uplatní opatření zesílené identifikace a kontroly klienta vždy*
- a) při vzniku a v průběhu obchodního vztahu s osobou usazenou ve vysoce rizikové třetí zemi,*
 - b) před uskutečněním obchodu souvisejícího s vysoce rizikovou třetí zemí,*
 - c) před uskutečněním obchodu nebo při uzavírání obchodního vztahu s politicky exponovanou osobou.*
- (3) Při zesílené identifikaci a kontrole klienta povinná osoba v rozsahu potřebném k účinnému řízení zjištěného rizika nad rámec opatření uplatňovaných při identifikaci a kontrole klienta*
- a) získá další dokumenty nebo informace o*
 - 1. skutečném majiteli,*
 - 2. zamýšlené povaze obchodního vztahu a*
 - 3. zdroji peněžních prostředků a jiného majetku klienta a skutečného majitele,*
 - b) ověřuje získané dokumenty nebo informace z více důvěryhodných zdrojů,*



- c) pravidelně a zesíleně sleduje obchodní vztah a obchody v rámci obchodního vztahu,*
- d) získá souhlas člena svého statutárního orgánu nebo osoby jím pověřené k řízení v oblasti opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu k uzavření obchodního vztahu nebo k jeho pokračování,*
- e) požaduje provedení první platby v rámci obchodního vztahu nebo obchodu mimo obchodní vztah z účtu vedeného na jméno klienta u úvěrové instituce nebo u zahraniční úvěrové instituce, která podléhá povinností identifikace a kontroly klienta, které jsou alespoň rovnocenné požadavkům práva Evropské unie, nebo*
- f) provádí jiná opatření s ohledem na povahu povinné osoby, její činnosti a vlastní hodnocení rizik.*

(4) *V případě podle odstavce 2 písm. a) nebo b) provede povinná osoba alespoň opatření podle odstavce 3 písm. a) až d) a f). V případě podle odstavce 2 písm. c) provede povinná osoba alespoň opatření podle odstavce 3 písm. a) bodu 3 a odstavce 3 písm. c) a d).*

Informace nezbytné k provedení kontroly získává RK jednak od klienta, jednak potom z veřejně dostupných zdrojů – obchodní rejstřík, katastr nemovitostí atp. U nabyvatelů je třeba zejména ověřovat zdroje finančních prostředků, dále pak zajistit nabývací titul a ověřit, zda cena, za niž je předmět koupě zcizován, není nepřiměřeně vysoká či nepřiměřeně nízká s ohledem na cenu, za niž byl tento nabyt, zda nedochází k rychlému a opětovnému nákupu a prodeji, apod.

§ 9b

Neprovedení kontroly klienta

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 Finanční analytický úřad (dále jen „Úřad“) 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.*

§10

Zprostředkovaná identifikace

(1) *Na žádost klienta nebo povinné osoby může identifikaci klienta podle § 8 odst. 1 provést notář nebo kontaktní místo veřejné správy.*

(3) *Přílohou listiny o identifikaci jsou kopie těch částí dokladů, použitých k identifikaci, z nichž lze zjistit identifikační údaje a dále druh a číslo průkazu totožnosti, stát, popřípadě orgán, který jej vydal, a dobu jeho platnosti, a kopie žádosti, byla-li podána písemně. Přílohou listiny o identifikaci, je-li k identifikaci použit digitální stejnopis průkazu, je elektronický dokument, který obsahuje údaje uvedené v digitálním stejnopisu průkazu, nebo jeho listinná kopie. Je-li tímto způsobem prováděna identifikace zmocněnce, je přílohou i originál plné moci nebo její ověřená kopie. Uvedené přílohy se pevně spojí do svazku k listině o identifikaci a klient zajistí její doručení povinné osobě. Na žádost klienta zajistí notář nebo kontaktní místo veřejné správy doručení veřejné listiny včetně přílohy povinné osobě do její datové schránky.*



2. Povinnost uchovávat stanovené informace a dokumenty

Zejména údaje a dokumenty související s identifikací, kontrolou a údaje a doklady o obchodech spojených s identifikací, a to po dobu 10 let od uskutečnění obchodu nebo od ukončení obchodního vztahu.

§ 16

Uchovávání údajů povinnou osobou

(1) *Povinná osoba uchovává po dobu 10 let od uskutečnění obchodu nebo od ukončení obchodního vztahu s klientem*

- 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) dokumenty odůvodňující výjimku z identifikace a kontroly klienta podle § 13a a*
- h) v případě zastupování originál nebo ověřenou kopii plné moci nebo číslo jednací rozhodnutí soudu o jmenování opatrovníka.*

(2) *Údaje a doklady o obchodech spojených s povinností identifikace uchovává povinná osoba 10 let po uskutečnění obchodu mimo obchodní vztah nebo ukončení obchodního vztahu.*

(3) *Povinná osoba uchovává údaje podle odstavců 1 a 2 způsobem a v rozsahu, který zajistí průkaznost jednotlivých obchodů a postupů s nimi spojených.*

(4) *Povinná osoba uvedená v § 2 odst. 1 písm. i) a j) uchovává údaje a doklady po dobu 10 let po ukončení obchodu nebo obchodního vztahu, byla-li hodnota obchodu 10.000 EUR nebo vyšší; v ostatních případech 5 let po ukončení obchodu.*

(5) *Lhůta podle odstavců 1 až 3 začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byl uskutečněn poslední úkon obchodu známý povinné osobě. Po uplynutí této lhůty zajistí příslušný správce výmaz uchovávaných údajů a zničení dokladů.*

3. Povinnost neuskutečnit obchod

V situaci, kdy klient, u kterého je dána identifikační povinnost, odmítne v oblasti identifikace spolupracovat (např. odmítne se identifikaci podrobit, či poskytnout potřebnou součinnost, což může být zároveň varovným signálem k tomu, že může jít o podezřelý obchod). Obchod nelze uskutečnit ani tehdy, pokud identifikaci anebo kontrolu nelze provést z jiného důvodu a nebo pokud má RK pochybnost o pravdivosti uvedených údajů či pravosti předložených dokladů. RK nesmí uskutečnit



obchod ani s politicky exponovanou osobou, pokud jí není znám původ majetku, s nímž se v obchodu disponuje.

§ 15

Neuskutečnění obchodu

(1) Povinná osoba odmítne uskutečnění obchodu nebo navázání obchodního vztahu anebo, není-li to zvláštním právním předpisem vyloučeno, ukončí obchodní vztah v případě, že je dána povinnost identifikace nebo kontroly klienta a

a) klient

1. se odmítne podrobit identifikaci,
2. odmítne doložit oprávnění podle § 8 odst. 6 nebo § 11 odst. 7, nebo
3. neposkytne potřebnou součinnost při kontrole,

b) z jiného důvodu nelze provést identifikaci anebo kontrolu klienta, nebo

c) má-li osoba provádějící identifikaci nebo kontrolu pochybnosti o pravdivosti informací poskytnutých klientem nebo o pravosti předložených dokladů.

(2) Povinná osoba neuskuteční obchod s politicky exponovanou osobou, a to ani v rámci obchodního vztahu, pokud jí není znám původ peněžních prostředků nebo jiného majetku užitého v obchodu.

4. Povinnost ohlásit bez zbytečného odkladu podezřelý obchod Finančnímu analytickému úřadu

Podezřelý obchod je obchod uzavíraný za okolností vyvolávajících podezření ze snahy o legalizaci výnosů z trestné činnosti nebo obchod nějakým způsobem spojený s financováním terorismu. Podezřelý obchod může vykazovat například tyto typické znaky – problémy při identifikaci, placení kupní ceny třetí stranou, převody majetku bez ekonomického důvodu; pokud prostředky, s nimiž klient nakládá, neodpovídají jeho majetkovým poměrům apod.

§ 18

Oznámení podezřelého obchodu

(1) Zjistí-li povinná osoba v souvislosti se svou činností podezřelý obchod, oznámí to Finančnímu analytickému úřadu (dále jen „Úřad“) bez zbytečného odkladu. Vyžadují-li to okolnosti případu, zejména hrozí-li nebezpečí z prodlení, oznámí povinná osoba podezřelý obchod neprodleně po jeho zjištění.

(2) V oznámení podezřelého obchodu uvede povinná osoba identifikační údaje toho, koho se oznámení týká, identifikační údaje všech dalších účastníků obchodu, které má v době podání oznámení k dispozici, informace o podstatných okolnostech obchodu a jakékoli další informace, které by mohly s podezřelým obchodem souviset a jsou významné pro jeho posouzení z hlediska opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti nebo financování terorismu.

(3) V oznámení se neuvádí údaje o zaměstnanci povinné osoby nebo osobě činné pro povinnou osobu jinak než v základním pracovněprávním vztahu, která podezřelý obchod zjistila.

(4) Oznámení podezřelého obchodu přijímá Úřad. Adresu a podmínky pro doručování a další možnosti spojení pro podávání oznámení podezřelého obchodu zveřejní Úřad způsobem umožňujícím dálkový přístup.



5. Povinnost zavést a uplatňovat systém vnitřních zásad

Jedná se o systémový dokument, který slouží k zajištění povinností vyplývajících z AML zákona. Systém vnitřních zásad (dále též jako „SVZ“) je závazný pro zaměstnance RK a dále pak pro spolupracující třetí osoby zastupující realitního zprostředkovatele na základě písemné smlouvy o spolupráci či plné moci (typicky OSVČ realitní makléři). SVZ by měl mj. obsahovat i seznam rizikových teritorií z hlediska nebezpečí legalizace výnosů z trestné činnosti a rizikových teritorií z hlediska nebezpečí financování terorismu (nutné aktualizovat, lépe však u jednotlivých obchodů ověřovat přímo na stránkách Finančního analytického úřadu). SVZ by měl rovněž v příloze obsahovat vzor Oznámení podezřelého obchodu.

§ 21

Systém vnitřních zásad

(1) *Povinná osoba zavede 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 a k naplnění dalších povinností stanovených tímto zákonem.*

(2) *Povinná osoba uvedená v § 2 odst. 1 písm. a) až d), h) a l) vypracuje ve lhůtě do 60 dnů ode dne, kdy se stala povinnou osobou, na základě hodnocení rizik podle § 21a a v rozsahu, ve kterém provádí činnosti podléhající působnosti tohoto zákona, písemně systém vnitřních zásad, postupů a kontrolních opatření k naplnění povinností stanovených tímto zákonem (dále jen „systém vnitřních zásad“). Součástí písemného systému vnitřních zásad je i písemné hodnocení rizik podle § 21a odst. 2. Systém vnitřních zásad včetně hodnocení rizik schvaluje statutární orgán povinné osoby. Povinná osoba systém vnitřních zásad průběžně aktualizuje.*

(3) *Povinná osoba uvedená v § 2 odst. 1 písm. b) až d), h) a l) nemusí vypracovat systém vnitřních zásad písemně, jestliže v oblastech činnosti podléhajících působnosti tohoto zákona nezaměstnává další osoby ani pro ni nejsou další osoby činné jinak než v základním pracovněprávním vztahu.*

(4) *Povinná osoba uvedená v § 2 odst. 1 písm. b) až d), h) a l), která smluvně vykonává činnost podléhající působnosti tohoto zákona pouze pro jednu jinou povinnou osobu, nemusí vypracovat vlastní systém vnitřních zásad, pokud se řídí systémem vnitřních zásad této jiné povinné osoby, v němž je její činnost dostatečně popsána.*

6. Povinnost vypracovat hodnocení rizik a pravidelně jej aktualizovat

V rámci hodnocení rizik je třeba zohlednit zejména rizikový typ klienta, účel, pravidelnost a délku trvání obchodního vztahu, hodnotu obchodu, rizikovost zemí, původ transakce apod. V rámci tohoto hodnocení rizik RK vymezí konkrétní rizikové faktory legalizace výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, které v rámci její činnosti mohou nastat, a pro případ, že dojde k naplnění jednoho nebo několika faktorů, zvolí rizikově orientovaný postup.



§ 21a

Hodnocení rizik

(1) Povinná osoba identifikuje a posoudí rizika legalizace výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, která mohou nastat v rámci její činnosti podléhající působnosti tohoto zákona. Při posuzování rizik zohlední povinná osoba rovněž výsledky hodnocení rizik na úrovni České republiky, výsledky nadnárodního hodnocení rizik, faktory možného zvýšeného rizika, uvedené v příloze č. 2 k tomuto zákonu, další dostupné informace, které souvisí s těmito riziky ve vztahu k činnosti povinné osoby, a případně hodnocení rizik provedené příslušnou profesní komorou podle odstavce 4.

(2) Povinná osoba uvedená v § 2 odst. 1 písm. a) až d), h) a l), pokud se na ni nevztahuje výjimka podle § 21 odst. 3 nebo 4, vypracuje nejpozději do 60 dnů ode dne, kdy se stala povinnou osobou, písemné hodnocení rizik legalizace výnosů z trestné činnosti a financování terorismu pro typy poskytovaných obchodů a obchodních vztahů, a to v rozsahu, ve kterém provádí činnosti podléhající působnosti tohoto zákona. Zohlední v něm rizikové faktory, zejména typ klienta, účel, pravidelnost a délku trvání obchodního vztahu nebo obchodu mimo obchodní vztah, typ produktu, hodnotu a způsob uskutečnění obchodu a rizikovost zemí nebo zeměpisných oblastí, k nimž se obchody vztahují.

(3) Povinná osoba hodnocení rizik podle odstavce 2 pravidelně aktualizuje, a to zejména před zahájením poskytování nových produktů a před zahájením využívání nových technologií, které mohou mít vliv na řízení rizik legalizace výnosů z trestné činnosti a financování terorismu.

Demonstrativní výčet faktorů možného vyššího rizika - rizikové faktory klienta:

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

7. Povinnost vyhotovit vnitřní oznamovací systém, uveřejnit jej na internetových stránkách a určit příslušnou osobu

Tato málo známá povinnost je uložena zák.č. 171/2023 Sb., o ochraně oznamovatelů, resp. novelou AML zákona účinnou od 1.8.2023. Jedná o systém ochrany oznamovatelů, kteří upozorní na nekalé, neetické nebo nezákonné jednání v rámci organizace, pro níž vykonávají pracovní nebo obdobnou činnost. Zákon o ochraně oznamovatelů řeší podávání a postup posuzování oznámení o možném protiprávním jednání a podmínky poskytování ochrany fyzické osobě, která oznámení učinila.



§ 21

(6) Strategie s postupy vnitřní kontroly ke zmírňování a účinnému řízení rizik podle odstavce 1 zahrnují také

b) vnitřní oznamovací systém podle zákona o ochraně oznamovatelů, který umožňuje anonymně podat oznámení zaměstnanci a fyzické osobě, která je pro povinnou osobu činná jinak než v základním pracovněprávním vztahu; vnitřní oznamovací systém nemůže být veden třetí osobou; vnitřní oznamovací systém může povinná osoba sdílet pouze s vázaným zástupcem podle § 2 odst. 4; odpovědnost povinných subjektů, které vnitřní oznamovací systém sdílejí, za plnění povinností povinného subjektu podle zákona o ochraně oznamovatelů není dotčena.

8. Povinnost určit a FAÚ oznámit kontaktní osobu

Kontaktní osoba za RK plní uvedenou oznamovací povinnost a zajišťuje průběžný styk s Finančním analytickým úřadem (dále též jako „FAÚ“), ledaže to bude zajišťovat statutární orgán povinné osoby. Povinnost oznámit FAÚ kontaktní osobu má každý realitní zprostředkovatel (RK, typicky s.r.o.) či samostatně podnikající makléř (OSVČ), který poskytuje služby realitního zprostředkování svým jménem a pod svým IČ. Dle výkladu FAÚ se ale tato povinnost vztahuje i na OSVČ makléře, kteří „pracují“ pod realitní kanceláří, tedy při realitním zprostředkování jednájí jménem a na účet „domovské“ realitní kanceláře.

§ 22

Kontaktní osoba

(1) Povinná osoba určí konkrétního zaměstnance nebo člena statutárního orgánu k plnění oznamovací povinnosti podle § 18 a k zajišťování průběžného styku s Úřadem v provozní době povinné osoby a v době, kdy uskutečňuje povinná osoba obchody. Pokud je povinná osoba fyzickou osobou a je to opodstatněno rozsahem její činnosti, určí jako kontaktní osobu sama sebe.

(2) Povinná osoba s výjimkou povinné osoby podle § 2 odst. 1 písm. g) 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.

(3) Ministerstvo financí stanoví vyhláškou formát a strukturu podání podle odstavce 2.

(6) Nezajišťuje-li činnosti kontaktní osoby člen statutárního orgánu, povinná osoba zajistí kontaktní osobě možnost přímé komunikace s členem statutárního a dozorčího orgánu povinné osoby.



Předepsaný formulář je uveřejněn na stránkách FAÚ: <https://formulare.fau.gov.cz/>. Oznámení kontaktní osoby prostřednictvím uvedeného formuláře musí být FAÚ doručeno jen prostřednictvím datové schránky. Pozor - i povinné osoby, které již v minulosti oznámily svoji kontaktní osobu, musí ve lhůtě od 1.2.2025 do 3.3.2025 kontaktní osobu oznámit znovu, a to prostřednictvím předepsaného formuláře (pozn.: stanoviskem FAÚ na webu FAÚ byla tato lhůta prodloužena do 10.3.2025).

Vybraná stanoviska FAÚ ohledně oznámení kontaktní osoby:

1) Musí osoba, která má živnostenské oprávnění k vázané živnosti Realitní zprostředkování, oznámit FAÚ kontaktní osobu i tehdy, pokud vykonává tuto činnost pro jiného realitního zprostředkovatele?

ANO, podle § 2 odst. 1 písm. d) bodu 2 AML zákona je realitní zprostředkovatel povinnou osobou. Tedy i v případě, kdy jako fyzická osoba s živnostenským oprávněním poskytujete realitní zprostředkování ve spolupráci s právnickou osobou, jde o povinnou osobu ve smyslu AML zákona, a proto má povinnost oznámit FAÚ kontaktní osobu.

2) Musí osoba, která vykonává v rámci živnostenského oprávnění pro obor činnosti „Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí“ pouze činnost „správu nemovitostí“ oznámit FAÚ kontaktní osobu?

NE. V § 2 odst. 1 písm. d) AML zákona je uvedeno, kdo je povinnou osobou v rámci realitního sektoru. Pod bodem 1. je pak uvedeno „osoba, která nakupuje nebo prodává nemovité věci“. Pokud v rámci zapsaného předmětu podnikání „Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí“ nedochází k nákupu nebo prodeji, nejde o povinnou osobu. Pokud vykonáváte pouze správu nemovitostí, nejste povinnou osobou dle AML zákona a povinnost oznámit FAÚ kontaktní osobu nemáte.

3) Musím oznámit kontaktní osobu, pokud mám pozastaveno provozování živnosti, jež zakládá status povinné osoby?

NE. Pokud máte pozastavenou živnost, kontaktní osobu neoznamujete.

§ 22a

Pověřená osoba

(1) *Povinná osoba písemně pověří člena svého statutárního orgánu zajištěním plnění povinností vyplývajících z tohoto zákona.*

(2) *K pověření podle odstavce 1 dojde do 60 dnů ode dne, kdy se tato osoba stala povinnou osobou, nebo ode dne, kdy zaniklo členství osoby pověřené podle odstavce 1 ve statutárním orgánu.*

(3) *Pokud má povinná osoba pouze jednoho člena statutárního orgánu, platí, že byl pověřen podle odstavce 1.*



9. Povinnost poskytnout součinnost FAÚ

Jedná se o povinnost poskytnout součinnost a informace na vyžádání ze strany FAÚ.

10. Povinnost zajistit školení zaměstnanců, kteří mohou přijít do styku s podezřelými obchody, a to nejméně jednou za 12 měsíců

V tomto ohledu je nezbytné dodat, že školit je potřeba také další osoby, které se na činnosti podílejí na základě jiné než pracovní smlouvy (typicky tedy makléře v RK). Obsahem školení by mělo být zejména seznámení s typy a znaky podezřelých obchodů, s postupem provádění identifikace a kontroly klientů a s postupem při zjištění podezřelých obchodů. RK vede evidenci o účasti a obsahu školení, a to nejméně po dobu 5 let od jejich konání.

§ 23

Školení zaměstnanců

(1) Povinná osoba zajistí nejméně jedenkrát v průběhu 12 kalendářních měsíců proškolení zaměstnanců, kteří se mohou při výkonu své pracovní činnosti setkat s podezřelými obchody, a proškolení všech zaměstnanců před zařazením na takováto pracovní místa.

(2) Školení podle odstavce 1 povinná osoba zajistí také pro osoby, které se na předmětu činnosti povinné osoby podílejí jinak než v základním pracovněprávním vztahu, pokud se tyto osoby mohou při výkonu své činnosti setkat s podezřelými obchody.

(3) Obsahem školení je zejména typologie a znaky podezřelých obchodů, požadavky stanovené povinnou osobou pro provádění identifikace a kontroly klienta a postupy pro zjišťování rizikových faktorů klienta a postupy při zjištění podezřelého obchodu. Povinná osoba obsah školení průběžně doplňuje a aktualizuje.

(4) Povinná osoba vede evidenci o účasti a obsahu školení, a to nejméně po dobu 5 let od jejich konání.

11. Povinnost mlčenlivosti, a to ze strany povinných osob, jejich zaměstnanců, ale i zaměstnanců FAÚ

Dozor nad plněním povinností stanovených AML zákonem vykonává především FAÚ, který současně kontroluje, zda k legalizaci výnosů z trestné činnosti nebo financování terorismu nedochází ze strany povinných osob. Nesplněním některé z výše uvedených povinností se povinná osoba dopouští správního deliktu resp. přestupku, za nějž lze uložit pokutu až v řádech několika milionů korun.



Související vzorová dokumentace www.gaudens.cz/vzory-aml:

1. Systém vnitřních zásad vč. příloh (v celkovém rozsahu 20 stran)
2. Oznámení kontaktní osoby na Finanční analytický úřad (FAÚ)
3. Protokol o proškolení zaměstnanců a spolupracujících osob (realitních makléřů)
4. Předávací protokol s potvrzením o vstupním AML proškolení (s novým zaměstnancem/makléřem)
- 5-10. Čestné prohlášení, identifikace a kontroly klienta (6 verzí - prodávající nemovitě věci, převodce družstevního bytu, pronajímatel, kupující nemovitě věci, nabyvatel družstevního bytu, nájemce)
- 11-16. Čestné prohlášení skutečného majitele (6 verzí - prodávající nemovitě věci, převodce družstevního bytu, pronajímatel, kupující nemovitě věci, nabyvatel družstevního bytu, nájemce)
- 17-18. Protokol do složky - identifikace, kontrola a hodnocení rizik (2 univerzální verze - převodce, nabyvatel)

PODPORA PRO REALITNÍ KANCELÁŘE A SAMOSTATNĚ PODNIKAJÍCÍ MAKLÉŘE NA www.gaudens.cz



Věděli jste, že v roce 2025 společně s Vámi slavíme již 29 let od založení Realitní akademie Gaudens?

Děkujeme za důvěru.

