

IDENTIFIKACE A KONTROLA KLIENTA

V souladu se **Zákonem č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu**, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon“), který je známý také pod zkratkou AML zákon (z anglického označení Anti-money laundering – „praní špinavých peněz“), mají realitní zprostředkovatelé povinnost provádět identifikaci a kontrolu klienta. Níže naleznete základní pravidla, týkající se identifikace a kontroly klienta, se kterými se při spolupráci se mnou můžete běžně setkat.

Identifikace klienta

Identifikace klienta je prvotní úkon, který předchází navázání obchodního vztahu (poskytnutí služby realitního zprostředkovatele). Při identifikaci zjišťuji, zaznamenávám a ověřuji identifikační údaje klienta z jeho platného průkazu totožnosti a shodu podoby vyobrazené fotografie s tváří klienta. Identifikaci provádím zejména za fyzické přítomnosti klienta (tzn. tváří v tvář). Fyzická osoba při identifikaci předkládá platný průkaz totožnosti, právnická osoba pak doklad prokazující vznik, existenci nebo registraci tohoto subjektu.

Kdy provádím identifikaci klienta?

Identifikace klienta probíhá zejména:

- před navázáním obchodního vztahu, tj. před uzavřením Smlouvy o realitním zprostředkování nebo před uzavřením Smlouvy o rezervaci;
- před uskutečněním obchodu (obchodem se rozumí zprostředkování koupě nebo prodeje nemovitosti či převod družstevního podílu) v hodnotě převyšující částku 1.000 EUR a u obchodu bez ohledu na limit 1.000 EUR, pokud jde o podezřelý obchod;
- jde-li o nájem, podnájem nebo pacht, tak 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;
- v situacích, kdy jménem klienta jedná jiná osoba (např. zákonný zástupce nebo osoba jednající na základě plné moci).

Které identifikační údaje zjišťuji, zaznamenávám a ověřuji?

Při identifikaci fyzické osoby za fyzické přítomnosti:

- zjišťuji a zaznamenávám všechna jména a příjmení, rodné číslo, a nebylo-li přiděleno, datum narození, dále pohlaví, místo narození, trvalý nebo jiný pobyt a státní občanství;
- ověřím identifikační údaje podle platného průkazu totožnosti, pokud jsou v průkazu uvedeny;
- ověřím, že podoba klienta souhlasí s vyobrazením v průkazu totožnosti;
- ověřím a zaznamenám číslo průkazu totožnosti, kdy byl tento průkaz vydán a kým (jakým úřadem či státem) a dále do kdy je tento průkaz platný;

Při identifikaci fyzické osoby podnikatele:

- provedu identifikaci fyzické osoby, jak je uvedeno výše,
- zjišťuji dále obchodní firmu, odlišující dodatek nebo další označení, sídlo a IČ.

Při identifikaci právnické osoby:

- zjistím a zaznamenám (z platného výpisu z obchodního rejstříku nebo jiného platného dokladu, který potvrzuje existenci právnické osoby) 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;
- provedu identifikaci fyzické osoby, která jménem právnické osoby jedná při uzavření smlouvy nebo v konkrétním obchodu (v souladu s výše uvedeným postupem identifikace fyzické osoby);
- u fyzické osoby, která je členem jejího statutárního orgánu, zjistím a zaznamenám údaje ke zjištění a ověření její totožnosti;
- zjistím a zaznamenám 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.

Při identifikaci svěřenského fondu:

- zjistím jeho označení a identifikační údaje jeho správce v rozsahu identifikace fyzické a právnické osoby.

V případě, že za klienta – fyzickou osobu jedná jiná fyzická osoba na základě plné moci:

- provedu identifikaci zmocněnce (podle pravidel pro identifikaci fyzické osoby);
- požádám zmocněnce o doložení identifikačních údajů zmocnitele a o poskytnutí originálu plné moci, případně úředně ověřené kopie plné moci s úředně ověřeným podpisem zmocnitele; zmocněnec je povinen požadované údaje a doklady poskytnout.

V případě, že za klienta - fyzickou osobu jedná jeho zákonný zástupce (např. rodič, opatrovník, pěstoun, poručník apod.):

- provedu identifikaci zákonného zástupce. Zákonný zástupce je povinen doložit identifikační údaje zastoupeného a příslušné písemné oprávnění k zastupování (jako např. rodný list dítěte, rozhodnutí soudu o opatrovnictví apod.).

Lze identifikovat klienta na dálku?

Na základě pravidel stanovených v § 10 Zákona může identifikaci klienta provést notář nebo kontaktní místo veřejné správy. O provedené identifikaci je povinen sepsat „Veřejnou listinu o identifikaci“ a k ní připojit kopie identifikačních dokladů, podle kterých identifikaci klienta provedl. Upozorňuji, že tato služba je zpoplatněna.

Další údaje:

Zákon umožňuje získávat další údaje k identifikaci, jakými jsou zejména číslo telefonu, adresa pro doručování elektronické pošty, údaje o zaměstnání nebo zaměstnavateli.

Politicky exponovaná osoba:

V rámci identifikace klienta zjišťuji a zaznamenávám, zda je či není klient politicky exponovanou osobou*.

Mezinárodní sankce:

V rámci identifikace klienta zjišťuji a zaznamenávám, zda klient není osobou, vůči níž Česká republika uplatňuje mezinárodní sankce podle zákona č. 69/2006 Sb., o provádění mezinárodních sankcí.

Kontrola klienta

Realitní zprostředkovatel provádí kontrolu klienta v rozsahu potřebném k posouzení možného rizika legalizace výnosů z trestné činnosti (praní špinavých peněz) a financování terorismu, a to v závislosti na typu klienta nebo obchodního vztahu.

Kdy provádím kontrolu klienta?

Zákon ukládá povinnost provést kontrolu klienta před realizací obchodu, tedy před uzavřením dané smlouvy.

Povinnost provést kontrolu dopadá na případy, kdy:

- jde o podezřelý obchod;
- se jedná o obchod v hotovosti s min. hodnotou 10.000 EUR;
- se jedná o obchod s hodnotou min. 15.000 EUR;
- klient je politicky exponovanou osobou;
- klient je usazený v zemi, která je považována za vysoce rizikovou.

Co zahrnuje kontrola klienta?

Kontrola klienta zahrnuje zejména následující úkony:

- získání a vyhodnocení informací o účelu a zamýšlené povaze obchodu nebo obchodního vztahu včetně informací o povaze podnikání klienta;
- zjišťování a přezkoumávání zdrojů finančních prostředků nebo jiného majetku, kterého se obchod nebo obchodní vztah týká;
- u politicky exponovaných osob zjišťuji původ jejich majetku, okolnosti a průběh obchodního vztahu.

U právnických osob je proces kontroly klienta obsáhlejší, a to zejména z důvodu zjišťování a ověřování informací o vlastnické a řídicí struktuře právnické osoby, o jejich **skutečných majitelích**** (fyzických osobách), dále z důvodu povinné kontroly získaných údajů oproti veřejnému registru skutečných majitelů a dalším důvěryhodným zdrojům.

U klientů, kteří zastávají funkci politicky exponované osoby nebo u osob ze zemí původu v rizikových zemích se provádí zesílený rozsah kontroly klienta, jako například probíhá detailnější zjišťování a ověřování získaných informací.

Klienta můžu požádat o předložení příslušných dokladů, které jsou pro provedení kontroly nezbytné. Jsem oprávněna z předložených dokumentů pořizovat kopie a zpracovávat informace k naplnění účelu uvedeného Zákona.

V průběhu trvání obchodního vztahu si ověřuji, jestli informace, které jsem při identifikaci a kontrole klienta získala, jsou stále platné a případné změny v údajích či informacích zaznamenávám.

Dovoluji si upozornit, že klient je povinen poskytnout mi informace, které jsou pro provedení identifikace a kontroly klienta nezbytné. **Při neposkytnutí součinnosti jsem povinna odmítnout uzavřít s klientem obchodní vztah - klientovi nebude poskytnuta služba Realitního zprostředkovatele.**

Jana Karlíková
IČ: 70465908
se sídlem: Na Výsluní 312, 760 01 Zlín
telefon: +420 777 889 110
e-mail: jk-reality@volny.cz

***Politicky exponovanou osobou** se dle 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).

****Skutečným majitelem** se pro účely 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.