

**Při obchodu s nemovitostmi dochází ke změnám charakteru vysokých majetkových hodnot klienta a proto jsou všichni obchodníci s nemovitostmi a realitní kanceláře povinni se aktivně podílet na prevenci praní špinavých peněz. V ČR tuto oblast upravuje tzv. zákon č. 253/2008 Sb. nebo také AML zákon či zákon proti praní špinavých peněz, který těmto typům podnikajících subjektů ukládá plnit řadu tzv. AML povinností.**

---

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

- Bývá označován také jako **AML zákon** díky zkratce z anglického označení „proti praní špinavých peněz“ – „Anti Money Laundering“.
- Jeho novela účinná od 1. 7. 2017 přinesla řadu změn v oblasti práv a povinností fyzických i právnických osob. Nově byl rozšířen okruh tzv. povinných osob, které mají nejen povinnost identifikace a kontroly klienta, ale také vyhodnocování rizik dané obchodní transakce.

**Povinné osoby**

- Povinnou osobou jsou zákonem vyjmenované zpravidla podnikatelské subjekty, pokud se podílí na transakcích, které jsou potenciálně zneužitelné pro praní peněz nebo financování terorismu. Dle AML zákona jsou povinnými osobami zejména:
  - úvěrové instituce (banky, spořitelny a úvěrní družstva);
  - finanční instituce (centrální depozitář cenných papírů, investiční fondy, penzijní společnosti, poskytovatelé platebních služeb malého rozsahu, poskytovatelé leasingů, úvěrů, pojišťovny, směnárny, atd.);
  - provozovatelé hazardních her;
  - osoby oprávněné k obchodování s nemovitými věcmi nebo ke zprostředkování obchodu s nimi (realitní kanceláře);
  - auditoři, daňoví poradci, účetní;
  - soudní exekutoři, notáři, advokáti – při úschově peněz nebo cenných papírů a dále při jednání jménem klienta na základě plné moci při koupi nemovitostí nebo obchodních podílů, při správě majetku klienta, při zakládání obchodních společností...);
  - osoby oprávněné k obchodování s kulturními památkami;
  - osoby oprávněné k obchodování s použitým zbožím nebo přijímání věcí do zástavy (bazary, zastavárny);
  - osoby poskytující služby spojené s virtuální měnou (např. i provozovatelé e-shopů přijímající platby ve virtuální měně) a další.

**Identifikace klienta**

- Mezi základní povinnosti, které zákon povinným osobám ukládá, je povinnost identifikovat klienta. Tuto povinnost mají povinné osoby obecně vždy, je-li zřejmé, že hodnota obchodu klienta překročí částku 1 000 EUR.
- Povinnost identifikovat klienta v praxi znamená, že si povinná osoba u klienta – fyzické osoby – za jeho přítomnosti zaznamená údaje a tyto ověří z průkazu totožnosti, nejčastěji občanského průkazu, který obsahuje všechny zákonem stanovené náležitosti, jež má povinná osoba povinnost u klienta zjišťovat. Těmito údaji jsou jméno, příjmení, datum narození, bydliště, pohlaví, orgán, který průkaz totožnosti vydal, a dobu jeho platnosti.
- U právnických osob se zjišťuje obchodní firma, sídlo, identifikační číslo a dále se výše popsaným postupem identifikuje rovněž fyzická osoba, která je členem statutárního orgánu takové právnické osoby. V případě zastoupení fyzické nebo právnické osoby zmocněncem na základě plné moci, je identifikován tento zmocněnec, stejně tak platí pro zákonného zástupce.
- Údaje z identifikace klienta se archivují po dobu 10 let po uskutečnění transakce. V rámci identifikace by pak povinná osoba měla rovněž zaznamenat, zda dotyčná osoba není politicky exponovanou osobou (tzv. PEP).

- Povinnost identifikace klienta vzniká povinné osobě dle § 7 AML zákona v následujících případech:

- když hodnota obchodu překročí částku 1 000 EUR, a dále bez ohledu na tento limit
- pokud jde o podezřelý obchod;
- pokud jde o vznik obchodního vztahu;
- při uzavření smlouvy o nájmu bezpečnostní schránky nebo smlouvy o úschově;
- při nákupu kulturních památek, předmětů kulturní hodnoty, použitého zboží nebo zboží bez dokladu o jeho nabytí ke zprostředkování jejich prodeje anebo přijímání věcí do zástavy;
- při výplatě zůstatku zrušeného vkladu z vkladní knížky na doručitele;
- a při výplatě plnění ze životního pojištění.

#### **Kontrola klienta**

- Další povinností, kterou AML zákon povinným osobám ukládá, je dle ust. § 8 AML zákona kontrola klienta. Povinná osoba provádí kontrolu klienta v rozsahu potřebném k posouzení možného rizika legalizace výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, a to v závislosti na typu klienta, obchodního vztahu, produktu nebo obchodu.

- Kontrola klienta se provádí v těchto situacích:

- je-li zřejmé, že obchod mimo obchodní vztah dosáhne hodnoty 15 000 EUR nebo vyšší;
- před uskutečněním obchodu mimo obchodní vztah s politicky exponovanou osobou;
- je-li obchod mimo obchodní vztah uzavírán s osobou usazenou v zemi, kterou na základě označení Evropské komise či z jiného důvodu je třeba považovat za vysoce rizikovou; dále
- pokud jde o podezřelý obchod;
- při vzniku obchodního vztahu
- při uzavření smlouvy o nájmu bezpečnostní schránky nebo smlouvy o úschově při hodnotě nad 2 000 EUR.

- Klient je dle ust. § 9 odst. 7 AML zákona povinen poskytnout povinné osobě veškeré informace a související doklady, které jsou nezbytné k provedení kontroly. V souvislosti s uvedenou povinností rovněž zákon opravňuje povinné osoby k pořizování kopií či výpisů dokladů, které klient v rámci kontroly předloží, jakož i k jejich následnému zpracování.

- Povinná osoba je dle ust. § 15 AML zákona povinna odmítnout uskutečnění obchodu nebo uzavření obchodního vztahu v případě, že se klient odmítne podrobit identifikaci nebo identifikaci nelze provést, odmítne doložit plnou moc nebo neposkytne potřebnou součinnost při kontrole. V souvislosti s novelou AML zákona je třeba zmínit i zákon č. 254/2004 Sb., o omezení plateb v hotovosti, ve znění pozdějších předpisů, který stanovuje denní limit pro platby v hotovosti na maximální částku ve výši 10.000 EUR. Zákon výslovně stanovuje povinnost příjemce odmítnout platbu v hotovosti nad stanovený limit. Částky přesahující 10.000 EUR mají poskytovatelé platby povinnost převést bezhotovostně.