

# AML pro realitní zprostředkovatele: Jak na identifikaci a kontrolu klienta?



Doba čtení: 16 minut

**Problematika praní špinavých peněz podle AML zákona (tj. [zákona č. 253/2008 Sb.](#)) je stejně obávaná jako podceňovaná. Realitní zprostředkovatelé jsou zde povinnou osobou a mezi jejich stěžejní povinnosti patří identifikace a kontrola klienta.**

**Obsah** [skrýt](#)

Rozdíl mezi identifikací a kontrolou klienta

I. IDENTIFIKACE KLIENTA

1. fáze – totožnost klienta

Převody nemovitostí od 1 000 EUR

Nájmy a pachtý od 10 000 EUR měsíčně

Podezřelé obchody

Kdy provést identifikaci?

Jak zaznamenat identifikační údaje?

Jaké údaje se musí uchovávat?

Archivace spisů. Elektronická nebo fyzická?

Lze identifikovat klienta na dálku?

2. druhá fáze identifikace klienta – sankční seznamy, PEP

Politicky exponovaná osoba

Jak rozpoznat politicky exponovanou osobou?

Co dělat, když je klient politicky exponovanou osobou?

Sankční seznamy

II. KONTROLA KLIENTA

Kdy mám provést kontrolu?

V čem kontrola spočívá?

Kdo je to skutečný majitel?  
Jak zjistit původ majetku u politicky exponované osoby?  
Jak zjistit zdroj finančních prostředků?  
Oznámení o podezřelém obchodu  
III. ZÁVĚR A SHRUTÍ  
Kontakt

## Rozdíl mezi identifikací a kontrolou klienta

**Identifikaci klienta** lze chápat jako nezbytný základ. V jejím rámci zprostředkovatel z průkazu totožnosti zjistí, ověří a následně zaznamená identifikační údaje klienta. Následně zkontroluje sankční seznamy.

Oproti tomu **při kontrole** je třeba jít již více „do hloubky“ a zjišťovat původ peněz. Podstatou kontroly je zjistit, zda transakce nepředstavuje podezřelý obchod, kterým se klient pokouší **vyprat špinavé peníze**, eventuálně získat prostředky pro **financování terorismu**.

Pojďme si říci, jak při identifikaci a kontrole správně postupovat.

## I. IDENTIFIKACE KLIENTA

### 1. fáze – totožnost klienta

Identifikaci klienta je nutné udělat u těchto obchodů:

- Převody nemovitostí – téměř vždy (od 1.000 EUR)**
- Nájmy a pachtý – téměř nikdy (od 10.000 EUR)**
- Podezřelé obchody – vždy**

### Převody nemovitostí od 1 000 EUR

Jako zprostředkovatel jste povinni provést identifikaci klienta, pokud hodnota transakce přesáhne částku **1 000 EUR**, takže v podstatě vždycky. Za transakci v tomto ohledu pokládáme **zprostředkování koupě nebo prodeje nemovitosti** či **převod družstevního podílu**. Identifikovat musíte jak **prodávajícího**, tak **kupujícího**. Pokud je některá z uvedených osob při obchodu **zastoupena** (typicky na základě plné moci), musíte provést **identifikaci i u tohoto zástupce**. Pokud má klient formu právnické osoby nebo svěřenského fondu, identifikujete konkrétní fyzickou osobu, která je oprávněna za subjekt jednat.

### Nájmy a pachtý od 10 000 EUR měsíčně

V případě nájmu či pachtu je identifikace povinná pouze v případě, kdy **měsíční nájemné nebo pachtovné** převyší hodnotu **10 000 EUR**. Identifikovat doporučujeme **pronajímatele i nájemce**. **Identifikaci se tak vyhnete** při zprostředkování většiny „běžných“ **nájemních, podnájemních** nebo **pachtovních smluv**. Tím spíše byste však tuto povinnost měli uchovat v podvědomí například u komerčních nájmu, kdy na tuto částku můžete dosáhnout.

### Podezřelé obchody

**Při podezřelém obchodu nezáleží na limitu.**

Pozor! Výše uvedené limity jdou stranou, pokud zjistíte, že se jedná o **podezřelý obchod**. Jsou to transakce, které vyvolávají podezření, že se tam děje něco nekalého jako legalizace výnosů z trestné činnosti, obchod je navázán na financování terorismu atp.

Tam musíte identifikaci provést **vždy**. I kdybyste například zprostředkovali **pronájem bytu** s nájemným 15.000,- Kč měsíčně.

Jak ale podezřelý obchod poznat? Je nutné sledovat finanční počínání klienta a zbystřit pokaždé, pokud jste svědkem neobvyklého jednání jako například tato:

- kupující hodlá uhradit kupní cenu za **nemovitost** z více různých bankovních účtů, aniž by takové jednání byl schopen racionálně odůvodnit,
- klient prodává nemovitost jen několik měsíců poté, co ji před tím koupil,
- suma peněz, se kterými klient disponuje, naprosto zjevně neodpovídá povaze a rozsahu jeho podnikatelské činnosti nebo předpokládatelné výši jeho mzdy v zaměstnání,

- účastník obchodu nebo zastupující osoba odmítá uvést identifikační údaje (ať už sebe nebo skutečného účastníka obchodu), vylouká se na pracovní vytíženost, ztrátu občanského průkazu apod. a naléhá na uzavření obchodu s tím, že požadované dokumenty doloží později.

Nadto je třeba sledovat sankční seznamy a zkontrolovat, zda – zjednodušeně řečeno – klient, zboží nebo služba není předmětem uplatňování sankcí ze strany České republiky. Pokud by tomu tak bylo, jedná se vždy o podezřelý obchod.

## Kdy provést identifikaci?

Pojďme se podívat na to, v jakém okamžiku byste měli klienty identifikovat. Správně by to mělo být následovně:

1. v případě **prodávajícího** nebo **pronajímatele před uzavřením zprostředkovatelské smlouvy**, a
2. v případě **kupujícího** nebo **nájemce před uzavřením rezervační smlouvy**.

Každopádně proveďte identifikaci **co nejdříve** je to možné, **nejpozději však před podpisem smlouvy, jejíž uzavření zprostředkováváte** – ať už jde o smlouvu kupní, nájemní, pachtovní nebo o převodu družstevního podílu.

Při identifikaci si vyžádejte **průkaz totožnosti**, kterým je doklad vydaný českým nebo zahraničním orgánem veřejné správy, který obsahuje jméno, příjmení, datum narození a fotografii nebo jiný údaj, který umožňuje klienta ztotožnit. Mějte na paměti, že musíte ověřit, zda se podoba ověřované osoby shoduje s fotografií vyobrazenou na průkazu. Nejčastěji klienta identifikujete zejména z **občanského průkazu** nebo **cestovního pasu**. V žádném případě se nespolehejte na nepodložená sdělení klienta, ať už vám je sdělil ústně, e-mailem nebo SMS zprávou.

**Výjimku** z tohoto pravidla tvoří situace, kdy určitý osobní údaj (adresu pobytu, pohlaví apod.) nemůžete zjistit z průkazu, protože jej zkrátka neobsahuje. Tehdy použijte jiný doklad nebo klientovo prohlášení.

Potenciální usnadnění procesu identifikace do budoucna přináší tzv. **bankovní identita**, která byla do české právní úpravy implementována s účinností od 1. 1. 2021, a která by měla plnit funkci „**digitální občanky**“. V nadcházejících letech by díky bankovní identitě mělo dojít ke zjednodušení jednání se státní správou i napříč soukromým sektorem, přičemž praktické důsledky by se mohly projevit v realitní praxi při identifikaci klienta. Zatím se však stále jedná o „**hudbu budoucnosti**“ – některé banky s bankovní identitou pomalu začínají, jiné jsou ještě v procesu akreditace svých technických řešení u Ministerstva vnitra.

## Jak zaznamenat identifikační údaje?

Pouhým zhlédnutím průkazu totožnosti však vaše povinnosti nekončí, ale naopak začínají. Identifikační údaje musíte **zaznamenat**, a to buď listinným, anebo elektronickým způsobem. AML zákon ponechává na vašem uvážení, zda údaje zapíšete na list papíru a založíte do fyzického spisu, anebo je vyplníte do vaší elektronické databáze. Máte přitom na výběr z dvou možností:

1. **opíšete všechny údaje** z předloženého průkazu totožnosti, anebo
2. **pořídíte si kopii průkazu**.

Z praktického hlediska je snazší a rychlejší pořídít si kopii průkazu. Tehdy můžete i následně (např. před podpisem kupní smlouvy) opět snadno a bez součinnosti klienta zkontrolovat, zda jsou identifikační údaje ve smlouvě vyplněné správně.

Navíc, podle **novely AML zákona účinné od 1. 1. 2021** jste oprávněni kopii průkazu pořídít i bez výslovného souhlasu klienta. Jedná se o změnu, protože do konce roku 2020 mohl zprostředkovatel pořídít kopii průkazu jen v případě, že mu k tomu klient coby **povinně osobě** výslovně udělil souhlas.

Důležité je dbát na splnění **archivační povinnosti**, neboť to může být snad (a po dlouhou dobu) předmětem kontroly ze strany kontrolních orgánů. Zaznamenané identifikační údaje, kopie dokladů (pokud jste je pořídili), jakož i další záznamy a dokumenty související s identifikací musíte dle § 16 AML zákona **uchovávat po dobu 10 let** od uskutečnění obchodu mimo obchodní vztah nebo od ukončení obchodního vztahu s klientem. 10-letá lhůta začíná běžet prvním dnem

kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byl uskutečněn poslední úkon obchodu známý zprostředkovateli coby povinné osobě.

## Jaké údaje se musí uchovávat?

Dle [§ 16 AML zákona](#) musíte po zmíněnou 10 letou lhůtu archivovat:

- **identifikační údaje** klienta a případně zákonného zástupce nebo opatrovníka, pokud je jím klient zastoupen;
- **údaje o průkazu totožnosti klienta** a případně zákonného zástupce nebo opatrovníka, pokud je jím klient zastoupen (druh a číslo průkazu, stát, případně orgán, který jej vydal a dobu jeho platnosti), popřípadě fyzické osoby jednající za klienta, který je právnickou osobou nebo
- svěrenským fondem /**kopie dokladů** předložených k identifikaci (pokud byly pořízeny);
- údaj o tom, **kdo a kdy provedl první identifikaci** klienta;
- **informace a kopie dokumentů** získané v rámci **kontroly** klienta podle § 9 AML zákona;
- dokumenty odůvodňující **výjimku z identifikace a kontroly** klienta dle § 13a AML zákona ;
- v případě zastupování **originál nebo ověřenou kopii plné moci** nebo **číslo jednacích rozhodnutí soudu** o jmenování opatrovníka;
- záznamy o tom, zda klient **je/není PEP** či osoba, proti níž Česká republika uplatňuje mezinárodní sankce;
- záznamy o všech **provedených krocích v rámci identifikace a kontroly klienta**, a to včetně informací o případných obtížích souvisejících s těmito kroky;
- záznamy o postupu při **posouzení a stanovení rizikového profilu klienta**, a to včetně volby odpovídajících opatření užitých vůči klientovi a při posouzení skutečností souvisejících s **podáním oznámení o podezřelém obchodu**;
- údaje a doklady o obchodech spojených s povinnostmi identifikace.

Z důvodu opatrnosti a pro vyhnutí se možným komplikacím i vysokým pokutám do budoucna lze jediné doporučit, abyste uchovávali všechny dokumenty, které vám při každé jedné realitní transakci projdou rukama; **smlouvu kupní, úschovní, zprostředkovatelskou, smlouvu o smlouvě budoucí apod. nevyjímaje**. Jak si totiž můžete výše sami všimnout, AML zákon vyžaduje archivaci u poměrně široké škály dokumentů a údajů. Uchováváním „všeho“ se tak vyhnete situaci, kdy omylem skartujete dokument, na který povinnost zrovna dopadá.

## Archivace spisů. Elektronická nebo fyzická?

AML zákon nepředkládá přesný návod, jak při archivaci postupovat. Jeho ustanovení tak slouží spíše jako vodítko. Obecně platí, že zákon nevyklučuje možnost elektronické archivace, ale současně nestanoví, která média je vhodné k uchování použít. Při archivaci proto vycházejte ze třech základních požadavků:

1. Na žádost příslušného orgánu (typicky Finančního analytického úřadu) musíte být schopni v přiměřené lhůtě dokumenty předložit.
2. Zajistěte, aby po čas archivace nedošlo k znehodnocení dokladů.
3. Dbejte na čitelnost uchovávaných údajů.

Zvláštní pozornost věnujte 3. bodu v okamžiku, kdy jste se rozhodli pro elektronickou archivaci. Určitě se vám již stalo, že jste při skenování na některou stránku zapomněli nebo naskenovali dokument nakřivo tak, že z něj méně či více údajů nešlo přečíst ani pod lupou a s dávkou fantazie. Na to dávejte opravdu pozor, protože podobná sekundová nepozornost vám může v nadcházejících 10 letech pořádně zavařit.

Elektronická archivace přináší řadu výhod. Po kanceláři se vám nehromadí stohy papíru a šuplíky se neprohýbají pod tíhou nabobtnalých spisů.

Vždy dbejte na kvalitní zabezpečení, aby se data nedostala do ruky někomu nepovolanému a vy dostáli povinnostem stanoveným GDPR.

Ruku v ruce s archivací kráčí přehledná evidence. Udělejte si ve spisech a uchovávaných datech pořádek tak, abyste v případě potřeby mohli snadno a rychle najít údaje konkrétního klienta a nemuseli panikařit.

## Lze identifikovat klienta na dálku?

Identifikaci je nutné provést osobně, tedy „face to face“. Vyplývá to z dikce zákona i z logiky věci, kdy musíte ověřit shodu fotografie na průkazu s reálnou podobou identifikované osoby. Obdobně je nutné postupovat i v případech, kdy je klient zastoupen – ať už na základě plné moci nebo třeba opatrovníkem; tehdy ověřujete průkaz takového zástupce, který však musí současně předložit kopii průkazu zastoupeného klienta, jakož i dokument, na základě kterého je k zastoupení oprávněný – tím může být **plná moc, usnesení o opatrovnictví** apod.

AML zákon však ukotvuje také institut tzv. **zprostředkované identifikace**. Ta spočívá v tom, že identifikaci provede pracovník Czechpointu či notář, kteří o identifikaci osoby vystaví za poplatek veřejnou listinu. Na Czechpointu za ni zaplatíte 200 Kč, u notáře dle notářského tarifu obvykle 1.000 Kč.

## 2. druhá fáze identifikace klienta – sankční seznamy, PEP

Ať už identifikujete klienta osobně nebo na dálku, následně vás čeká další, neméně důležitý krok. Musíte totiž ověřit, zda klient (eventuálně jeho zástupce) není veden v **sankčních seznamech**, anebo zda nejde o **politicky exponovanou osobu**. Pojdme si tyto pojmy vysvětlit.

### Politicky exponovaná osoba

Politicky exponovanou je taková osoba, která **zastává nebo v minulosti zastávala** významnou veřejnou funkci s regionálním nebo celostátním významem (PEP). Termín PEP vychází z anglického politically exposed person.

Status však **není doživotní**, přičemž dívat se musíte **minimálně 1 rok zpět**. Podle § 54 odst. 8 AML zákona totiž musíte uplatňovat povinnosti a omezení v souvislosti s PEP ještě min. 12 měsíců ode dne, kdy PEP přestala danou funkci vykonávat; vždy však do doby, než na základě hodnocení rizik vyloučíte u klienta riziko specifické pro PEP. Stejně musíte postupovat i v případě osoby, o níž je vám známo, že jedná ve prospěch PEP, a dále pak vůči klientovi, jehož skutečným majitelem je PEP.

Dle AML zákona do této kategorie spadá zejména osoby, které jsou politicky činné a dále osoby s nimi spřízněné (například rodinní příslušníci). Definici PEP naleznete v [§ 4 odst. 5 AML zákona](#).

### Jak rozpoznat politicky exponovanou osobou?

Výše uvedená kritéria slouží jako zákonné vodítko. Jak ale zjistit, zda je konkrétní osoba politicky exponovaná?

Nejsnadnější jsou případy, kdy je „politická exponovanost“ osoby všeobecně známá – například z médií, anebo když klienta osobně znáte a víte, že v minulosti působil v některé z vyjmenovaných funkcí. V ostatních případech nahlédněte do databáze politicky exponovaných osob, která je na stránkách <https://cro.justice.cz>

V každém případě byste měli vyžadovat **podepsané prohlášení klienta**, zda politicky exponovanou osobou je nebo není.

A teď to nejdůležitější:

### Co dělat, když je klient politicky exponovanou osobou?

- Učiňte záznam do evidence,
- proveďte kontrolu původu jeho majetku, účelu a povahy obchodu.

### Sankční seznamy



Vynechat byste neměli ani prověření tzv. **sankčních seznamů**. Ty zahrnují evidenci fyzických osob, vůči nimž Česká republika uplatňuje mezinárodní sankce ve smyslu zákona č. 69/2006 Sb., o provádění mezinárodních sankcí. Seznam je přístupný on-line na adrese:

- [www.sanctionsmap.eu](http://www.sanctionsmap.eu)

Ověření provedete snadným zadáním klientova jména. Specifická je situace opět v případě právnických osob, kde musíte v seznamech ověřit i skutečné majitele, osoby z vlastnické a řídicí struktury klienta, členy statutárních orgánů a osoby, které za klienta jednají.

V případě, že je v sankčním seznamu vedený záznam na jméno klienta, plynou z toho pro vás dva důsledky:

1. **musíte podat oznámení** o podezřelém obchodu,
2. **nesmíte obchod zrealizovat.**

## II. KONTROLA KLIENTA

Jak jsem již výše uvedla, podstatou kontroly je zjistit, zda se klient nepokouší získat prostředky k **financování terorismu** či nejde o **podezřelý obchod**, kterým by se klient pokoušel „**vyprat špinavé peníze**“. Vždy významně záleží na vašich pocitech a uvážení, nicméně [§ 9 odst. 2 AML zákona](#) ukládá **mechanismy**, kterými můžete určit míru rizika obchodu a získat potřebné informace.

### Kdy mám provést kontrolu?

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,

AML zákon ukládá povinnost provést kontrolu před realizací obchodu, tedy **před uzavřením dané smlouvy**.

### V čem kontrola spočívá?

Kontrolu účastníků reálných transakcí upravuje [§ 9 odst. 2 AML zákona](#). Při kontrole AML zákon ukládá reálním zprostředkovatelům povinnost zejména:

- zjistit **účel a povahu** obchodu, a to dle [§ 9, odst. 2, písmeno a\) AML zákona](#).
- zjistit **skutečného majitele** klienta, pokud je klient svěřenským fondem nebo právnickou osobou, a to dle [§ 9, odst. 2, písmeno b\) AML zákona](#).
- přezkoumat **zdroj finančních prostředků** v souladu s [§ 9, odst. 2, písmeno e\) AML zákona](#)
- zjistit **původ majetku, pokud jde o politicky exponovanou osobu** v souladu s [§ 9, odst. 2, písmeno f\) AML zákona](#)

Takto od klienta zjištěné informace zaznamenejte, přičemž tak – stejně jako v případě identifikace – můžete provést listinou i elektronickou formou. Klientem uvedené informace dále v průběhu transakce porovnávejte se skutečným stavem – například prostřednictvím veřejných rejstříků a informací, které jsou o konkrétní osobě veřejně přístupné na internetu; právě ty (včetně zpráv z médií) vás mohou často upozornit na potenciální rizika. Případný nesoulad mezi skutečností a klientovým tvrzením značí rizikový obchod vyžadující podrobnější kontrolu.

AML zákon ukládá povinnost provést kontrolu před realizací obchodu, tedy **před uzavřením dané smlouvy**.

### Kdo je to skutečný majitel?

Skutečným majitelem se dle AML zákona rozumí fyzická osoba, která má **fakticky nebo právně možnost vykonávat** přímo nebo nepřímo **rozhodující vliv** zejména v právnické osobě. Jinak řečeno: skutečným majitelem je vždy fyzická osoba. Pokud je tedy klient vlastněn jinou

právníčkou osobou, musíte se v řetězci pít do takového stupně, kdy se doberete konkrétní fyzické osoby (nebo osob). V tuzemsku vám v tomto procesu pomohou zejména:

- [Evidence skutečných majitelů](#),
- [Evidence svěřenských fondů](#),
- [Obchodní rejstřík](#).

Pro lepší pochopení doporučuji prostudovat znění [§ 4 odst. 4 AML zákona](#).

## Jak zjistit původ majetku u politicky exponované osoby?

Je-li prodávající politicky exponovanou osobou, musíte ověřit **původ majetku, který je předmětem obchodu**. V praxi to znamená zjistit, jak klient nemovitost nebo družstevní podíl nabyt.

Vyžádejte si proto od klienta nabývací titul, kterým typicky bude smlouva kupní, darovací nebo dohoda o převodu družstevního podílu, eventuálně usnesení o dědictví, dohoda o vypořádání spoluvlastnictví, dohoda o vypořádání společného jmění manželů apod. Uvedené dokumenty vyjma dohody o převodu družstevního podílu jsou evidované na listu vlastnictví dané nemovitosti.

Klíčovými jsou parametry předchozího nabytí jako kupní cena, předchozí vlastník a doba držení nemovitosti klientem před zamýšleným prodejem. Dojdete-li k pochybnostem ohledně finančních prostředků, ze kterých klient nemovitost financoval, požadujte předložení dalších dokladů, jako např. úvěrové smlouvy, dokladu o výhře v loterii, potvrzení o příjmech ze zaměstnání, kupní smlouvy o prodeji [nemovitosti](#), která klientovi přinesla finance apod.

Apelují, abyste se obecně nespolehali pouze na informace dodané klientem, ale vyvinuli i vlastní iniciativu. Pomoci si můžete **veřejně přístupnými rejstříky** – obchodním, živnostenským, insolvenčním apod., ale také internetovým vyhledávačem, který často mnoho prozradí.

Po čas transakce sledujte, zda u klienta nedochází ke změnám co do rizikovitosti a vždy jej poučte, že k shromažďování informací dochází na základě AML zákona.

## Jak zjistit zdroj finančních prostředků?

Účelem je zde zjistit, **odkud pocházejí peníze** sloužící k financování nákupu nemovitosti. Postup je obdobný jako u zjišťování původu majetku. Nejprve si vyžádejte informace od kupujícího (klienta). Pokud jím uvedené skutečnosti nevzbuzují pochybnosti, vše je patrně v pořádku a pro realizaci transakce postačí jeho prohlášení.

V případě pochybností (nebo pokud klient spadá do 3. kategorie rizikovitosti), požadujte, aby klient původ doložil. To lze opět učinit třeba úvěrovou smlouvou, usnesením o nabytí dědictví, kupní smlouvou o [prodeji nemovitosti](#), dokladem o výhře v loterii apod.

## Oznámení o podezřelém obchodu

V případě, že zjistíte podezřelý obchod, AML zákon vám ukládá povinnost nahlásit ho na Finančně analytický úřad. To můžete udělat [online přes kontaktní formulář Finančně analytického úřadu](#).

## III. ZÁVĚR A SHRNU TÍ

Pojďme si výše uvedené shrnout:

Kdybyste měli při zprostředkovávání obchodu v souvislosti s identifikací a kontrolou klienta **zejména** zpozornět?

Téma **praní špinavých peněz** je velmi aktuální a v čase jeho význam ještě roste, což podstatně dopadá i na realitní transakce, respektive činnost [realitních makléřů](#) a realitních kanceláří. Povinnosti vyplývající z AML zákona v souvislosti s identifikací a kontrolou klienta by vás neměly od výkonu profese odrazovat, avšak je třeba k nim přistupovat **odpovědně** a s **respektem**. Důvodem jsou bezpochyby i **vysoké sankce** za přestupky dle AML zákona, které mohou být **likvidační**; konkrétně za nesplnění povinnosti identifikace klienta nebo kontroly klienta lze uložit dle [§ 44 odst 2. AML zákona](#) **pokutu do 10 000 000 Kč**. Nejste-li si jisti, jak máte v daném případě postupovat, doporučujeme vám obrátit se na [Finanční analytický úřad](#).



Autor článku: [JUDr. Ilona Černochová](#), realitní advokátka

Tel: +420 604 171 941

[www.realitniadvokati.cz](http://www.realitniadvokati.cz)