

Dnešního dne, měsíce a roku byl společností:

**Kristýna Svěráková, IČO: 10872469,**  
**se sídlem: náměstí Míru 53/59, Město, 568 02 Svitavy,**  
(dále jen "Realitní zprostředkovatel")

přijat v souladu se zák.č. 253/2008 Sb., v platném znění, následující

## **SYSTÉM VNITŘNÍCH ZÁSAD**

**k zajištění povinností vyplývajících ze zák.č. 253/2008 Sb. o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu**

### **1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ**

**1.1** Tento Systém vnitřních zásad (dále jako „SVZ“) slouží k zajištění plnění povinností vyplývajících ze zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu (dále jako „AML zákon“).

**1.2** Uvedený Systém vnitřních zásad je závazný pro zaměstnance „Realitního zprostředkovatele“ a dále pak pro spolupracující třetí osoby zastupující při činnostech realitního zprostředkování „Realitního zprostředkovatele“ na základě písemné smlouvy nebo plné moci (dále souhrnně jako „Realitní makléř“).

**1.3** K zajištění povinností vyplývajících z výše uvedeného zákona stanovujeme následující postup činností.

<b>1.4</b> Obsah:	1 - Úvodní ustanovení	strana 1
	2 - Identifikace účastníků obchodu	strana 1-3
	3 - Kontrola klienta	strana 4
	4 - Podezřelý obchod a hodnocení rizik	strana 5 - 6
	5 - Oznamovací povinnost	strana 6
	6 - Odklad plnění příkazu	strana 7
	7 - Stanovení osoby pro styk s FAÚ	strana 8
	8 - Povinnost mlčenlivosti	strana 8
	9 - Archivace údajů	strana 8
	10 - Kontrola a vnitřní oznamovací systém	strana 9
	11 - Další povinnosti	strana 9
	12 - Přílohy	strana 11-15

### **2. IDENTIFIKACE ÚČASTNÍKŮ OBCHODU**

**2.1** U každého obchodu (obchodem se pro tyto účely rozumí zprostředkování uzavření realitní smlouvy podle zák.č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování, a jak je upraveno v § 2 odst. 1 písm. d) bod 2 „AML zákona“) v hodnotě přesahující částku odpovídající ekvivalentu 1.000 EUR a u obchodu bez ohledu na limit 1.000 EUR, který je vyhodnocen jako podezřelý, provede „Realitní makléř“ identifikaci účastníků obchodu. Identifikace musí být provedena v rozsahu údajů uvedených v čl. 2.2 tohoto „SVZ“.

## **2.2 Identifikační údaje účastníka obchodu**

### **2.2.1 U klienta, který je fyzickou osobou:**

- Všechna jména a příjmení
- Pohlaví (není potřeba uvádět, pokud je zřejmé z identifikačních údajů)
- Trvalý nebo jiný pobyt
- Rodné číslo, anebo, nebylo-li rodné číslo přiděleno datum narození
- Místo narození
- Státní občanství
- Jde-li o podnikající fyzickou osobu též její obchodní firma, odlišující dodatek nebo další označení, místo podnikání a IČ.
- Druh a číslo průkazu totožnosti, stát popř. orgán, který jej vydal, a doba platnosti průkazu totožnosti.

**2.2.2** Výše uvedené údaje doporučujeme zajistit pořízením fotokopie průkazu totožnosti, z něhož byly identifikační údaje (jsou-li v něm uvedeny) ověřeny a z něhož byla ověřena shoda podoby klienta s vyobrazením v průkazu totožnosti. Pokud klient odmítne pořízení a uchování fotokopie průkazu totožnosti, osoba provádějící identifikaci klienta zaznamená všechny výše uvedené údaje vypsáním.

### **2.2.3 U klienta, který je právnickou osobou:**

- Obchodní firma nebo název včetně odlišujícího dodatku nebo dalšího označení, sídlo
- Identifikační číslo nebo obdobné číslo přidělované v zahraniční u osob, které jsou jejím statutárním orgánem nebo jeho členem údaje jako u fyzické osoby viz výše.

**2.2.4.** Je-li statutárním orgánem, jeho členem nebo skutečným majitelem identifikované právnické osoby jiná právnická osoba, zaznamenají se i její identifikační údaje.

## **2.3 Postup identifikace a identifikační údaje osoby, která jedná jménem klienta**

**2.3.1** První identifikace klienta, který je fyzickou osobou, a každé fyzické osoby jednající jménem klienta, který je právnickou osobou, provede „Realitní makléř“ za fyzické přítomnosti identifikovaného, pokud není v tomto „SVZ“ stanoveno jinak.

### **2.3.2** Při identifikaci klienta, který je

a/ fyzickou osobou, „Realitní makléř“ identifikační údaje zaznamená a ověří v 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, „Realitní makléř“ identifikační údaje zaznamená a ověří z dokladu o existenci právnické osoby a v rozsahu podle písmene a/ provede identifikaci fyzické osoby, která jejím jménem jedná v daném obchodu, je-li statutárním orgánem, jeho členem nebo skutečným majitelem této právnické osoby jiná právnická osoba, zaznamená i její identifikační údaje (skutečným majitelem se dle „AML zákona“ v této souvislosti rozumí vždy pouze fyzická osoba).

**2.3.3** Je-li klient zastoupen na základě plné moci, provede „Realitní makléř“ identifikaci zmocněnce podle postupu popsaného výše pod písm. a) a dále z předložené plné moci identifikuje zmocnitele; „Realitní makléř“ je povinen zajistit uchování (resp. předání k archivaci) originálu či ověřené kopie takové plné moci.

**2.3.4** Je-li klient zastoupen zákonným zástupcem, provede „Realitní makléř“ identifikaci zákonného zástupce dle čl. 2 tohoto „SVZ“. Zákonný zástupce doloží „Realitními makléři“ identifikační údaje zastoupeného (v rozsahu údajů podle § 5 „AML zákona“).

**2.3.5** Při dalších obchodech s klientem, který již byl identifikován, ověří „Realitní makléř“ vhodným způsobem totožnost konkrétní jednající fyzické osoby. Toto prověření lze provést i bez fyzické přítomnosti klienta, který je fyzickou osobou, nebo fyzické osoby jednající jménem klienta, který je právnickou osobou.

**2.3.6** V době trvání obchodního vztahu nebo při dalších obchodech „Realitní makléř“ kontroluje platnost a úplnost identifikačních údajů klienta, informací získaných v rámci kontroly klienta nebo důvodnost výjimky z kontroly klienta a zaznamenává jejich změny.

**2.3.7** Jestliže má „Realitní makléř“ při uzavírání obchodu podezření, že klient nejedná svým jménem, nebo že zastírá, že jedná za třetí osobu, vyzve klienta, aby doložil plnou moc. Advokát nebo notář může této výzvě vyhovět i tím, že předloží kopii příslušných částí dokladu, ze kterých identifikační údaje klienta zjistil.

**2.3.8** Klient poskytne „Realitnímu makléři“ informace, které jsou k provedení identifikace nezbytné, včetně předložení příslušných dokladů. „Realitní makléř“ je oprávněn pro účely identifikace dle „AML zákona“ pořizovat kopie nebo výpisy z předložených dokladů a zpracovávat takto získané údaje k naplnění „AML zákona“.

## **2.4 Politicky exponované osoby**

**2.4.1.** Za politicky exponovanou osobu se ve smyslu této směrnice považuje 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.

**2.4.2.** Dále se za politicky exponovanou osobu považuje:

- fyzická osoba, která je osobou blízkou k osobě uvedené v čl. 2.4.1,
- je společníkem nebo skutečným majitelem stejné právnické osoby, popřípadě svěřenectví nebo jiného obdobného právního uspořádání podle cizího právního řádu, jako osoba uvedená v čl. 2.4.1., nebo je o ní pracovníku firmy známo, že je v jakémkoliv jiném blízkém podnikatelském vztahu s osobou uvedenou v čl. 2.4.1,
- je skutečným majitelem právnické osoby, popřípadě svěřenectví nebo jiného obdobného právního uspořádání podle cizího právního řádu, o kterém je známo, že bylo vytvořeno ve prospěch osoby uvedené v čl. 2.4.1.

**2.4.3.** Skutečnost, zda se jedná či nejedná o politicky exponovanou osobu, zjišťuje „Realitní makléř“ nebo zaměstnanec „Realitního zprostředkovatele“, který identifikaci provádí.

### 3. KONTROLA KLIENTA

**3.1.** Kontrolu klienta je „Realitní makléř“ povinen provádět vždy před uskutečněním jednotlivého obchodu v hodnotě ekvivalentu 10.000 EUR a vyšší a dále vždy u podezřelého obchodu, před uskutečněním obchodu s politicky exponovanou osobou a dále v době trvání obchodního vztahu.

**3.2** Kontrola klienta zahrnuje :

- získání informací o účelu a zamýšlené povaze obchodu nebo obchodního vztahu,
- zjišťování skutečného majitele, pokud je klient právnickou osobou; evidence skutečných majitelů je na [www.esm.justice.cz](http://www.esm.justice.cz),
- získání informací potřebných pro provádění průběžného sledování obchodního vztahu včetně zkoumání 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,
- přezkoumávání zdrojů peněžních prostředků.

**3.3** Kontrolu klienta provádí „Realitní makléř“ s náležitou odbornou péčí, a to způsobem a v rozsahu odpovídajícím povaze obchodu a klienta. Rozsah prováděné kontroly klienta tedy odpovídá kategorizaci klienta (např. dle teritoriálního hlediska) a povaze obchodu.

**3.4** V případě, že na základě hodnocení rizik představuje klient, obchod nebo obchodní vztah zvýšené riziko legalizace výnosů z trestné činnosti nebo financování terorismu, provádí se zesílená kontrola klienta, která spočívá mj. v získávání dalších potřebných dokumentů a informací (a jejich ověřování) o skutečném majiteli, povaze obchodu a zdroji majetku či prostředků.

#### 3.5 Výjimky z povinnosti identifikace a kontroly klienta

„Realitní makléř“ nemusí provádět identifikaci a kontrolu klienta v těchto případech - pokud je klient :

- úvěrovou nebo finanční institucí,
- zahraniční úvěrovou nebo finanční institucí na území státu, který jí ukládá rovnocenné povinnosti v oblasti boje proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu jako ukládá práva Evropských společenství,
- společností, jejíž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu a která podléhá požadavkům na zveřejnění informací rovnocenným požadavkům práva Evropských společenství,
- skutečným majitelem peněžních prostředků uložených na účtu úschov notáře, advokáta, soudního exekutora nebo soudu,
- ústředním orgánem státní správy České republiky, Českou národní bankou nebo vyšším územním samosprávným celkem,
- klientem, kterému byly svěřeny významné veřejné funkce podle předpisů Evropských společenství a Evropské unie,
- klientem, jehož identifikační údaje jsou veřejně dostupné a není důvod pochybovat o jejich správnosti,
- klientem, jehož činnosti jsou průhledné,
- klientem, jehož účetnictví podává věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví a finanční situace,
- klientem, který je odpovědný buď orgánu Evropské unie nebo orgánům členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, anebo u něhož existují jiné vhodné kontrolní postupy zajišťující kontrolu jeho činnosti.

## **4. PODEZŘELÝ OBCHOD A HODNOCENÍ RIZIK**

**4.1** Podezřelým obchodem se rozumí obchod uskutečněný za okolností vyvolávajících podezření ze snahy o legalizaci výnosů z trestné činnosti nebo podezření, že v obchodu užitá prostředky jsou určeny k financování terorismu, nebo jiná skutečnost, která by mohla takovému podezření nasvědčovat.

**4.2** Pro hodnocení rizik legalizace výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, která mohou nastat, se jednotlivé obchody nebo obchodní vztahy posuzují individuálně. Maximální pozornost je věnována zejm. obchodům, jejichž předmětem je převod nemovité věci, kdy lze jako rizikové považovat skutečnosti, kdy byla převáděná nemovitost nabyta za nápadně vyšší nebo nižší cenu oproti skutečné hodnotě věci, kdy je převodcem prodej realizován v blízkém časovém sledu od nabytí, nebo pokud jsou klientem požadovány nestandardní požadavky. Za rizikový typ klienta, kde je potřeba zvýšené pozornosti, lze považovat právnické osoby se zakrytou vlastnickou strukturou, nebo i fyzické osoby s bydlištěm z rizikových oblastí. Při zjištěných pochybnostech musí „Realitní makléř“ nebo jiný zaměstnanec, který provádí kontrolu, pro další postup ve věci neprodleně informovat „Realitního zprostředkovatele“.

**4.3** Rusko je vysoce rizikovou zemí, která podporuje a financuje mezinárodní terorismu. Na občany a právnické osoby z Ruské federace, resp. české právnické osoby, kde je skutečným majitelem občan z Ruské federace, se uplatní zesílená identifikace a kontrola klienta ve smyslu § 9a AML zákona.

### **4.4 Podezřelým obchodem může být například případ, kdy**

- klient provádí platbu kupní ceny nemovitosti z více různých účtů bez logického vysvětlení takového postupu,
- klient provádí převody majetku, které zjevně nemají ekonomický důvod (nákup nemovitostí a její následný bezprostřední prodej, často i se ztrátou),
- prostředky, s nimiž klient nakládá, zjevně neodpovídají povaze nebo rozsahu jeho podnikatelské činnosti nebo jeho majetkovým poměrům,
- klientem nebo jeho skutečným majitelem je osoba ze státu, který nedostatečně nebo vůbec neuplatňuje opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu; seznam států (klasifikace zemí dle FATF) „Realitní makléř“ nalezne na stránkách Finančního analytického úřadu (dále též „FAÚ“),
- „Realitní makléř“ má pochybnosti o pravdivosti získaných informací o klientovi.

### **4.5 Za podezřelý se obchod považuje vždy, pokud**

- klient nebo skutečný majitel je osoba, vůči níž Česká republika uplatňuje mezinárodní sankce podle zákona o provádění mezinárodních sankcí (§ 2 zákona č. 69/2006 Sb.); seznam je přístupný na [www.sanctionsmap.eu](http://www.sanctionsmap.eu),
- předmětem obchodu je nebo má být zboží, vůči němuž ČR uplatňuje sankce podle zákona č. 69/2006 Sb. o provádění mezinárodních sankcí,
- klient se odmítá podrobit kontrole nebo odmítá uvést identifikační údaje osoby, za kterou jedná.

**4.5.1** Pokud „Realitní makléř“ vyhodnotí znaky uvedené v čl. 4.2-4.4 tak, že by se mohlo jednat o podezřelý obchod, oznámí tuto skutečnost neprodleně spolu se zjištěnými identifikačními údaji účastníka (-ů) obchodu a veškerými dalšími okolnostmi případu vedoucímu pracovníkovi „Realitního zprostředkovatele“.

**4.5.2** Pokud „Realitní makléř“ zjistí při realizaci obchodního případu některý ze znaků podle čl. 4.2-4.4 tohoto „SVZ“, oznámí tuto skutečnost vždy neprodleně se všemi zjištěnými identifikačními údaji účastníka/ů obchodu a veškerými dalšími okolnostmi případu vedoucímu pracovníkovi „Realitního zprostředkovatele“.

**4.5.3** Pokud „Realitní makléř“ nebo jiný zaměstnanec „Realitního zprostředkovatele“ provádějící kontrolu klienta zjistí, že klient, nebo osoba jednající jménem či za klienta, je na sankčním seznamu, musí zajistit prostřednictvím vedoucích pracovníků „Realitního zprostředkovatele“ podání Oznámení podezřelého obchodu (dále též „OPO“) na „FAÚ“.

**4.5.4** Ke zjištění, zda se v osobě klienta jedná o sankcionovaný subjekt nebo předmětem obchodu je sankcionované zboží je třeba provést kontrolu v sankčním seznamu ES, jehož konsolidovanou verzi je možné nalézt prostřednictvím odkazu na [www.FinancniAnalytickyUrad.cz](http://www.FinancniAnalytickyUrad.cz). V případě nalezení shody je třeba v přímo použitelném předpise ES, jímž se sankce stanovují, zjistit jaká konkrétní omezení či zákazy se vůči danému subjektu uplatní.

## **4.6 Povinnost neuskutečnit obchod**

**4.6.1** „Realitní makléř“ odmítne uskutečnění obchodu nebo uzavření obchodního vztahu v případě, že je dána identifikační povinnost a klient se odmítne podrobit identifikaci nebo odmítne doložit plnou moc, neposkytne potřebnou součinnost při kontrole nebo z jiného důvodu nelze provést identifikaci nebo kontrolou klienta, nebo má-li osoba provádějící identifikaci nebo kontrolu (zaměstnanec či „Realitní makléř“ „Realitního zprostředkovatele“) pochybnosti o pravdivosti informací poskytnutých klientem nebo o pravosti předložených dokladů.

**4.6.2** „Realitní makléř“ neuskuteční obchod s politicky exponovanou osobou, pokud mu není znám původ majetku užitého v obchodu. Ve všech těchto případech je „Realitní makléř“ povinen neprodleně informovat vedoucího pracovníka „Realitního zprostředkovatele“.

**4.6.3** „Realitní makléř“ neuskuteční obchod s politicky exponovanou osobou bez souhlasu vedoucího pracovníka „Realitního zprostředkovatele“

## **5. OZNAMOVACÍ POVINNOST**

**5.1** Zjistí-li při jednání s klientem „Realitní makléř“ či zaměstnanec cokoliv neobvyklého, co by mohlo naznačovat podezřelý obchod ve smyslu čl. 4 tohoto „SVZ“, je povinen s tímto zjištěním ihned seznámit osobu pověřenou zajišťováním styku s „FAÚ“ (tedy vedoucího pracovníka „Realitního zprostředkovatele“). Tato osoba nejprve vyhodnotí všechny okolnosti obchodu v přísl. souvislostech a následně posoudí, jedná-li se o podezřelý obchod; pokud ano, učiní, bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 5-ti kalendářních dnů od zjištění obchodu, oznámení „FAÚ“ (Finančnímu analytickému úřadu). Písemné oznámení zašle formou doporučeného dopisu nebo cenného psaní na adresu „FAÚ“. Podezřelý obchod lze také hlásit přes DS prostřednictvím stránek úřadu [www.FinancniAnalytickyUrad.cz](http://www.FinancniAnalytickyUrad.cz).

**5.2** Finanční analytický úřad, PO BOX 675, Jindřišská 14, 111 21 Praha 1. Další možnosti spojení na Finanční analytický úřad: telefon 257 044 501 nebo 603 587 663 mimo obvyklou pracovní dobu (pracovní dny: 8,00 hod. - 16,00 hod.), fax: 257 044 502, e-mail: [fau@mfcz.cz](mailto:fau@mfcz.cz), datová schránka: egi8zyh.

**5.3** Oznámení podezřelého obchodu nelze podat telefonicky, faxem, nezabezpečeným elektronickým spojením (běžný e-mail) ani prostřednictvím datové schránky.

**5.4** Další možnosti splnění oznamovací povinnosti – oznámení lze podat písemně nebo ústně do protokolu, a to v místě určeném po předchozí dohodě s „FAÚ“.

**5.5** Vyžadují-li to okolnosti případu (zejména hrozí-li nebezpečí z prodlení), oznámí zaměstnanec „Realitního zprostředkovatele“ či „Realitní makléř“ (tedy osoba, který v rámci svých povinností vyplývajících z tohoto „SVZ“ a příslušných právních předpisů ke zjištění stavu věci došla) za „Realitního zprostředkovatele“ podezřelý obchod na „FAÚ“ neprodleně po jeho zjištění.

**5.6** Oznámením podezřelého obchodu není dotčena povinnost stanovená ve zvláštním zákoně oznámit skutečnosti nasvědčující spáchání trestného činu.

## **6. ODKLAD SPLNĚNÍ PŘÍKAZU**

**6.1** Zajištění plnění povinnosti odložit splnění příkazu klienta podle § 20 „AML zákona“ se ukládá osobě uvedené v čl. 7.1 „SVZ“ za součinnosti „Realitního makléře“, odpovědného za přísl. obchodní případ. Příkaz klienta, týkající se podezřelého obchodu, může „Realitní zprostředkovatel“ splnit nejdříve po uplynutí 24 hodin od přijetí oznámení podezřelého obchodu „FAÚ“, pokud hrozí nebezpečí, že bezodkladným splněním by mohlo být zmařeno nebo podstatně sníženo zajištění výnosu.

**6.2** Osoba uvedené v čl. 7.1 „SVZ“ za součinnosti „Realitního makléře“, odpovědného za přísl. obchodní případ, zajistí odložení splnění příkazu, a to na dobu 24 hodin od doby, kdy „FAÚ“ přijal oznámení. Na odklad splnění příkazu klienta upozorní „Realitní zprostředkovatel“ „FAÚ“ v oznámení podezřelého obchodu.

**6.3** „Realitní zprostředkovatel“ splnění příkazu klienta neodloží v případě, kdy odložení není možné, nebo kdy je „Realitnímu zprostředkovateli“ známo, že by takové odložení mohlo zmařit nebo jinak ohrozit šetření podezřelého obchodu. O splnění příkazu klienta v takovém případě „Realitní zprostředkovatel“ ihned informuje „FAÚ“.

**6.4** Pokud prověření podezřelého obchodu pro složitost vyžaduje delší lhůtu, „FAÚ“ rozhodne:  
a) o prodloužení doby, na kterou se odkládá splnění příkazu klienta, nejdéle však o 2 pracovní dny od přijetí oznámení podezřelého obchodu na „FAÚ“,  
b) o odložení splnění příkazu klienta nebo o zajištění majetku, který má být předmětem podezřelého obchodu, u povinné osoby, u níž se tento majetek nachází, až na dobu 3 prac. dnů.

**6.5** Příkaz lze provést až po uplynutí lhůty 24 hodin, na kterou odložil splnění příkazu „Realitní zprostředkovatel“ anebo lhůty, na kterou podle § 20 odst. 3 „AML zákona“ rozhodl odložit splnění příkazu „FAÚ“, pokud „FAÚ“ nesdělí v této lhůtě, že podal trestní oznámení.

**6.6.** „Realitní zprostředkovatel“ obratem sdělí „FAÚ“ vykonání rozhodnutí „FAÚ“ podle § 20 odst. 3 písm. b) „AML zákona“ o odložení splnění příkazu nebo o zajištění majetku, který má být předmětem podezřelého obchodu a potvrdí čas, od něhož se počítá běh lhůty podle § 20 odst. 3 písm. b) „AML zákona“. „Realitní zprostředkovatel“ dále průběžně podává „FAÚ“ informace o všech podstatných skutečnostech týkajících se majetku uvedeného v rozhodnutí.

**6.7** Podá-li „FAÚ“ ve lhůtě stanovené výše orgánu činnému v trestním řízení, provede (případně svolí) vedoucí ekonomického úseku „Realitního zprostředkovatele“ příkaz klienta po uplynutí 3

kalendářních dnů ode dne podání trestního oznámení, pokud orgán činný v trestním řízení do konce této lhůty nerozhodne o odnětí nebo zajištění předmětu podezřelého obchodu. O podání trestního oznámení informuje „FAÚ“ kontaktní osobu „Realitního zprostředkovatele“ před uplynutím lhůty, na níž bylo splnění příkazu odloženo. Pokud „FAÚ“ v této lhůtě nesdělí „Realitní zprostředkovateli“, že podal trestní oznámení, „Realitní zprostředkovatel“ příkaz klienta prostřednictvím příslušného odpovědného pracovníka provede.

## **7. STANOVENÍ OSOBY URČENÉ K ZAJIŠŤOVÁNÍ PRŮBĚŽNÉHO STYKU S FAÚ**

**7.1** Osobou určenou k zajišťování průběžného styku s „FAÚ“ je za „Realitního zprostředkovatele“: Kristýna Svěráková, pracovní pozice: vlastník živnostenského oprávnění, mob.tel.: +420 777 851 318, e-mail: tsverakova@seznam.cz.

**7.2** O určení osoby k plnění oznamovací povinnosti podle § 18 „AML zákona“ a k zajišťování průběžného styku s „FAÚ“ informuje „Realitní kancelář“ „FAÚ“ nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy nastaly v souvislosti s určením kontaktní osoby změny.

## **8. POVINNOST MLČENLIVOSTI**

**8.1** Všem zaměstnancům „Realitního zprostředkovatele“, spolupracujícím „Realitním makléřům“, stejně tak i dalším třetím osobám, které budou mít informace o podaném Oznámení podezřelého obchodu, se ukládá zachovávat mlčenlivost o Oznámení podezřelého obchodu nebo o úkonech učiněných „FAÚ“ ve vztahu ke třetím osobám, včetně osob, jichž se sdělené informace týkají.

**8.2** Povinnost mlčenlivosti nezaniká ani skončením pracovněprávního vztahu, dohody o spolupráci uzavřené mezi „Realitním zprostředkovatelem“ a „Realitním makléřem“ či plné moci zmocňující „Realitního makléře“ zastupovat „Realitního zprostředkovatele“; její porušení je přestupkem, za který lze podle § 43 „AML zákona“ uložit pokutu až do výše 200.000 Kč, resp. za určitých podmínek až do 1 mil.Kč. Tím není dotčena odpovědnost za škodu, která tím osobě, jíž se vyzrazení týkají, vznikla, ani případná trestní odpovědnost toho, kdo porušil povinnost mlčenlivosti.

**8.3** Povinnosti zachovávat mlčenlivost se nelze dovolávat vůči:

- orgánu činnému v trestním řízení, pokud provádí řízení o trestném činu souvisejícím s legalizací výnosu nebo jedná-li se o splnění oznamovací povinnosti vztahující se k takovému trestnému činu,
- soudu rozhodujícímu v občanském soudním řízení spory týkající se obchodu nebo nároku vyplývajícího z „AML zákona“,
- osobám vykonávajícím bankovní dohled,
- orgánu oprávněnému podle zvláštního předpisu rozhodovat o odnětí oprávnění k podnikatelské nebo jiné samostatné výdělečné činnosti v případě, že „FAÚ“ předloží podnět k odnětí takového oprávnění,
- osobě, která by mohla uplatnit nárok na náhradu škody podle tohoto zákona, jde-li o následné oznámení skutečností rozhodných pro uplatnění takového nároku.

**8.4** O uplatnění výjimky povinnosti mlčenlivosti zaměstnanců „Realitního zprostředkovatele“ nebo spolupracujících „Realitních makléřů“ rozhoduje v daném případě statutární orgán „Realitního zprostředkovatele“.

## 9. ARCHIVACE ÚDAJŮ

**9.1** Údaje získané při identifikaci a kontrole klienta (tedy zejména identifikační údaje, údaje týkající se průkazu totožnosti, originál nebo úředně ověřená kopie plné moci v případě zastupování na základě plné moci, údaje o tom, kdo a kdy provedl u „Realitního zprostředkovatele“ první identifikaci klienta) budou uschovány po dobu 10-ti let od ukončení obchodu a budou uloženy ve spise zakázky. Dále pak budou po stejnou dobu uchovány údaje a doklady o obchodech spojených s povinností identifikace, tj. zejména smlouvy a doklady o platbách.

**9.2** Archivaci zajistí „Realitní makléř“ nebo pracovník „Realitního zprostředkovatele“, který prováděl identifikaci či kontrolu klienta, postoupením příslušných dokumentů či složek vedoucímu pracovníkovi „Realitního zprostředkovatele“, který je za archivaci odpovědný.

## 10. KONTROLA A VNITŘNÍ OZNAMOVACÍ SYSTÉM

**10.1** Osobou určenou k výkonu činnosti podle § 11 zák.č. 171/2023 Sb., o ochraně oznamovatelů, je za „Realitního zprostředkovatele“: Kristýna Svěráková, pracovní pozice: vlastník živnostenského oprávnění, mob. tel.: +420 777 851 318, e-mail: sverakova@realitybalance.cz.

**10.2** V souladu s ustanovením § 21 odst. 6 písm b) AML zákona je součástí tohoto systému vnitřních zásad tzv. vnitřní oznamovací systém podle ustanovení § 8 odst. 1 písm. b) zákona č. 171/2023 Sb., o ochraně oznamovatelů, který tvoří samostatnou přílohu č. 4 tohoto systému vnitřních zásad, jenž umožňuje oznamovatelům na základě ustanovení § 2 odst. 3 a 4 zákona o ochraně oznamovatelů podat oznámení, resp. informace o možném protiprávním jednání dle ustanovení § 2 odst. 1 zákona o ochraně oznamovatelů.

## 11. DALŠÍ POVINNOSTI

**10.1** Údaje o obchodech, na něž se vztahuje identifikační povinnost nebo ohledně nichž „FAÚ“ provádí šetření, sdělují na požádání ve stanovené lhůtě „FAÚ“ vedoucí pracovník „Realitního zprostředkovatele“, který také předkládá potřebné informace o těchto obchodech, nebo k nim umožní přístup pověřeným zaměstnancům „FAÚ“ při prověřování oznámení a poskytnou informace o osobách, které se jakýmkoli způsobem účastnily takových obchodů.

**10.2** Vedoucí pracovník „Realitního zprostředkovatele“ je povinen provést školení zaměstnanců a spolupracujících „Realitních makléřů“ (stejně tak i třetích osob, které se mohou s podezřelým obchodem setkat před zařazením na jejich pracovní místa), z této směrnice („SVZ“) a z „AML zákona“, a to nejméně 1x za 12 měsíců.

**10.3** Vedoucí pracovník „Realitního zprostředkovatele“ je povinen evidovat a uchovat obsah školení, účast na těchto školeních (prezenční listinu podepsanou účastníky proškolení); tuto evidenci uchovávat po dobu 5 let. Obsah školení musí být vedoucím pracovníkem „Realitního zprostředkovatele“ aktualizován a doplňován.

**10.4.** Za provádění kontroly dodržování povinností dle „AML zákona“ je odpovědný vedoucí pracovník „Realitního zprostředkovatele“.

**10.5** Tento Systém vnitřních zásad byl schválen statutárním orgánem „Realitního zprostředkovatele“.

## **11. PŘÍLOHY**

Příloha č. 1 - Seznam rizikových teritorií z hlediska nebezpečí legalizace výnosů z trestné činnosti

Příloha č. 2 - Seznam rizikových teritorií z hlediska nebezpečí financování terorismu

Příloha č. 3 - Vzor Oznámení podezřelého obchodu a Sdělení kontaktních informací

Příloha č. 4 - Vnitřní oznamovací systém dle zákona o ochraně oznamovatelů

Ve Svitavách dne 1.1.2026

.....  
**Realitní zprostředkovatel**

**ZÁKLADNÍ SEZNAM RIZIKOVÝCH TERITORIÍ  
Z HLEDISKA NEBEZPEČÍ LEGALIZACE VÝNOSŮ Z TRESTNÉ ČINNOSTI**

Stát		Mezinárodní kód
Andorra	ANDORRA	AD
Anguilla	ANGUILLA	AI
Antigua a Barbuda	ANTIGUA AND BARBUDA	AG
Aruba	ARUBA	AW
Bahamské společenství	BAHAMAS	BS
Belize	BELIZE	BZ
Bolívie	BOLIVIA	BOL
Britské Panenské ostrovy	VIRGIN ISLANDS, BRITISH	VG
Cookovy ostrovy	COOK ISLANDS	CK
Dominikánská republika	DOMINICAN REPUBLIC	DOM
Ekvádor	ECUADOR	EC
Gruzie	GEORGIA	GE
Haiti	HAITI	RH
Kajmanské ostrovy (brit.)	CAYMAN ISLANDS	KY
Kolumbie	COLUMBIA	CO
Kostarika	COSTA RICA	CR
Kyperská republika	CYPRUS	CY
Lichtenštejnské knížectví	LIECHTENSTEIN	LI
Marshallské ostrovy	MARSHALL ISLANDS	MH
Mauricijská republika	MAURITIUS	MU
Monacké knížectví	MONACO	MC
Myanmar (dříve Barma)	MYANMAR (dříve BARMA)	MM
Nauruská republika	NAURU	NR
Nigérie	NIGERIA	RN
Niue	NIUE	NU
Nizozemské Antily	NETHERLANDS ANTILLES	AN
Ostrovy Turks a Caicos (brit.)	TURKS AND CAICOS ISLAND	TC
Panamská republika	PANAMA	PA
Peru	PERU	PE
Ruská federace	RUSSIAN FEDERATION	RU
Samoa	SAMOA	WS
Seychelská republika	SEYCHELLES	SC
Svatá Lucie	SAINT LUCIA	SL
Svatý Kryštof a Nevis	SAINT KITTS AND NEVIS	KN
Svatý Vincenc a Grenadiny	SAINT VINCENT AND THE GRENADINES	VC
Ukrajina	UKRAINE	UA
Vanuatská republika	VANUATU	VU
Venezuela	VENEZUELA	YV
Vietnamská socialistická republika	VIETNAM	VN
Zimbabwe	ZIMBABWE	ZW

**ZÁKLADNÍ SEZNAM RIZIKOVÝCH TERITORIÍ  
Z HLEDISKA NEBEZPEČÍ FINANCOVÁNÍ TERORISMU**

<b>Stát</b>		<b>Mezinárodní kód</b>
Afgánistán	AFGHANISTAN	AF
Albánská republika	ALBANIA	AL
Alžírská lidová demokratická republika	ALGERIA	DZ
Etiopie	ETHIOPIA	ET
Filipínská republika	PHILIPPINES	PH
Indonéská republika	INDONESIA	ID
Irácká republika	IRAQ	IQ
Íránská islámská republika	IRAN /ISLAMIC EPUBLIC	IR
Jemenská republika	YEMEN	YE
Korejská lidově demokratická republika	DPRK	KP
Kosovo	KOSOVO	-
Kuba	CUBA	CU
Kypr (severní část)	CYPRUS	CY
Libanonská republika	LEBANON	LB
Libyjská arabská lidová socialistická džamáhírije	LIBYAN ARAB AMAHIRIYA	LY
Malaysie	MALAYSIA	MY
Maroko	MOROCCO	MA
Mauritánská islámská republika	MAURITANIA	MR
Okupované palestinské území	PALESTINIAN TERRITORY	PS
Pákistánská islámská republika	PAKISTAN	PK
Saúdskoarabské království	SAUDI ARABIA	SA
Somálská demokratická republika	SOMALIA	SO
Spojené arabské emiráty	UNITED ARAB EMIRATES	AE
Súdánská republika	SUDAN	SD
Svatý Tomáš a Princův ostrov	SAO TOME AND PRINCIPE	ST
Syrská arabská republika	SYRIAN ARAB REPUBLIC	SY
Tádžikistán	TAJIKISTAN	TJ
Tuniská republika	TUNISIA	TN
Turecko	TURKEY	TR
Turkmenistán	TURKMENISTAN	TM
Uzbekistán	UZBEKISTAN	UZ

## **OZNÁMENÍ PODEZŘELÉHO OBCHODU sp.zn. .../...**

### **I. Identifikační údaje oznamovatele podezřelého obchodu:**

Kristýna Svěráková, IČO: 10872469,  
se sídlem: náměstí Míru 53/59, Město, 568 02 Svitavy,

předmět podnikání dle zápisu v obchodním rejstříku nebo dle průkazu  
živnostenského nebo jiného oprávnění k podnikání: ...  
*(pouze ten předmět podnikání, který s oznámením souvisí)*

### **II. Údaje toho, koho se oznámení týká:**

#### **A) Identifikační údaje fyzické osoby:**

Jméno, příjmení: ...  
*(ve sporných případech jednoznačně rozlišit jméno a příjmení)*  
rodné číslo, a nebylo-li přiděleno, datum narození: ...  
místo narození: ...  
pohlaví: ...  
trvalý nebo jiný pobyt: ...  
státní občanství: ...  
druh a číslo průkazu totožnosti: ...  
stát, popř. orgán, který jej vydal: ...  
doba jeho platnosti průkazu: ...

#### **B) Identifikační údaje fyzické osoby - podnikatele:**

Kromě údajů podle bodu A)  
obchodní firma, odlišující dodatek nebo další označení: ...  
místo podnikání: ...  
identifikační číslo: ...

#### **C) Identifikační údaje právnické osoby:**

Obchodní firma nebo název včetně odlišujícího dodatku: ...  
sídlo: ...  
identifikační číslo nebo obdobné číslo přidělované v zahraničí: ...  
*u osob, které jsou jejím statutárním orgánem nebo jeho členem údaje podle bodu A), a údaje fyzické osoby podle bodu A) , která jejím jménem jedná v daném obchodu. Je-li statutárním orgánem, jeho členem nebo skutečným majitelem této právnické osoby jiná právnická osoba, uvedou se i její identifikační údaje.*

*Dále v rozsahu bodu A) údaje fyzické osoby, která jedná jménem toho, koho se oznámení týká, pokud je v oznamovaném podezřelém obchodu fyzická osoba zastoupena, a vždy v případě právnické osoby.*

### III. Popis předmětu a podstatných okolností podezřelého obchodu

*Oznamovatel uvede předmět a podstatné okolnosti podezřelého obchodu, které jsou mu známy. Podrobně uvede zejména: důvod transakce, který účastník obchodu uvádí; popis použité hotovosti či jiných platebních prostředků a další okolnosti hotovostní platby; časové údaje; čísla účtů, na nichž jsou soustředěny peněžní prostředky ohledně kterých se oznámení podává a všech účtů, na které nebo z nichž byly či mají být převáděny, včetně identifikace jejich majitelů a disponentů, má-li k této informaci oznamovatel přístup; měnu; čím je obchod podezřelý; případně i zjištěná telefonní a faxová čísla; popis a evidenční čísla dopravních prostředků; popis chování účastníka obchodu i jeho společníků a další informace, které by mohly mít informační význam k zúčastněným osobám či předmětné transakci. Případně 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.*

Přílohy: ...

*(Součástí popisu jsou kopie všech v oznámení uváděných a s předmětem oznámení souvisejících dokladů, které má oznamovatel k dispozici)*

### IV. Informace o provedení či odložení obchodu

*Oznamovatel uvede, zda a kdy byl obchod proveden či zda byl odložen podle § 20 odst. 1 nebo § 20 odst. 3 zák.č. 253/2008 Sb., případně důvod, proč obchod byl nebo nebyl proveden.*

V ... dne ...

.....  
**Realitní zprostředkovatel**

*podpis (nebo kód) osoby plnící oznamovací povinnost, která je současně odpovědná za správnost uvedených údajů; kód kontaktní osobě přidělí povinná osoba a tento kód spolu s informací o určení kontaktní osoby podle § 22 zák.č. 253/2008 Sb. předem sdělí FAÚ*

**SDĚDELNÍ KONTAKTNÍCH INFORMACÍ  
K OZNÁMENÍ PODEZŘELÉHO OBCHODU sp.zn. .../...**

jméno, příjmení: ...  
pracovní zařazení: ...  
mobilní tel.: ...  
tel.: ...  
fax: ...  
e-mail: ...  
spojení mimo obvyklou pracovní dobu - tel.: ...

V ... dne ...

.....

**Realitní zprostředkovatel**

*podpis osoby plnící oznamovací povinnost*