AML
Informace pro klienty

Proč od vás potřebujeme některé informace a doklady?

Při prodeji nebo koupi nemovitosti po vás můžeme požadovat informace a dokumenty, které se na první pohled mohou zdát poměrně osobní – například předložení průkazu totožnosti, informace o původu peněžních prostředků, způsobu nabytí nemovitosti nebo doložení souvisejících dokumentů.

Tyto požadavky nejsou samoúčelné. Realitní zprostředkovatelé patří mezi tzv. povinné osoby podle zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu (dále jen „AML zákon"), a při své činnosti proto musí plnit zákonem stanovené povinnosti v oblasti identifikace a kontroly klientů.

Povinnou osobou podle AML zákona je vždy konkrétní realitní zprostředkovatel – OSVČ, který pro vás realitní zprostředkování zajišťuje. Signature home je pouze obchodní značka zastřešující spolupracující realitní zprostředkovatele.

Cílem těchto pravidel je zejména zabránit tomu, aby byly obchody s nemovitostmi využívány k legalizaci výnosů z trestné činnosti nebo financování terorismu.

Co od vás můžeme v rámci AML kontroly potřebovat?

Rozsah kontroly není u každého klienta a každého obchodu nutně stejný. AML zákon vyžaduje, aby byl rozsah kontroly přiměřený konkrétním okolnostem a zjištěnému riziku.

V souvislosti s realitní transakcí proto můžeme potřebovat zejména:

- identifikovat klienta a ověřit jeho totožnost,
- zjistit účel a zamýšlenou povahu obchodu,
- zjistit, zda je klient nebo další relevantní osoba politicky exponovanou osobou (PEP) [1],
- prověřit, zda se na klienta nebo další osoby nevztahují mezinárodní sankce,
- u právnických osob zjistit jejich vlastnickou a řídící strukturu a skutečného majitele,
- přezkoumat zdroj peněžních prostředků nebo jiného majetku, kterého se obchod týká,
- a podle okolností si vyžádat informace a dokumenty potřebné k ověření uvedených skutečností.

Klient je podle AML zákona povinen poskytnout informace nezbytné k provedení identifikace a předložit příslušné doklady. Kontrola klienta zároveň zahrnuje přezkoumávání zdrojů peněžních prostředků nebo jiného majetku, kterého se obchod týká.

Doklad totožnosti

Při identifikaci fyzické osoby potřebujeme zjistit zákonem stanovené identifikační údaje a ověřit je z průkazu totožnosti.

Jako průkaz totožnosti lze předložit platný doklad vydaný orgánem veřejné správy, z něhož lze ověřit totožnost držitele a který obsahuje jeho podobu a potřebné identifikační údaje. Typicky se jedná o občanský průkaz nebo cestovní pas, u cizinců případně také o průkaz o povolení k pobytu či jiný odpovídající průkaz totožnosti, pokud splňuje zákonné požadavky pro provedení identifikace.

AML zákon nám pro jeho účely umožňuje pořizovat kopie nebo výpisy z předložených dokladů a zpracovávat získané informace bez souhlasu klienta.

Pokud za klienta jedná jiná osoba, musíme zpravidla identifikovat také tuto osobu a ověřit její oprávnění za klienta jednat.

Kupujete nemovitost?

U kupujícího se kromě identifikace zajímáme především o účel koupě a zdroj peněžních prostředků použitých k úhradě kupní ceny.

Nestačí přitom vždy pouze uvést, odkud peníze pocházejí. V rámci kontroly klienta můžeme potřebovat jejich zdroj také přiměřeným způsobem doložit.

Podle konkrétní situace může jít například o následující doklady:

Zdroj prostředků	Příklady možných dokladů
Úspory / příjmy ze zaměstnání	potvrzení o příjmech, výpis z účtu dokládající příjem nebo tvorbu úspor, případně daňové přiznání
Příjmy z podnikání	daňové přiznání, účetní závěrka, výroční zpráva nebo jiné doklady o příjmech
Bankovní úvěr	úvěrová smlouva nebo potvrzení banky
Prodej nemovitosti či jiného majetku	kupní smlouva a případně doklad o přijetí kupní ceny
Dar	darovací smlouva, případně jiný doklad prokazující poskytnutí daru
Dědictví	rozhodnutí/usnesení o dědictví, případně doklad o přijetí prostředků
Výplata podílu na zisku / dividend	rozhodnutí o rozdělení zisku, účetní dokumentace, případně doklad o výplatě
Prodej investic nebo cenných papírů	dokumentace k investici a jejímu prodeji či odinvestování, výpis z investičního nebo bankovního účtu
Zápůjčka	smlouva o zápůjčce a podle okolností další dokumentace
Jiný zdroj	odpovídající dokumentace podle konkrétní situace

Neexistuje jeden univerzální seznam dokumentů pro všechny klienty. Rozsah kontroly vždy závisí na okolnostech konkrétního obchodu. V běžném případě proto nemusíme vyžadovat všechny uvedené dokumenty a naopak ve specifických případech můžeme požádat o dokument jiný.

Smyslem není zjišťovat podrobnosti o vašich financích nad nezbytný rozsah, ale získat dostatečné podklady k tomu, abychom mohli splnit povinnosti, které nám ukládá AML zákon.

Prodáváte nemovitost?

AML povinnosti se netýkají pouze kupujících. Kontrolu provádíme také u prodávajících.
V souvislosti s prodávanou nemovitostí se proto můžeme dotazovat například:

- jakým způsobem jste nemovitost získali,
- kdy a za jakých okolností jste ji získali,
- na účel a povahu připravovaného obchodu,
- případně na další okolnosti související s původem majetku.

V každém případě tak budeme požadovat doložení původu nemovitosti, například kupní či darovací smlouvou, rozhodnutím o dědictví nebo jiným odpovídajícím dokumentem.
Také zde platí, že rozsah kontroly musí odpovídat konkrétní situaci. U standardního prodeje proto zpravidla nebude potřeba rozsáhlé dokládání, pokud nejsou přítomny okolnosti vyžadující podrobnější kontrolu.

Právnické osoby a skutečný majitel

Je-li klientem právnická osoba, AML kontrola je širší.
Vedle základních údajů o společnosti potřebujeme identifikovat fyzickou osobu, která za společnost jedná, a ověřit její oprávnění k jednání.
Současně musíme zjistit skutečného majitele společnosti, přijmout opatření k ověření jeho totožnosti a zjistit vlastnickou a řídící strukturu klienta.
V relevantních případech proto můžeme požadovat například výpisy z příslušných evidencí, zakladatelské dokumenty, dokumenty zachycující vlastnickou strukturu nebo jiné podklady potřebné k jejímu ověření.
U složitějších vlastnických struktur může být potřeba doložit strukturu až ke konkrétním fyzickým osobám, které jsou skutečnými majiteli.

Politicky exponované osoby (PEP)

Součástí AML kontroly je také zjištění, zda klient, osoba jednající za klienta nebo skutečný majitel není politicky exponovanou osobou (PEP) nebo osobou, na kterou se pravidla týkající se PEP vztahují.
Samotná skutečnost, že je někdo PEP, neznamená, že je podezřelý nebo že nemůže koupit či prodat nemovitost.
AML zákon však u těchto osob vyžaduje zvýšenou míru kontroly.
V takovém případě proto můžeme potřebovat podrobnější informace a dokumenty, zejména ke zdroji prostředků použitých při konkrétním obchodu a v příslušných případech také k původu majetku klienta.

Proč někdy požadujeme více dokumentů než jindy?

AML kontrola je založena na posouzení rizika.
Dvě na první pohled podobné koupě nemovitosti proto nemusí vyžadovat úplně stejný rozsah podkladů. Rozhodující může být například struktura obchodu, způsob financování, původ prostředků nebo majetku, zapojení dalších osob, zahraniční prvek, neobvyklost transakce nebo jiné okolnosti konkrétního případu.

Pokud jsou získané informace dostatečné a vzájemně odpovídají, není důvod požadovat další podklady. Pokud však informace nestačí k řádnému provedení kontroly nebo vzniknou nejasnosti, jsme povinni kontrolu odpovídajícím způsobem rozšířit.

Co když požadované informace nebo dokumenty nechci poskytnout?

Respektujeme, že některé informace mohou být citlivé a že požadavek na jejich poskytnutí může působit nezvykle. V rozsahu vyžadovaném AML zákonem však nejde o dobrovolnou administrativu, kterou může realitní zprostředkovatel jednoduše vynechat.
Pokud je nutné provést identifikaci nebo kontrolu klienta a klient se odmítne identifikaci podrobit nebo neposkytne potřebnou součinnost při kontrole, AML zákon ukládá povinné osobě za stanovených podmínek odmítnout uskutečnění obchodu nebo navázání obchodního vztahu, případně obchodní vztah ukončit.
Stejný problém může nastat také tehdy, pokud identifikaci či kontrolu z jiného důvodu nelze provést nebo pokud vzniknou pochybnosti o pravdivosti poskytnutých informací či pravosti předložených dokladů.

Jak nakládáme s vašimi údaji?

Informace a dokumenty získané při AML kontrole používáme k plnění zákonných povinností a uchováváme je v rozsahu a po dobu stanovenou právními předpisy. AML zákon stanoví zvláštní pravidla pro uchovávání údajů a dokumentů získaných při identifikaci a kontrole klienta. Podrobnější informace o zpracování osobních údajů naleznete také v našich Informacích o zpracování osobních údajů.

Máte otázky?

Chápeme, že požadavek na doložení některých informací může být pro klienta nezvyklý. Rádi vám proto vysvětlíme, proč konkrétní informaci nebo dokument potřebujeme a jaký podklad je ve vašem případě vhodný.
Cílem AML kontroly není zbytečně komplikovat realitní transakci. Je její zákonnou součástí a společně můžeme zajistit, aby proběhla co nejjednodušeji.

[1] Politicky exponovaná osoba (PEP) – podle § 4 odst. 5 AML zákona jde zejména o fyzickou osobu, která je nebo byla ve významné veřejné funkci s celostátním nebo regionálním významem, například hlavu státu, předsedu vlády, člena parlamentu, člena řídícího orgánu politické strany, vedoucího představitele územní samosprávy, některé vysoké představitele justice, centrální banky, ozbrojených sil, státem ovládaných obchodních korporací nebo diplomacie. Za PEP se za podmínek AML zákona považují také určité osoby na takovou osobu napojené, zejména osoby blízké a osoby v některých blízkých podnikatelských či vlastnických vztazích. Povinnosti a omezení vztahující se k PEP se uplatňují nejméně po dobu 12 měsíců od skončení příslušné veřejné funkce a následně podle vyhodnocení trvajícího rizika.