

Dnešního dne, měsíce a roku byl společností:

**ZFP Reality, a.s.**, IČ: 04805623, se sídlem náměstí T. G. Masaryka 3048/10a, 690 02 Břeclav, společnost zapsaná u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 9029 (dále jen "Realitní kancelář")

přijat v souladu se zákonem 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 též jako „SVZ“) slouží k zajištění povinností vyplývajících ze zákona č. 253/2008 Sb. o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu (dále též jako „AML zákon“). Uvedený Systém vnitřních zásad je závazný pro zaměstnance „Realitní kanceláře“ a dále pak pro spolupracující třetí osoby zastupující „Realitní kancelář“ na základě písemné smlouvy o spolupráci či plné moci (dále též jako „makléř“).

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

|               |                                           |              |
|---------------|-------------------------------------------|--------------|
| <b>Obsah:</b> | <b>1 - Úvodní ustanovení</b>              | strana 1     |
|               | <b>2 - Identifikace účastníků obchodu</b> | strana 1-3   |
|               | <b>3 - Kontrola klienta</b>               | strana 4     |
|               | <b>4 - Podezřelý obchod</b>               | strana 5 - 6 |
|               | <b>5 - Oznamovací povinnost</b>           | strana 6     |
|               | <b>6 - Odklad plnění příkazu</b>          | strana 7     |
|               | <b>7 - Stanovení osoby pro styk s FAÚ</b> | strana 8     |
|               | <b>8 - Povinnost mlčenlivosti</b>         | strana 8     |
|               | <b>9 - Archivace údajů</b>                | strana 9     |
|               | <b>10 - Další povinnosti</b>              | strana 9     |
|               | <b>11 - Přílohy</b>                       | strana 10-14 |

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

U každého obchodu (obchodem se rozumí: prodej, koupě, zprostředkování prodeje nebo zprostředkování koupě nemovitosti/í) 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 makléř identifikaci účastníků obchodu. Identifikace musí být provedena v rozsahu těchto údajů:

## **2.1 Identifikační údaje účastníka obchodu**

### **2.1.1 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.

**2.1.2** 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.

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

- 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,
- údaje ke zjištění a ověření totožnosti fyzické osoby, která je členem jejího statutárního orgánu, a
- 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,

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

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

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

a/ fyzickou osobou, 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, 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).

**2.2.3** Je-li klient zastoupen na základě plné moci, provede makléř identifikaci zmocněnce podle postupu popsaného výše pod písm. a) a dále z předložené plné moci identifikuje

zmocnitele; makléř je povinen zajistit uchování (resp. předání k archivaci) originálu či ověřené kopie takové plné moci.

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

**2.2.5** Při dalších obchodech s klientem, který již byl identifikován, ověří 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.

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

**2.2.7** Jestliže makléř při uzavírání obchodu má 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.

**2.2.8** Klient poskytne makléři informace, které jsou k provedení identifikace nezbytné, včetně předložení příslušných dokladů. 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“.

## **2.3. Politicky exponované osoby**

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

fyzická osoba, která je ve významné veřejné funkci s celostátní působností, nebo byla v takovéto funkci aniž uplynula doba delší jak 12 měsíců před navázáním vztahu s touto osobou, jako je například hlava státu nebo předseda vlády, ministr, náměstek nebo asistent ministra, člen parlamentu, člen nejvyššího soudu, ústavního soudu nebo jiného vyššího soudního orgánu, proti jehož rozhodnutí obecně až na výjimky nelze použít opravné prostředky, člen účetního dvora, člen vrcholného orgánu centrální banky, vysoký důstojník v ozbrojených silách nebo sborech, člen správního, řídicího nebo kontrolního orgánu podniku ve vlastnictví státu, velvyslanec nebo chargé d'affaires, nebo fyzická osoba, která obdobné funkce vykonává v orgánech Evropské unie nebo jiných mezinárodních organizacích, a to po dobu výkonu této funkce a dále po dobu jednoho roku po ukončení výkonu této funkce a která má bydliště mimo území ČR nebo takovou funkci vykonává mimo ČR.

**2.3.2.** Dále se za takovou osobu považuje

- fyzická osoba, která je k osobě uvedené výše ve vztahu manželském, partnerském nebo jiném obdobném vztahu nebo ve vztahu rodičovském.,
- je k osobě uvedené v čl. 2.3.1. ve vztahu syna nebo dcery nebo je k synovi nebo dceři osoby uvedené v čl. 2.3.1. osobou ve vztahu manželském (zeťové a snachy), partnerském, nebo jiném obdobném vztahu,
- je společníkem nebo skutečným majitelem stejné právnické osoby, popřípadě svěření nebo jiného obdobného právního uspořádání podle cizího právního řádu, jako osoba uvedená v čl. 2.3.1., nebo je o ní pracovníku firmy známo, že je v jakémkoliv jiném blízkém podnikatelském vztahu s osobou uvedenou v čl. 2.3.1.,
- je skutečným majitelem právnické osoby, popřípadě svěření nebo jiného obdobného

právního uspořádání podle cizího právního řádu, o kterém je známo, že bylo vytvořeno ve prospěch osoby uvedené v čl. 2.3.1.

**2.3.3.** Skutečnost, zda se jedná či nejedná o politicky exponovanou osobu zjišťuje makléř.

### **3. KONTROLA KLIENTA**

**3.1.** Kontrolu klienta je makléř povinen provádět vždy před uskutečněním jednotlivého obchodu v hodnotě ekvivalentu 15.000 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,
- 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,
- v případě, že je klientem právnická osoba nebo svěřenský fond, zjištění vlastnické a řídicí struktury klienta, a zjištění, zda osoba v této struktuře není osobou, vůči níž Česká republika uplatňuje mezinárodní sankce podle zákona o provádění mezinárodních sankcí,
- přezkoumávání zdrojů peněžních prostředků
- v rámci obchodního vztahu s politicky exponovanou osobou též přiměřená opatření ke zjištění původu jejího majetku.

**3.3** Kontrolu klienta provádí makléř s náležitou odbornou péčí, a to způsobem a v rozsahu odpovídajícím povaze obchodu a klienta. Rozsah prováděné kontroly klienta tedy odpovídá kategorizaci klienta do kategorií A, B, C. Do příslušné kategorie makléř zařadí klienta na základě důkladného zhodnocení rizik a všech okolností obchodu. Postup pro zařazení klienta do příslušné kategorie je upraven v metodickém pokynu k vyplnění formuláře, který se nazývá „Karta klienta“, který provádí tuto část směrnice. Metodický pokyn rovněž obsahuje způsob hodnocení rizik.

### **3.4. Zjednodušená identifikace a výjimky z povinnosti identifikace a kontroly klienta**

Makléř může provádět zjednodušenou identifikaci a kontrolu klienta ve vztahu ke kategoriím klientů, obchodních vztahů, produktů nebo obchodů s potenciálně nižším rizikem zneužití pro legalizaci výnosů z trestné činnosti nebo financování terorismu, pokud

- a) je jejich nižší rizikovost řádně odůvodněna v hodnocení rizik podle § 21a,
- b) nejsou označeny jako rizikové v hodnocení rizik na úrovni České republiky a
- c) nejsou naplněny podmínky pro provedení zesílené identifikace a kontroly klienta.

V případě použití zjednodušené identifikace a kontroly klienta makléř alespoň

- a) ověří a zaznamená splnění podmínek pod písmeny a), b), c)
- b) vhodným způsobem zjistí a zaznamená
  1. identifikační údaje klienta a osoby jednající za klienta, včetně postupu podle § 8 odst. 8,
  2. údaje k ověření totožnosti skutečného majitele klienta, včetně postupu při jeho zjišťování a postupu podle § 9 odst. 2 písm. b),
- c) provádí další úkony v rámci identifikace a kontroly klienta v rozsahu potřebném k účinnému řízení rizik.

Zjednodušená identifikace a kontrola klienta se nepoužije v případě pochybností o splnění podmínek pro jejich provedení.

Povinnost identifikovat a kontrolovat klienta není třeba plnit při splnění podmínek daných § 13a AML zákona u

- a) elektronických peněz uchovávaných na médiu, které nelze dobíjet, pokud nejvyšší uchovávaná částka nepřekročí 150 EUR,
- b) elektronických peněz uchovávaných na médiu, které lze dobíjet, pokud může být použito pouze k provedení vnitrostátní platební transakce a celkový měsíční limit pro odchozí platby a současně i nejvyšší uchovávaná částka nepřesahuje 150 EUR, nebo
- c) platebních služeb poskytovaných prostřednictvím veřejné mobilní telefonní sítě jinak než s využitím elektronických peněz, pokud hodnota jednotlivé transakce nepřesáhne 250 EUR a současně celkový limit plateb realizovaných z jednoho telefonního čísla pro kalendářní rok nepřesahuje 2 500 EUR.

#### **4. PODEZŘELÝ OBCHOD**

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

##### **4.1. Podezřelým obchodem v praxi „Realitní kanceláře“ může být například případ, kdy**

- klient vystupuje, jako by jednal za někoho nebo pro někoho jiného, je doprovázen nebo sledován další osobou nebo osobami, které zřejmě chtějí zůstat v anonymitě,
- klient vykonává činnosti, které mohou napomáhat zastření jeho totožnosti nebo zastření totožnosti skutečného majitele,
- identifikační doklady mají pochybný vzhled,
- klient se chová nervózně, odmítá identifikaci nebo jí podstupuje jen neochotně, případně uvádí nepravdivé údaje ke své identifikaci nebo kontrole (např. k původu peněz nebo oboru podnikání);
- je známa kriminální minulost klienta nebo styky či vazby na osoby napojené na kriminální skupiny nebo přímo páchající trestnou činností;
- 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) makléř nalezne na stránkách Finančně analytického úřadu (dále též „FAÚ“)
- makléř má pochybnosti o pravdivosti získaných informací o klientovi.

##### **4.2. Za podezřelý obchod se 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.),

- 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.
- klient podniká v oboru spojeném s rizikem napojení na kriminální skupiny (např. erotické služby, diskotéky a jiné noční podniky, obchod s vojenským materiálem a zejména se zbraněmi atd.);

**4.2.1** Pokud makléř vyhodnotí znaky uvedené v č. 4.1. 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 „Realitní kanceláře“.

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

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

**4.2.4** 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.mfcr.cz/fau](http://www.mfcr.cz/fau). 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.

### **4.3. Povinnost neuskutečnit obchod**

**4.3.1** 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 makléř „Realitní kanceláře“) pochybnosti o pravdivosti informací poskytnutých klientem nebo o pravosti předložených dokladů.

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

**4.3.3** Makléř neuskuteční obchod s politicky exponovanou osobou bez souhlasu vedoucího pracovníka „Realitní kanceláře“

## **5. OZNAMOVACÍ POVINNOST**

**5.1** Zjistí-li při jednání s klientem 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 „Realitní kanceláře“). 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:

Finančně analytický úřad, PO BOX 675, Jindřišská 14, Praha 1, PSČ 111 21.  
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@mfcf.cz., DS: egi8zyh

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

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

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

**5.3** 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 vedoucímu ekonomického úseku „Realitní kanceláře“ ve spolupráci s osobami ad 4) - příkaz klienta týkající se podezřelého obchodu může „Realitní kancelář“ 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** Vedoucí ekonomického úseku ve spolupráci s osobami viz ad 4) „Realitní kanceláře“ zajistí odložení splnění příkazu, a to na dobu 24 hodin od doby, kdy „FAÚ“ přijalo oznámení. Na odklad splnění příkazu klienta upozorní „Realitní kancelář“ „FAÚ“ v oznámení podezřelého obchodu.

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

**6.4** Jestliže prověření podezřelého obchodu si pro složitost vyžaduje delší lhůtu, „FAÚ“ rozhodne:

- a) o prodloužení doby, na kterou se odkládá splnění příkazu klienta, nejdéle však o další dva pracovní dny od přijetí oznámení podezřelého obchodu 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 tří pracovních dnů.

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

**6.6.** „Realitní kancelář“ 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 kancelář“ dále průběžně podává „FAÚ“ informace o všech podstatných skutečnostech týkajících se majetku uvedeného v rozhodnutí.

## 6.7

Podá-li FAÚ ve lhůtě stanovené výše oznámení orgánu činnému v trestním řízení odklad splnění příkazu klienta nebo zajištění majetku nebo se prodlužuje o 3 pracovní dny 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 povinnou osobu před uplynutím lhůty podle odstavce 1 nebo 3.

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

7.1 Osobou určenou k zajišťování průběžného styku s „FAÚ“ je za „Realitní kancelář“ vedoucí pracovník: **Jan Šustáček**, pracovní zařazení: předseda představenstva, mobilní tel.: [+420 519 361 240](tel:+420519361240), e-mail: [j.sustacek@zfpakademie.cz](mailto:j.sustacek@zfpakademie.cz).

7.2 V případě nepřítomnosti zajišťuje kontakt s „FAÚ“: **Ing. Jan Machaň**, pracovní zařazení: člen představenstva, mobilní tel.: [+420 519 361 240](tel:+420519361240), e-mail: [jan.machan@zfpa.cz](mailto:jan.machan@zfpa.cz).

7.3 Vedoucím ekonomického úseku je: **Jan Šustáček**, pracovní zařazení: předseda představenstva, mobilní tel.: [+420 519 361 240](tel:+420519361240) e-mail: [j.sustacek@zfpakademie.cz](mailto:j.sustacek@zfpakademie.cz).

## 8. POVINNOST MLČENLIVOSTI

8.1 Všem zaměstnancům „Realitní kanceláře“, spolupracujícím makléřům „Realitní kanceláře“, 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 ministerstvem ve vztahu ke třetím osobám, včetně osob, jichž se sdělené informace týkají (výjimky z mlčenlivosti - viz níže).

8.1.1 Povinnost mlčenlivosti nezaniká ani skončením pracovněprávního vztahu, dohody o spolupráci uzavřené mezi „Realitní kanceláří“ a makléřem či plné moci zmocňující makléře zastupovat „Realitní kancelář“; její porušení je správním deliktem, za který lze podle § 43 „AML zákona“ uložit pokutu až do výše 200.000 Kč, resp. za určitých podmínek až do 1 mil. Kč (§ 43, odst. 5). Tím není dotčena odpovědnost za škodu, která tím osobě, již se vyzrazení týkají, vznikla, ani případná trestní odpovědnost toho, kdo porušil povinnost mlčenlivosti.

8.2 Povinnosti zachovávat mlčenlivost se nelze dovolávat zejména vůči:

- orgánu činnému v trestním řízení, pokud provádí řízení o trestném činu souvisejícím s legalizací výnosu z trestné činnosti nebo financováním terorismu, anebo jedná-li se o splnění oznamovací povinnosti vztahující se k takovému trestnému činu,
- specializovaným policejním složkám pro vyhledávání legalizace výnosů z trestné činnosti a financování terorismu,
- dozorčím úřadům uvedeným v § 35 odst. 1 AML zákona nebo Radě pro veřejný dohled nad auditem, pokud vykonávají působnost podle tohoto zákona,
- správnímu orgánu oprávněnému vykonávat státní kontrolu nebo vést řízení o přestupku podle zákona o provádění mezinárodních sankcí,
- orgánu oprávněnému podle jiného právního předpisu rozhodovat o odnětí oprávnění k podnikatelské nebo jiné samostatné výdělečné činnosti nebo o uložení sankce v případě, že

Úřad předloží podnět k odnětí takového oprávnění nebo k uložení takové sankce,

- soudu

- rozhodujícímu v občanském soudním řízení spory týkající se podezřelého obchodu nebo nároku na náhradu škody nebo nemajetkové újmy vzniklé v důsledku splnění povinnosti podle tohoto zákona,
- příslušnému k rozhodování v řízení o nesrovnalosti podle zákona upravujícího evidenci skutečných majitelů,

- Národnímu bezpečnostnímu úřadu, Ministerstvu vnitra nebo zpravodajské službě při provádění bezpečnostního řízení podle jiného právního předpisu,
- příslušné zpravodajské službě, jedná-li se o informace, které jsou významné pro plnění jejích úkolů v oblastech působnosti vymezených zákonem upravujícím zpravodajské služby,
- správci daně při poskytování informací při plnění povinností stanovených daňovým řádem povinné osobě,
- orgánu pro vyhledávání majetku z trestné činnosti a národní jednotce Europolu při plnění povinnosti FAÚ podle § 33a AML zákona,

**8.2.1** Povinnosti mlčenlivosti se nelze dovolávat v řízení podle zákona o provádění mezinárodních sankcí. O uplatnění výjimky povinnosti mlčenlivosti rozhoduje v daném případě statutární orgán „Realitní kanceláře“.

## **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 v „Realitní kanceláři“ 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 povinnostmi identifikace, tj. zejména smlouvy a doklady o platbách.

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

## **10. DALŠÍ POVINNOSTI**

**10.1** Údaje o obchodech, na něž se vztahuje identifikační povinnost nebo ohledně nichž ministerstvo provádí šetření, sdělují na požádání ve stanovené lhůtě ministerstvu vedoucí pracovník „Realitní kanceláře“, 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 „Realitní kanceláře“ je povinen provést školení zaměstnanců a makléřů „Realitní kanceláře“ (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.

**10.2.1** Vedoucí pracovník „Realitní kanceláře“ 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 „Realitní kanceláře“

aktualizován a doplňován.

**10.3.** Za provádění kontroly dodržování povinností dle „AML zákona“ je odpovědný vedoucí pracovník „Realitní kanceláře“.

**10.4.** Tento Systém vnitřních zásad byl schválen statutárním orgánem „Realitní kanceláře“.

## **11. PŘÍLOHY**

Příloha č. 1 - Seznam vysoce rizikových třetích zemí

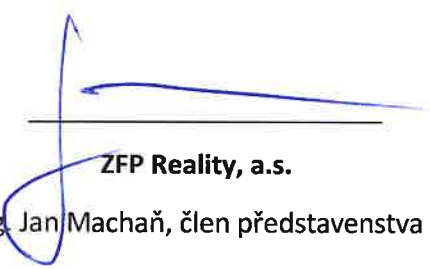
V Břeclavi dne 8. 7. 2025



---

**ZFP Reality, a.s.**

Jan Šustáček, předseda představenstva



---

**ZFP Reality, a.s.**

Ing. Jan Machaň, člen představenstva

### SEZNAM VYSOCE RIZIKOVÝCH TŘETÍCH ZEMÍ

| Vysoce rizikové třetí země ve smyslu § 9 odst. 1 písm. a) bod 3 AML zákona<br>k 13. 3. 2025 |     |    |      |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----|------|------------|
| Země                                                                                        | ISO | EU | FATF | Jiný důvod |
| Afghánistán                                                                                 | AFG | •  |      |            |
| Alžírsko                                                                                    | DZA |    | •    |            |
| Angola                                                                                      | AGO |    | •    |            |
| Barbados                                                                                    | BRB | •  |      |            |
| Burkina Faso                                                                                | BFA | •  | •    |            |
| Demokratická republika Kongo                                                                | COG | •  | •    |            |
| Filipíny                                                                                    | PHL | •  |      |            |
| Gibraltar                                                                                   | GIB | •  |      |            |
| Haiti                                                                                       | HTI | •  | •    |            |
| Írán                                                                                        | IRN | •  | •    |            |
| Jamajka                                                                                     | JAM | •  |      |            |
| Jemen                                                                                       | YEM | •  | •    |            |
| Jihoafrická republika                                                                       | ZAF | •  | •    |            |
| Jižní Súdán                                                                                 | SSD | •  | •    |            |
| Kamerun                                                                                     | CMR | •  | •    |            |
| Keňa                                                                                        | KEN |    | •    |            |
| KLDR                                                                                        | PRK | •  | •    |            |
| LAOS                                                                                        | LAO |    | •    |            |
| Libanon                                                                                     | LBN |    | •    |            |
| Mali                                                                                        | MLI | •  | •    |            |
| Monako                                                                                      | MCO |    | •    |            |
| Mosambik                                                                                    | MOZ | •  | •    |            |
| Myanmar                                                                                     | MMR | •  | •    |            |
| Namíbie                                                                                     | NAM |    | •    |            |
| Nepál                                                                                       | NPL |    | •    |            |
| Nigérie                                                                                     | NGA | •  | •    |            |
| Panama                                                                                      | PAN | •  |      |            |
| Pobřeží slonoviny                                                                           | CIV |    | •    |            |
| Senegal                                                                                     | SEN | •  |      |            |
| Spojené arabské emiráty                                                                     | ARE | •  |      |            |
| Sýrie                                                                                       | SYR | •  | •    |            |
| Tanzanie                                                                                    | TZA | •  | •    |            |
| Trinidad a Tobago                                                                           | TTO | •  |      |            |
| Uganda                                                                                      | UGA | •  |      |            |
| Vanuatu                                                                                     | VUT | •  |      |            |
| Venezuela                                                                                   | VEN |    | •    |            |
| Vietnam                                                                                     | VNM | •  | •    |            |
| Rusko                                                                                       | RUS |    |      | •          |