

Interní předpis realitního zprostředkovatele

ZFP Reality, a.s.,

IČO: 048 05 623, se sídlem náměstí T. G. Masaryka 3048/10a, 690 02 Břeclav,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. B 9029

Směrnice

Oznámení porušení či hrozícího porušení právních předpisů („whistleblowing“)

Interní předpis č. 2

Schválil: představenstvo

Schváleno dne: 8. 7. 2025

Účinnost od: 8. 7. 2025

Obsah

1. Úvod	2
2. Oznamovatel	2
3. Ochrana Oznamovatele	3
4. Oznámení	4
5. Komunikační kanály	4
6. Prošetření Oznámení v rámci VOS	7
7. Evidence Oznámení	8

1. Úvod

Pro naplnění zákonných požadavků vydává realitní zprostředkovatel **ZFP Reality, a.s.**, IČO: 048 05 623, se sídlem náměstí T. G. Masaryka 3048/10a, 690 02 Břeclav, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. B 9029 (dále jen „**realitní zprostředkovatel**“) tuto směrnici za účelem zavedení mechanismu oznamování porušení či hrozícího porušení právních předpisů v rozsahu, v jakém se vztahují k realitnímu zprostředkování, a přímo použitelných předpisů Evropské unie, jakož i interních předpisů realitního zprostředkovatele. K tomuto účelu zřizuje realitní zprostředkovatel zvláštní, nezávislý a samostatný komunikační kanál, umožňující oznamovateli hlásit skutečné či potenciální porušení předpisů.

Tato směrnice je vydávána v návaznosti na směrnici Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/1937 ze dne 23. října 2019 o ochraně osob, které oznamují porušení práva Unie (dále také jen jako „**Směrnice EU**“) a dále v návaznosti na přijetí zákona č. 171/2023 Sb., o ochraně oznamovatelů a zákona č. 172/2023 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o ochraně oznamovatelů.

Tato směrnice tvoří součást systému vnitřních zásad, postupů a kontrolních opatření k naplnění povinností stanovených zákonem č. 253/2018 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, který má realitní zprostředkovatel zpracován v souladu se zákonnými požadavky a který je obsažen v samostatném interním předpise/směrnici.

2. Oznamovatel

Oznamovatelem může být fyzická osoba, která se v souvislosti s prací nebo jinou obdobnou činností pro realitního zprostředkovatele dozvěděla o protiprávním jednání, které porušuje právní předpis související s realitním zprostředkováním. Typicky jím bude zaměstnanec, spolupracovník, obchodní partner anebo osoba v jiném obdobném pracovním postavení. *Oznamovatelem* pak je v předchozí větě uvedená osoba, která podá *Oznámení*.

Není rozhodující, zda *Oznamovatel* svoji práci v okamžiku podání *Oznámení* stále vykonává, či ji vykonával v minulosti, nebo se o danou práci pouze ucházel a v rámci tohoto procesu se o protiprávní jednání dozvěděl.

Za *Oznamovatele* dle této směrnice se nepovažuje jiná další osoba, která se dozví o případech porušení jakéhokoli předpisu EU nebo vnitrostátního právního předpisu. Realitní zprostředkovatel vylučuje přijímání *Oznámení* od osoby, která pro ni nevykonává žádnou činnost (viz předchozí odstavec).

3. Ochrana Oznamovatele

Hlavním cílem ochrany *Oznamovatelů* je umožnit odhalovat protiprávní jednání odehrávající se na pracovišti nebo při výkonu pracovní či jiné obdobné činnosti, o kterých zaměstnanec a osoby v podobném postavení za normálních okolností zaměstnavatele nebo příslušné státní orgány neinformují, a to zejména ze strachu ze ztráty zaměstnání či jiného postihu.

Oznamovatel má nárok na ochranu proti odvetným opatřením, jestliže:

- a) měl oprávněný důvod se domnívat, že podané informace o porušení byly v době *Oznámení* pravdivé (tzn. *Oznamovatel* nesmí učinit *Oznámení* vědomě nepravdivé) a tyto informace souvisely s realitním zprostředkováním, a
- b) podal *Oznámení* skrze vnitřní oznamovací systém (VOS), vnější (externí) oznamovací systém (EOS) nebo zveřejněním (dále viz níže).

Oznamovatel za oznamující informace nenese žádnou odpovědnost za předpokladu, že měl oprávněné důvody se domnívat, že *Oznámení* nebo zveřejnění informací bylo nezbytné pro odhalení porušení. To platí i v případě, že informace získal jednáním, kterým se dopustil protiprávního jednání (porušil smluvní povinnost mlčenlivosti). To neplatí, pokud toto protiprávní jednání naplňuje znaky trestného činu.

Oznamovateli jsou garantována ochranná opatření ve formě zákazu uplatnění odvetných opatření vůči *Oznamovateli*. Ochrana se vztahuje i na další fyzické osoby, jemu blízké nebo osoby, které mu poskytly pomoc při zjišťování informací, které jsou obsahem *Oznámení*, případně jím ovládané právnické osoby a právnické osoby, v jejichž orgánech *Oznamovatel* figuruje.

Odvetným opatřením se rozumí jakékoli přímé či nepřímé jednání nebo opomenutí, k němuž dochází v pracovním kontextu, které je vyvolané *Oznámením* a které *Oznamovateli* působí nebo může způsobit neoprávněnou újmu. Takovým odvetným opatřením může být např. rozvázání pracovního nebo obdobného poměru, popř. jeho neprodloužení, odvolání z místa vedoucího zaměstnance (vedoucí osoby), snížení mzdy nebo odměny, nepřiznání osobního příplatku, diskriminace, přeložení nebo převedení na jinou práci, neumožnění odborného rozvoje, změna rozvržení pracovní doby, vyžadování lékařského posudku nebo pracovnělékařské prohlídky, zásah do práva na ochranu osobnosti atd.

Oznamovatel, popř. osoba jemu blízká má právo na přiměřené zadostiučinění, byla-li mu odvetným opatřením způsobena nemajetková újma.

Chráněna není osoba, která podala vědomě nepravdivé *Oznámení*. Z takto podaného oznámení, které má za cíl poškodit realitního zprostředkovatele nebo jeho blízké spolupracovníky (obchodní partnery), vzniká realitnímu zprostředkovateli nárok na náhradu nemajetkové újmy.

Práva na ochranu před odvetným opatřením se nelze vzdát.

4. Oznámení

Oznámení musí obsahovat:

- a) informace o porušení vč. důvodných podezření o skutečných či možných porušeních, k nimž došlo nebo velmi pravděpodobně dojde u realitního zprostředkovatele, popř. v jiné společnosti, s níž *Oznamovatel* je nebo byl v kontaktu na základě své pracovní činnosti pro realitního zprostředkovatele, a dále informace o pokusech o utajení takových porušení
- b) případně materiály a dokumenty, které se k Oznámení vztahují.

Oznámení může být podáno anonymně. V takovém případě není známa identita osoby, podávající *Oznámení*, a to ani osobě, která je příslušná k vyřízení *Oznámení*.

Je-li *Oznamovatel* znám, tj. je známa identita osoby, podávající *Oznámení*, je tato informace součástí povinnosti mlčenlivosti a zůstává známa pouze osobě, která je příslušná k vyřízení *Oznámení*.

Osobou, která je příslušná k vyřízení *Oznámení* a která je z toho důvodu odpovědná za přijímání *Oznámení* a nakládání s ním je ze strany realitního zprostředkovatele pověřen **Leona Hellingerová** (dále také jen jako „**příslušná osoba**“). Příslušná osoba splňuje všechny předpoklady pro výkon činnosti příslušné osoby dle § 10 zákona o ochraně oznamovatelů a o svých povinnostech, vyplývajících z funkce, byla řádně proškolená.

V případě, že příslušná osoba usoudí, že potřebuje od *Oznamovatele* doplnit další informace, může *Oznamovatele* vyzvat k doplnění *Oznámení* nebo objasnění podaných informací, je-li jeho totožnost známa. Tento postup bude uplatněn pouze v případě, že nebude ohrožen zájem na utajení totožnosti *Oznamovatele* nebo ohrožena ochrana jeho osobních údajů.

Podání *Oznámení* se nepovažuje za porušení smluvní povinnosti mlčenlivosti, popř. jiné povinnosti mlčenlivosti dle právních předpisů, jestliže měl *Oznamovatel* oprávněné důvody se domnívat, že *Oznámení* bylo nezbytné pro odhalení protiprávního jednání. To neplatí v případech stanovených zákonem, zejm. povinnost zachovávat ochranu utajovaných informací dle zákona o ochraně utajovaných informací a o bezpečnostní způsobilosti, informací, jejichž vyjádření by zjevně mohlo ohrozit probíhající trestní řízení aj.

V případě, že podané *Oznámení* má charakter stížnosti nebo reklamace, je příslušnou osobou předáno osobě, pověřené k vyřizování stížností a reklamací k dalšímu posouzení.

5. Komunikační kanály

Oznámení je možné podat s využitím:

- a) **vnitřního oznamovacího systému (VOS)**

Vnitřním oznamovacím systémem se rozumí interní kanál a pravidla realitního zprostředkovatele pro zasílání *Oznámení*.

b) externího oznamovacího systému (EOS)

Externím (vnějším) oznamovacím systémem se rozumí oznamovací systém Ministerstva spravedlnosti.

c) zveřejněním

Zveřejněním se rozumí jakékoliv zpřístupnění informací uvedených v *Oznámení* veřejnosti, tzn. např. prostřednictvím sociální sítě, příspěvku v médiích či na internetových stránkách.

Oznamovatel má možnost podat *Oznámení* prostřednictvím VOS, EOS nebo zveřejněním, případně *Oznámení* podat přímo příslušným orgánům veřejné moci (policejní orgán, orgán správního trestání).

Primárním kanálem pro podání *Oznámení* je VOS. V případě, že se *Oznamovatel* důvodně obává, že by *Oznámení* podané skrze VOS nebylo řádně posouzeno, nebo se tak již stalo, může využít kanálu EOS. Možnost uveřejnění *Oznámení* nastupuje až sekundárně za splnění dalších podmínek.

Vnitřní oznamovací systém (VOS)

Rozumí se jím souhrn postupů a nástrojů sloužících k přijímání *Oznámení*, nakládání s ním, ochraně totožnosti *Oznamovatele* a dalších osob, ochraně informací uvedených v *Oznámení* a komunikaci s *Oznamovatelem*. V rámci VOS komunikuje s *Oznamovatelem* pouze příslušná osoba, která je nestranná a o všech skutečnostech, o kterých se dozvěděla při výkonu své činnosti podle této směrnice, zachovává mlčenlivost, a to i po ukončení výkonu své činnosti.

Oznámení lze podat:

a) písemně

- elektronicky na e-mailovou adresu: **l.hellingerova@zfpreality.cz**. V předmětu e-mailu bude uvedeno „*Whistleblowing*“. Přístup do e-mailové schránky má výhradně příslušná osoba či osoba příslušnou osobou pověřená.
- v zalepené obálce na adresu realitního zprostředkovatele (na obálku uvede odesílatel čitelně „*Whistleblowing*“):

Jméno a příjmení realitního zprostředkovatele

Jméno a příjmení osoby příslušné

Adresa realitního zprostředkovatele (viz sídlo)

b) ústně

- prostřednictvím telefonní linky **+420 724 866 309**, kterou obsluhuje výhradně příslušná osoba

c) osobně

- po předchozí domluvě *Oznamovatele* s příslušnou osobou, pokud o osobní schůzku *Oznamovatel* požádá

Příslušná osoba je povinna po podání *Oznámení* prostřednictvím telefonní linky nebo při osobní schůzce pořídit přepis *Oznámení*. Příslušná osoba seznámí s přepisem *Oznamovatele* a umožní mu, aby se k němu vyjádřil. Vyjádření *Oznamovatele* se k přepisu přiloží. Přepis příslušná

osoba nepořizuje v případě, že s tím *Oznamovatel* vysloví nesouhlas. V takovém případě pořídí pouze záznam, který věrně zachycuje podstatu ústního *Oznámení*. *Oznamovateli* se umožní, aby se k záznamu vyjádřil a vyjádření se přiložil k záznamu.

Přijetí *Oznámení* potvrdí příslušná osoba *Oznamovateli* do 7 dnů od jeho přijetí a využije při tom stejný komunikační kanál, jako použil *Oznamovatel*, pokud *Oznamovatel* nevyžádal jinak (tzn. jestliže je doručeno *Oznámení* na e-mailovou adresu, potvrdí příslušná osoba *Oznamovateli* přijetí *Oznámení* opět na e-mailovou adresu, ze které bylo *Oznámení* odesláno; jestliže je doručeno *Oznámení* na adresu realitního zprostředkovatele, potvrdí příslušná osoba *Oznamovateli* přijetí *Oznámení* opět na adresu, pokud byla v *Oznámení* uvedena). Přijetí *Oznámení* příslušná osoba nepotvrzuje v případě, že *Oznamovatel* výslovně požádal, aby ho o přijetí nevyrozumívala nebo v případě, kdy je zřejmé, že by vyrozuměním o přijetí *Oznámení* došlo k prozrazení totožnosti *Oznamovatele*.

Informace o totožnosti *Oznamovatele* je možné poskytnout jen s jeho výslovným písemným souhlasem, ledaže je příslušná osoba povinna poskytnout tyto informace příslušným orgánům veřejné moci podle jiných právních předpisů. Poskytne-li příslušná osoba tyto informace orgánu veřejné moci, je povinna o tom předem *Oznamovatele* vyrozumět společně s důvody, pro které je povinen informaci o totožnosti *Oznamovatele* poskytnout a umožnit mu, aby se k poskytnutí informace vyjádřil.

Příslušná osoba plní mj. pokyny realitního zprostředkovatele, ledaže tyto ohrožují nebo maří výkon jeho činnosti. Za řádný výkon své činnosti podle zákona o ochraně oznamovatelů nesmí být poškozen.

Externí oznamovací systém (EOS)

Rozumí se jím podání *Oznámení* Finančnímu analytickému úřadu („FAÚ“). FAÚ přijímá a posuzuje *Oznámení*, poskytuje metodickou, poradenskou a odbornou pomoc ve věcech ochrany *Oznamovatelů* a plní další úkoly stanovené Směrnicí EU. *Oznamovatel* se může na FAÚ obrátit v případě, že vnitřní oznamovací systém realitního zprostředkovatel není funkční či k němu nemá dostatečnou důvěru, případně má důvodnou obavu z aplikace odvetných opatření ze strany realitního zprostředkovatele.

Zveřejnění

Oznamovatel může *Oznámení* uveřejnit, nastane-li jeden z níže uvedených případů:

- a) V návaznosti na podané *Oznámení* nebylo ve stanovených lhůtách přijato vhodné opatření (přijetí *Oznámení* bylo odepřeno, skutečnosti uvedené v *Oznámení* nebyly prošetřeny nebo nebyla přijatá vhodná opatření).
- b) Nečinností *Oznamovatele* by mohlo dojít k ohrožení významného veřejného zájmu, např. z důvodu nebezpečí z prodlení (např. ochrana veřejného zdraví či životního prostředí).
- c) Není možné bez podstoupení zvýšeného rizika (např. zničení důkazů, maření řádného posouzení *Oznámení* či postihu *Oznamovatele*) podat *Oznámení* u FAÚ.

Zveřejnění představuje plnohodnotnou formu *Oznámení* a přiměřeně se na něj použijí všechna ustanovení týkající se *Oznámení*, vč. ochrany *Oznamovatele*. Mělo by být využíváno pouze ve výjimečných případech, kdy není možné dosáhnout účelu *Oznámení* využitím standardních kanálů (VOS, EOS). Naplnění podmínek pro uveřejnění *Oznámení* pak záleží na subjektivním posouzení *Oznamovatele*. Vyjde-li později najevo, že podmínky v daném případě naplněny nebyly, bude *Oznamovatel* za své jednání odpovědný podle příslušných právních předpisů.

6. Prošetření Oznámení v rámci VOS

Příslušná osoba je povinna se zabývat každým přijatým *Oznámením*, prošetřit skutečnosti v něm uvedené a zaujmout k věci své stanovisko. Za tím účelem má příslušná osoba právo vyžadovat součinnost od ostatních zaměstnanců a blízkých spolupracovníků realitního zprostředkovatele, má právo vstupovat do kanceláří a jiných prostor realitního zprostředkovatele a žádat přístup k relevantním dokumentům nutným pro řádné prošetření.

Vyhodnotí-li příslušná osoba *Oznámení* jako důvodné, navrhne následná opatření k předejití nebo nápravě protiprávního stavu. Návrh příslušné osoby k přijetí vhodných opatření bude následně konzultován realitním zprostředkovatelem. Pokud realitní zprostředkovatel nepřijme opatření navržené příslušnou osobou, pak přijme jiné vhodné opatření k předejití nebo nápravě protiprávního stavu.

Jestliže příslušná osoba dojde po prošetření *Oznámení* k závěru, že oznamované skutečnosti naplňují znaky přestupku, správního deliktu nebo trestného činu, oznámí podezření na spáchání přestupku, správního deliktu nebo trestného činu příslušným správním orgánům či orgánům činným v trestním řízení. Příslušným orgánům dává podnět jménem realitního zprostředkovatele. Osobní údaje *Oznamovatele* sdělí pouze v případě, že s tím *Oznamovatel* předem projevil písemný souhlas.

Jestliže příslušná osoba vyhodnotí *Oznámení* jako nedůvodné, bez zbytečného odkladu o tom písemně vyrozumí *Oznamovatele*. Ve vyrozumění uvede, že mu na základě skutečností uvedených v *Oznámení* a všech okolností, které jsou ji známy, neshledala podezření ze spáchání protiprávního jednání, nebo shledala, že *Oznámení* se zakládá na nepravdivých informacích a poučí *Oznamovatele* o právu podat *Oznámení* u orgánu veřejné moci.

Příslušná osoba posoudí důvodnost *Oznámení* a písemně vyrozumí *Oznamovatele* o výsledcích posouzení, a to do 30 dnů ode dne přijetí *Oznámení*. Ve zvláště závažných či složitých případech může příslušná osoba tuto lhůtu s řádným odůvodněním prodloužit. O takovém prodloužení informuje *Oznamovatele*. Lhůtu lze prodloužit maximálně o 30 dní, a to nejvýše 2x.

Vyrozumění o výsledcích posouzení bude *Oznamovateli* odesláno s využitím stejného komunikačního kanálu jako bylo odesláno potvrzení o přijetí *Oznámení*, pokud si *Oznamovatel* nevyžádal jinak.

Jestliže příslušná osoba při posuzování důvodnosti *Oznámení* zjistí, že nejde o *Oznámení* podle této směrnice, bez zbytečného odkladu o tom písemně vyrozumí *Oznamovatele*.

Vyrozumění o výsledcích posouzení musí být sděleno *Oznamovateli* do 30 dnů od přijetí *Oznámení*, kromě výše uvedených výjimek, jinak se jedná o nečinnost ze strany realitního zprostředkovatele.

7. Evidence Oznámení

Všechna přijatá *Oznámení* eviduje příslušná osoba ve **zvláštní evidenci v elektronické podobě**, a to tak, aby byla zachována důvěrnost přijatých *Oznámení*. *Oznámení* jsou uchovávána pouze po dobu, která je nezbytná a přiměřená pro účely splnění požadavků uložených Směrnicí EU, popř. jiným předpisem, minimálně však po dobu 5 let od přijetí *Oznámení*.

Evidence údajů o přijatých *Oznámeních* obsahuje:

- a) datum přijetí *Oznámení*
- b) jméno, popř. jména, příjmení, datum narození a kontaktní adresa *Oznamovatele*, jsou-li tyto údaje známy
- c) shrnutí obsahu *Oznámení* a identifikace osoby, proti které *Oznámení* směřovalo, je-li její totožnost známa
- d) datum ukončení posouzení důvodnosti *Oznámení* ze strany příslušné osoby a výsledek tohoto posouzení

Do evidence a k uchovávaným *Oznámením* má přístup pouze příslušná osoba.

V Břeclavi dne 8. 7. 2025



ZFP Reality, a.s.

Jan Šustáček, předseda představenstva



ZFP Reality, a.s.

Ing. Jan Machaň, člen představenstva