

# Podnikání s nemovitostmi optikou zákona AML

**S ohledem na vývoj právní úpravy v oblasti potírání legalizace výnosů z trestné činnosti a financování terorismu v rámci Evropské unie a rovněž vnitrostátní legislativy České republiky není vždy jednoduché se ve těchto pravidlech vyznat.**

To platí obzvláště v případě zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon AML“), který doznal od své účinnosti nespočet změn, a to zejména v důsledku přenesení příslušných AML směrnic. Přináší to narůstající počet povinností dopadajících na větší počet povinných subjektů. Zákon AML doznal několika změn také co do výše a druhu sankcí udělovaných povinným osobám za porušování zákonných povinností. Cílem tohoto článku je představit novelizovanou úpravu zákona AML, která nově dopadá i na osoby podnikající s nemovitostmi.

**STRUČNĚ K POVINNÝM OSOBÁM A JEJICH POVINNOSTEM**  
Zákon AML zahrnuje poměrně široký okruh osob, které označuje za povinné. Jde však o taxativní výčet, tudíž pokud nějaká osoba není v seznamu uvedena či nenaplnuje stanovená kritéria, logicky není povinnou osobou mající zvláštní povinnosti podle zákona AML. Typickými příklady povinných osob jsou banky, pojišťovny, osoby provádějící úschovu peněz či podnikatelé provádějící obchod v hodnotě 10 000 eur nebo vyšší.

Jakmile se daná osoba stane povinnou osobou podle zákona AML, má povinnost řídit se tímto zákonem a dodržovat jím stanovená pravidla. Je to zejména povinnost identifikační, kontrolní, ohlašovací, informační či uchování informací po určitou dobu. Novela zákona AML však nově rozšiřuje okruh povinných osob, do něhož se nyní řadí i osoby podnikající s nemovitostmi, a společně s tím zavádí také nové povinnosti.

## ROZŠÍŘENÍ OKRUHU POVINNÝCH OSOB

Na začátku tohoto roku došlo k významnému posunu úpravy obsažené v zákoně AML, neboť byl změněn, resp. rozšířen okruh povinných osob uvedený v § 2 zákona AML. V oblasti nemovitostí nyní dopadají povinnosti podle zákona AML rovněž na (i) osoby, které nakupují nebo prodávají nemovité věci, (ii) realitní zprostředkovatele a (iii) dražebníky. Tyto osoby byly přidány do výčtu povinných osob pouze z toho důvodu, že vykonávají činnosti, při nichž teoreticky existuje vyšší riziko pro legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu.

Předně je třeba zdůraznit, že výše uvedený okruh osob je nutné vždy vykládat prostřednictvím § 2 odst. 3 zákona AML, který výslovně stanoví, že nevykonává-li osoba uvedenou činnost jako předmět svého podnikání, nejedná se o povinnou osobou. Jinými slovy tedy nehrozí riziko, že by byl běžný občan povinnou osobou již na základě nabytí nemovité věci do svého vlastnictví.

Zajímavý je potom (široce pojatý) okruh osob uvedený v bodě (i) výše, neboť podle důvodové zprávy se do této skupiny povinných osob řadí mj. i developéři, a to jak fyzické, tak právnické osoby, které investují do výstavby nemovitých věcí určených k dalšímu prodeji nebo pronájmu. Zajímavá je rovněž úprava realitních zprostředkovatelů v bodě (ii) výše. Zákonodárce výslovně zahrnuje do této



skupiny povinných osob i realitní zprostředkovatele (makléře) zprostředkovávající pronájem nemovitých věcí, avšak pouze ve spojení s transakcemi, v jejichž případě dosáhne výše měsíční platby nebo poměrné části výnosu z nemovité věci za jeden měsíc částky alespoň 10 000 eur. Nájemné v této výši se bude týkat zejména nájmu skladů, kanceláří, obchodů či jiných prostor sloužících k podnikání. Zde je však třeba mít na paměti, že náklady spojené s užíváním dané nemovité věci, jako jsou např. ostraha či náklady za dodávky elektřiny, se do rozhodné výše měsíčního nájemného nezahrnují.

## NOVÉ POVINNOSTI A SANKCE PODLE ZÁKONA AML

Novelou zákona AML byly jednak rozšířeny stávající povinnosti, zejména identifikační a kontrolní povinnost, jednak byly přijaty i zcela nové povinnosti. V rámci zcela nových povinností došlo především k zavedení zesílené a zjednodušené identifikace a kontroly klienta, postupu při zjištění nesrovnalostí a vypracování písemného systému vnitřních zásad. Zákon AML rovněž doznal změny co do výše a druhů sankcí za porušování povinností podle tohoto zákona.

### Identifikační povinnosti

Novela zákona AML rozšiřuje identifikační údaje, které povinná osoba zjišťuje v případě identifikace právnických osob. Nově jde o základní údaje o právnické osobě, 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.

Novela zákona AML dále zavádí i povinnost získávat informace z „důvěryhodných zdrojů“, nicméně již nezavádí příslušnou definici. Význam tohoto pojmu však najdeme v důvodové zprávě, která považuje za důvěryhodný zdroj především průkaz totožnosti, výpis z veřejného rejstříku (včetně výpisu z evidence svěřenských fondů) či veřejnou listinu. Naopak prohlášení klienta za dostatečně důvěryhodný zdroj považovat nelze.

### Zesílená a zjednodušená identifikace a kontrola klienta

Povinné osoby musejí nově provést tzv. zesílenou identifikaci a kontrolu klienta v případě, že na základě hodnocení rizik podle § 21a zákona AML představuje daný klient, obchod nebo obchodní vztah zvýšené riziko legalizace výnosů z trestné činnosti nebo financování terorismu. Při zesílené identifikaci a kontrole klienta zajistí povinná osoba především informace o skutečném majiteli, zamýšlené povaze obchodu a zdrojích majetku a prostředků klienta. Povinná osoba např. uskuteční zesílenou identifikaci a kontrolu klienta vždy před uskutečněním obchodu nebo při uzavírání smlouvy s politicky exponovanou osobou.

Naopak povinná osoba může provést zjednodušenou identifikaci a kontrolu klienta v případě, že existuje potenciálně nižší riziko zneužití transakce pro legalizaci výnosů z trestné činnosti nebo financování terorismu. Zde tak jde o právo povinné osoby, nikoli o povinnost, jako je tomu v případě provádění zesílené identifikace a kontroly. Provedení zjednodušené identifikace a kontroly klienta však

musí být vždy odůvodněno na základě provedeného hodnocení rizik podle § 21a zákona AML.

Bude-li uskutečnění zjednodušené identifikace a kontroly klienta náležitě odůvodněno, povinná osoba v takovém případě alespoň ověří a zaznamená splnění podmínek odůvodňujících tento postup a zjistí identifikační údaje klienta (popř. osoby jednající za klienta) a údaje k ověření skutečného majitele.

### Postup při zjištění nesrovnalostí

Zjistí-li povinná osoba při identifikaci klienta nesrovnalost podle zákona upravujícího evidenci skutečných majitelů, má povinnost informovat o této skutečnosti svého klienta. V případě, že daný klient oznámenou nesrovnalost neodstraní či ji nevyvrátí, povinná osoba musí takovou nesrovnalost oznámit příslušnému soudu, a to společně se skutečnostmi nebo písemnostmi, které ji dokazují.

### Vnitřní systém zásad

Druhá skupina povinností se již vztahuje k samotné povinné osobě a zahrnuje zejména povinnost vypracovat písemný systém vnitřních zásad (někdy nazývaný též jako AML program). Jde o soubor vnitřních směrnic, postupů a jiných nástrojů (formuláře, seznamy a jiné), které jednoznačně stanovují přesné postupy podle zákona AML pro povinnou osobu, popř. její zaměstnance.

Vybrané osoby (tj. včetně osob podnikajících s nemovitostmi) pak mají povinnost písemně vypracovat do 60 dnů ode dne, kdy se stanou povinnou osobou, systém vnitřních zásad, postupů a kontrolních opatření k naplnění povinností stanovených zákonem AML.

### Sankce za nedodržování povinností podle zákona AML

Plnění veškerých povinností stanovených zákonem AML pro povinné osoby není vůbec jednoduché; bezpochyby jde o administrativně i ekonomicky náročnou činnost. Přesto musí být veškeré povinné osoby na pozoru a důkladně realizovat nejen požadovanou identifikaci a kontrolu svých klientů, nýbrž zajistit i plnění dalších povinností ze zákona AML.

Novela zákona AML zavádí mj. i pro osoby podnikající s nemovitostmi novou výši pokut udělovaných za porušení identifikační, kontrolní, informační či oznamovací povinnosti na částku až 10 mil. Kč, přičemž za opakované porušení těchto povinností lze nově uložit pokutu do výše až 30 mil. Kč, uložit zákaz činnosti nebo zveřejnit rozhodnutí o přestupku. Oproti tomu za porušení povinnosti sestavit vnitřní systém zásad lze uložit pokutu do výše až 1 mil. Kč.

Vzhledem k rozsahu tohoto článku nemohly být zmíněny veškeré změny, které novela zákona AML přináší, ani nemohly být popsány veškeré praktické důsledky jednotlivých změn. V případě, že vás budou blíže zajímat některé oblasti úpravy zákona AML či jejich praktické důsledky, např. sestavení nového systému vnitřních zásad, neváhejte se na nás obrátit.

MGR. TOMÁŠ SLABÝ, PARTNER  
MGR. MICHAL GOLA, LL.M., ADVOKÁTNÍ KONCIPIENT  
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ ACT ŘANDA HAVEL LEGAL  
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ S.R.O. / FOTO: UNSPASH.COM