

# **SYSTÉM VNITŘNÍCH ZÁSAD A PÍSEMNÉ HODNOCENÍ RIZIK AML**

*dle zákona č. 253/2008 Sb. o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu*

**Realitní kancelář:** Horák & Vetchý s.r.o.

**Adresa:** Spojovací 285, 671 81 Nový Šaldorf-Sedlešovice IČO: CZ14443112

**Pobočka:** Věry Pánkové 829/2, Olomouc - Nové Sady 779 00

**Zpracoval:** Ondřej Fiala – makléř a pověřená osoba AML IČO: 22418407

**Platnost dokumentu od: 1.1.2025**

## **1. Úvod a právní rámec**

Tento dokument stanovuje zásady a postupy pro předcházení praní špinavých peněz a financování terorismu v souladu se zákonem č. 253/2008 Sb. Realitní kancelář je povinnou osobou a je povinna dodržovat AML povinnosti při zprostředkování koupě, prodeje nebo nájmu nemovitostí.

---

## **2. Zodpovědná osoba**

- Jméno: Ondřej Fiala
- Pozice: Realitní makléř, osoba pověřená AML agendou
- Školení: Minimálně 1× ročně (interní/externí školení)
- Záznamy o školení: Uchovávány min. 5 let

---

## **3. Identifikace klienta**

Provádí se:

- před podpisem jakékoliv smlouvy (rezervační, zprostředkovatelské, kupní, nájemní)
- při hotovostních transakcích nad 10 000 EUR
- vždy, pokud existuje podezření na neobvyklý nebo rizikový obchod
- při nájmu, pokud nájemné přesahuje 10 000 EUR měsíčně

Identifikace zahrnuje:

- ověření totožnosti dle dokladu
- kontrolu PEP statusu a sankčních seznamů
- zjištění účelu obchodu a původu financí
- u právnických osob: zjištění skutečného majitele (UBO)

---

#### 4. Profesionalita a odborná způsobilost

Provádí se dotazníkovou formou + osobním pohovorem. Při nesrovnalostech (neochota doložit doklady, nejasnosti v původu financí) je spolupráce pozastavena a obchod odložen.

---

#### 5. Hodnocení rizik

- Klientům poskytujeme přesné, úplné a pravdivé informace.
- Nezkrslujeme ani nezamlčujeme žádná důležitá fakta.
- Ceny, podmínky a služby jsou vždy prezentovány jasně a bez skrytých poplatků.

##### A) KLIENT

Typ klienta	Riziko
Fyzická osoba z ČR	Nízké
Cizinec z EU	Střední
Cizinec mimo EU	Vysoké
Právnická osoba	Střední
Klient s anonymním chováním	Vysoké

##### B) TYP PBCHODU

Typ transakce	Riziko
Koupě bytu na hypotéku	Nízké
Prodej za hotovost	Vysoké
Investice do víc nemovitostí přes zahraniční subjekt	Vysoké

## B) ZDROJ FINANČÍ

Zdroje	Riziko
Hypotéka z české banky	Nízké
Výhra, dar, dědictví, kryptoměna	Vysoké
Výdělečná činnost (potvrzená)	Nízké

### 6. Opatření proti riziku

- důkladná identifikace klienta
- dotazník + kontrola dokladů
- kontrola PEP a sankčních seznamů (EU, UN)
- požadavek na doložení původu peněz (např. darovací smlouva, potvrzení z banky)
- přerušování spolupráce v případě nejasností

### 7. Postup při podezřelém obchodu

⚠ Makléř je povinen:

- Vyplnit interní záznam o podezření
- Informovat odpovědnou osobu
- Sepsat popis situace (kdo, co, proč)

Odeslat oznámení FAÚ bez zbytečného odkladu na adresu:

✉ [oznameni@fau.mfcr.cz](mailto:oznameni@fau.mfcr.cz)


***Neinformovat klienta, že bylo učiněno oznámení – zákonná povinnost mlčenlivosti!***


### 8. Archivace


Provádí se dotazníkovou formou + osobním pohovorem. Při nesrovnalostech (neochota doložit doklady, nejasnosti v původu financí) je spolupráce pozastavena a obchod odložen.


## KONTAKT NA FAÚ

Finanční analytický úřad – Ministerstvo financí ČR  
Letenská 15, 118 10 Praha 1 – Malá Strana

 [www.financnianalytickyurad.cz](http://www.financnianalytickyurad.cz)

 [oznameni@fau.mfcr.cz](mailto:oznameni@fau.mfcr.cz) (oznámení podezřelých obchodů)

 [dotazy@fau.mfcr.cz](mailto:dotazy@fau.mfcr.cz) (obecné info)

 +420 257 042 730

