

1930A



Parlament České republiky kancelář předsedy Poslanecké sněmovny	
Datum:	30 -06- 2021
Č.j.	Přílohy:
PS2021/16968	

JUDr. Alena SCHILLEROVÁ, Ph.D.
místopředsedkyně vlády a ministryně financí

PID: MFCRBXJSQH
Č. j.: MF-19929/2021/2503-6
Počet listů: 1
Počet příloh: 1

Praha 30. června 2021

Vážený pane předsedo,

v příloze zasílám pro Vaši informaci odpověď na interpelaci pana poslance Ing. Vojtěcha Munzara ze dne 11. června 2021, evidované pod číslem 1930.

S pozdravem

Vážený pan
Mgr. Radek Vondráček
předseda PS PČR
P r a h a



* P S 2 0 0 2 3 6 8 0 8 *

Ministerstvo financí, Letenská 15, 118 10, Praha 1

ID datové schránky: xzeaaav
e-mail: podatelna@mfc.cz
Telefon: +420 257 041 111
Fax: +420 257 042 788



JUDr. Alena SCHILLEROVÁ, Ph.D.
místopředsedkyně vlády a ministryně financí

PID: MFCRBXJSEV

Č. j.: MF-19929/2021/2503-3

Počet listů: 4

Praha 30. června 2021

Vážený pane poslanče,

děkuji Vám za Vaši interpelaci ve věci kontrol a udělování sankcí realitním zprostředkovatelům Finančně analytickým útvarem dle zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, která byla doručena na Ministerstvo financí dne 11. června 2021. Ve smyslu § 112 zákona č. 90/1995 Sb., o jednacím řádu Poslanecké sněmovny na zaslanou interpelaci odpovídám.

Dovolte mi začít se zasazením Vámi zmiňované problematiky kontroly realitních zprostředkovatelů do širšího rámce opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti. Opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti, jinými slovy opatření proti praní špinavých peněz, jsou součástí českého právního řádu již od roku 1996. Již původní právní úprava z roku 1996 stanovila subjekty, které jsou náchylné pro zneužití k praní špinavých peněz, přičemž mezi nimi byly i osoby obchodující s nemovitostmi. Následně pak zákon č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „AML zákon“) explicitně stanovil jako povinnou osobu zprostředkovatele obchodu s nemovitostmi, která je jako ostatní povinné osoby povinna uplatňovat souhrn všech opatření proti praní špinavých peněz a financování terorismu (dále také „AML/CFT“).

Realitní makléři jsou řazeni mezi povinné osoby na základě požadavku mezinárodních standardů, konkrétně doporučení č. 22 Finančního akčního výboru (FATF) a článku 2 evropské AML směrnice. Toto zařazení podporují i výstupy FATF, EU i Mezinárodního měnového fondu (MMF), které upozorňují na rozsáhlé praní špinavých peněz prostřednictvím realitního sektoru. V ČR jsou zaznamenány nejen tuzemské případy, ale též zahraniční, kdy organizované skupiny využívají nemovitosti v ČR k praní špinavých peněz (zejména italská a ruská mafie).

Interpelace se zaměřuje pouze na jedno z klíčových opatření proti praní špinavých peněz a financování terorismu, a to na kontrolu klienta. Je vhodné upozornit

na důležitou skutečnost, že toto opatření má svůj obrovský význam, a to zejména v souvislosti s uplatněním dalších navazujících AML/CFT opatření, proto chybějící komplexní výklad kontroly klienta a její vytržení ze systému všech souvisejících opatření neumožňuje dostatečné pochopení a využití tohoto AML/CFT opatření pro praxi.

Povinnost přezkoumávat zdroje peněžních prostředků nebo jiného majetku, kterého se obchod týká, stanoví AML zákon pro všechny povinné osoby bez rozdílu. Je bezpochyby, že různé typy povinných osob disponují různými nástroji k plnění této povinnosti. Nicméně diferenciací možností nemůže být důvodem pro rezignaci plnit povinnost kontroly klienta jako takové. Navíc celý proces kontroly je v AML zákoně založen na rizikově orientovaném přístupu, což znamená, že při uskutečňování obchodů s nízkorizikovými klienty není třeba kontrolu provádět v takovém rozsahu, resp. takové hloubce, jako u klientů rizikových. Dále je třeba upozornit, že přezkoumávání zdrojů finančních prostředků či majetku je důležitým nástrojem pro zjištění legálnosti jejich/jeho nabytí a proto je zásadním nástrojem AML/CFT opatření.

Při jednorázových obchodech uskutečňovaných v rámci nákupu/prodeje nemovitostí spočívá kontrola prodávajících podle § 9 odst. 2 písm. e) AML zákona (tj. přezkoumávání zdrojů majetku, kterého se obchod týká) zejména v kontrole nabývacího titulu. Není vyloučen ani jiný způsob kontroly, pakliže bude v daném obchodu relevantní. Je pravda, že na první pohled se může požadavek FAÚ na předložení takového dokumentu jevit jako byrokratický, když jeho kontrolu lze provést pouhým náhledem v katastru nemovitostí, ale není tomu tak. Jelikož ustanovení § 9 odst. 3 AML zákona stanoví, že povinná osoba dozorovým orgánům doloží způsob provedení kontroly klienta (v tomto případě prodávajícího), je zřejmé, že povinná osoba musí příslušný dokument (např. nabývací titul) nejen pořídit, ale i uchovat, přičemž se může jednat o uchování elektronické kopie, případně i printscreenu obrazovky. Jen tak lze totiž naplnit požadavek AML zákona na rekonstruovatelnost jednotlivých kroků v rámci kontroly klienta, která je zásadní pro kontrolu jejího správného postupu.

K Vaším konkrétním otázkám uvádím následující:

1) *Byla vydána metodická pomůcka k zákonu AML pro realitní zprostředkovatele, aby věděli dopředu, jak přesně mají postupovat a co FAÚ bude při kontrolách požadovat?*

Sektorově zaměřená pomůcka jen pro realitní oblast vydána nebyla. FAÚ však vydal obecný metodický pokyn ke kontrole klienta a letos aktualizovaný metodický pokyn pro finanční instituce s tím, že tuto pomůcku mohou samozřejmě využívat i realitní zprostředkovatelé. Metodický pokyn FAÚ ke kontrole klienta určený povinným osobám z nefinančního sektoru je v současné době finalizován. Povinné osoby, včetně realitních zprostředkovatelů, však běžně využívají možnost ad hoc konzultací s FAÚ, a to jak prostřednictvím telefonních dotazů, tak prostřednictvím dotazů

písemných. Zaměstnanci FAÚ se rovněž podílí velmi intenzivně na školení povinných osob včetně realitního sektoru.

2) Existuje vnitřní metodický pokyn FAÚ, který stanovuje, jak mají kontroloři FAÚ při kontrole postupovat, jaké dokumenty mají vyžadovat a jak mají realitní zprostředkovatelé prokazovat kontrolu nabývacího titulu nebo kontrolu peněžních prostředků svých klientů? Pokud ano, prosím o jeho zaslání.

Vnitřní metodický pokyn podrobně popisující postupy kontrolorů vůči kontrolovaným osobám s konkretizací toho, co a v jakém okamžiku bude od kontrolovaných osob vyžadováno, vydán nebyl a vzhledem k široké škále různých typů povinných osob, kdy u každé z nich jsou relevantní jiné postupy a dokumenty, by toto ani nebylo účelné, protože tato metodika by nutně byla velice obecná. Postupy jak provádět kontrolu klienta jsou ale promítnuty do výše uvedených metodik a prezentovány v rámci školení.

3) Jakým způsobem mají realitní zprostředkovatelé postupovat při kontrole peněžních zdrojů klientů, když nemají přístup k jejich bankovní historii, k jejich daňovým přiznáním apod. a přesto jsou sankcionováni za jejich nedostatečnou kontrolu?

Povinná osoba si může zjišťovat informace z veřejných zdrojů nebo vyžádat součinnost klienta, jejíž poskytnutí je na základě § 9 odst. 7 AML zákona klientovou zákonnou povinností. Touto cestou si realitní zprostředkovatel může opatřit výpisy z bankovního účtu, daňová přiznání, a případně i jiné zdroje informací nezbytných k provedení kontroly klienta.

Při kontrolách se však pracovníci FAÚ setkali s tím, že povinné osoby na přezkoumávání finančních prostředků (zejména kupujících) zcela rezignovaly, neboť se nepokusily zjistit ani nezbytné minimum z veřejných zdrojů. V rámci zvolených kontrolních vzorků klientů bylo povinnými osobami například opakovaně dokládáno, že finanční prostředky byly generovány obchodní činností klienta (kupujícího právníckou osobou), když ale pouhým nahlédnutím do sbírky listin veřejného rejstříku bylo kontrolujícími zjištěno, že se jedná o společnost vykazující ztrátu, nulový zisk, popř. že se dokonce jedná o společnost, která nevyvíjela vůbec žádnou podnikatelskou aktivitu. V takových případech FAÚ skutečně nezbývá nic jiného než konstatovat porušení povinností stanovených AML zákonem a následně uložit sankci. Přestože totiž povinné osoby samy mohly využít veřejně dostupných zdrojů a informace si tímto způsobem opatřit, nečinily tak a evidentně na povinnost přezkoumat finanční prostředky zcela rezignovaly.

4) Kolik bylo do dnešního dne provedeno kontrol realitních zprostředkovatelů, kolika obchodních případů se kontroly týkaly, u kolika z nich (kontrolovaných zprostředkovatelů i jednotlivých případů) bylo nalezeno pochybení a v jaké výši byly uloženy sankce?

V roce 2018 byly provedeny 2 kontroly realitních zprostředkovatelů, žádné správní řízení nebylo zahájeno.

V roce 2019 nebyla provedena žádná kontrola, bylo vedeno 1 správní řízení, ve kterém byla udělena pokuta 50.000 Kč.

V roce 2020 byly provedeny 2 kontroly realitních společností a u obou byly zjištěny nedostatky. V jednom případě byla uložena pokuta ve výši 150.000 Kč, rozhodnutí je pravomocné a pokuta byla uhrazena. Ve druhém případě rozhodnutí dosud nenabýlo právní moci.

V roce 2021 byly dosud zahájeny 3 kontroly realitních společností, žádná zatím nebyla ukončena, nelze předjímat tedy eventuální nedostatky, resp. udělení sankce.

S pozdravem



Vážený pan
Ing. Vojtěch Munzar
poslanec PS PČR
P r a h a