

Zásady AML Airhomes.cz

1. Účel a Rozsah

Tento dokument stanovuje postupy a opatření pro prevenci praní špinavých peněz a financování terorismu v souladu s platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu (AML zákon) společnosti Airhomes.cz, která se věnuje realitnímu zprostředkování.

Základní zásadou je, že všechny orgány a všichni zaměstnanci Airhomes.cz bojují proti praní špinavých peněz a financování terorismu. Z těchto důvodů všichni výše vyjmenovaní na všech úrovních prověřují, zda klienti, někdo interní (zaměstnanci, jednatelé) nebo externí (třetí osoby – banky, advokáti) nekryje původ peněz, se kterými se realizuje obchodování s nemovitostmi.

2. Definice Klíčových Pojmů

- **Praní špinavých peněz:** Proces, kterým jsou výnosy z trestné činnosti přeměněny na zdánlivě legální prostředky.
- **Financování terorismu:** Poskytování finančních prostředků teroristickým organizacím nebo jednotlivcům za účelem podpory teroristických aktivit.
- **Konečný uživatel výhod:** Osoba, která má konečnou kontrolu nad právnickou osobou nebo trustem.

3. Identifikace a Ověření Klientů

- **Identifikace klienta:** Provádí se při každém obchodu, jehož hodnota přesahuje 1 000 EUR.
- **Ověření totožnosti:** Získání a ověření identifikačních údajů klienta pomocí platných dokladů totožnosti – realitní makléř Airhomes.cz si vyfotí a uchová po dobu 10 let fotografie platných občanských průkazů všech prodávajících a všech kupujících.
- **Politicky exponované osoby (PEP):** Politicky exponovaná osoba (PEP) je jedinec, který zastává nebo zastával významnou veřejnou funkci,

tedy mohl být prostředkem k praní špinavých peněz, nebo měl přístup k finančním rozhodnutím. Tito jedinci představují vyšší riziko zapojení do praní špinavých peněz nebo financování terorismu kvůli své pozici. V ČR např.:

- Prezident republiky
- Předseda vlády
- Ministři a jejich náměstci
- Vedoucí ústředních orgánů státní správy
- Členové Parlamentu (poslanci a senátoři)
- Soudci nejvyšších soudů
- Vysocí důstojníci ozbrojených sil (např. generálové)
- Vedoucí představitelé státních podniků a agentu
- Osoby blízké k výše vyjmenovaným a podobným.

4. Monitorování Transakcí

- **Pravidelné monitorování:** Zaměstnanci Airhomes.cz zajistí sledování všech relevantních transakcí klientů za účelem identifikace podezřelých aktivit. Sledování se provádí dotazníkem, který nechá zaměstnanec Airhomes.cz vyplnit klienty. Pokud bude zaměstnanci připadat, že není jasný původ peněz, které má kupující, nebo původ nemovitosti kterou vlastní prodávající, označí danou potenciální transakci za neobvyklou transakci.
- **Neobvyklé transakce:** Okamžité hlášení neobvyklých transakcí Finančně analytickému úřadu (FAÚ) -alternativně [603 587 663](tel:603587663), fau@mfcf.cz, ID DS: egi8zyh.
- **V případě PEP oproti normálním klientům** jednají zaměstnanci Airhomes.cz následovně:
 - **Identifikace a ověření totožnosti -Normální klient:** Identifikace zahrnuje základní ověření totožnosti pomocí platných dokladů

(např. občanský průkaz, pas) a kontrolu proti sankčním seznamům; **PEP**: Kromě základního ověření totožnosti je nutné provést důkladnější ověření, které zahrnuje zjištění veřejné funkce, kterou PEP zastává, a zdrojů jejich příjmů.

- **Hodnocení rizik – Normální klient**: Hodnocení rizik je standardní a zahrnuje posouzení rizikových faktorů, jako jsou země původu, typ transakce a obchodní vztah; **PEP**: Hodnocení rizik je rozšířené a zahrnuje podrobnější analýzu rizikových faktorů, včetně politických a ekonomických vazeb, které mohou zvyšovat riziko praní špinavých peněz nebo financování terorismu.
- **Pravidelné monitorování – Normální klient**: Monitorování transakcí je standardní a zahrnuje sledování neobvyklých nebo podezřelých aktivit; **PEP**: Monitorování je intenzivnější a zahrnuje pravidelné a důkladné sledování všech finančních aktivit, aby se identifikovaly jakékoli neobvyklé nebo podezřelé transakce.
- **Hlášení podezřelých aktivit – Normální klient**: Podezřelé aktivity jsou hlášeny internímu AML oddělení a případně příslušným úřadům (viz níže); **PEP**: Podezřelé aktivity jsou hlášeny s vyšší prioritou a důrazem na detail, aby se zajistilo, že jsou všechny relevantní informace předány příslušným úřadům, jako je Finančně analytický úřad (FAÚ)

5. Hlášení Podezřelých Aktivit

- **Interní hlášení**: Zaměstnanci jsou povinni hlásit podezřelé aktivity internímu AML oddělení – statutárnímu orgánu.
- **Externí hlášení**: Interní AML oddělení je povinno hlásit podezřelé aktivity FAÚ.

6. Odpovědnosti Zaměstnanců a Školení

- **Odpovědnosti**: Všichni zaměstnanci jsou odpovědní za dodržování těchto zásad a za hlášení podezřelých aktivit. Průběžně musí každý

zaměstnanec Airhomes.cz vyhodnocovat, zda nedochází někde k nekalým obchodům a praní špinavých peněz.

- **Školení:** Pravidelné školení zaměstnanců o AML postupech a aktuálních právních předpisech, pravidelně u nastupujících zaměstnanců. V případě změn koná Airhomes.cz vzdělávání přednáškou, nebo dokumentem pro všechny zaměstnance.

7. Uchovávání Záznamů

- **Záznamy o transakcích:** Uchovávání záznamů o všech transakcích probíhá po dobu minimálně 10 let.
- **Záznamy o identifikaci klientů:** Uchovávání záznamů o identifikaci a ověření totožnosti klientů probíhá po dobu minimálně 10 let.

8. Hodnocení Rizik

- **Identifikace rizikových faktorů:** Pravidelné hodnocení rizik spojených s klienty a transakcemi. Airhomes.cz (a její zaměstnanci, zejména realitní makléři) vyhodnocují:
 - typ klienta
 - účel obchodu
 - pravidelnost a délku trvání obchodního vztahu nebo obchodu mimo obchodní vztah
 - typ produktu
 - hodnotu a způsob uskutečnění obchodu a
 - rizikovost zemí nebo zeměpisných oblastí, k nimž se obchody vztahují.
- Prvotní **hodnocení** klientů probíhá skrze formulář. Pokud jde o klienta – občana země mimo ČR, musí být zaměstnanec opatrný a dát důraz na zjišťování původu peněz a účel, k němuž má nemovitost sloužit. V případě, že jde o občana EU, pohlíží se na něj jako na občana ČR přiměřeně. V případě, že jde o občana mimo EU, oznámí zaměstnanec

tuto skutečnost zaměstnanec statutárnímu orgánu a jedná se zvláštní opatření při prodeji či nákupu nemovitosti v ČR nebo v zahraničí. Pokud jde o častý obchod stejného klienta, hodnotu obchodované nemovitosti nad 25.000.000,- Kč, účel obchodu je nejasný a podobně, jedná zaměstnanec obdobně jako dle věty předchozí.

9. Whistleblowing

- **Definice Whistleblowera:** Whistleblower je osoba, která poskytuje informace o porušení AML zákonů a předpisů. Tato osoba může být zaměstnancem Airhomes.cz, která se dopouští nezákonných aktivit, nebo jiným jednotlivcem, který má relevantní informace
- **Ochrana Whistleblowerů:** Airhomes.cz nesmí propustit, degradovat, suspendovat, vyhrožovat, šikanovat nebo jinak diskriminovat whistleblowera kvůli jeho oznámení. Whistlebloweri mají právo na ochranu před odvetnými opatřeními a mohou se bránit soudně, využívaje těchto podmínek.
- **Postupy pro Whistleblowing** - Whistlebloweri mohou hlásit podezřelé aktivity interně na číslo 704 496 496. Pokud chtějí oznamovat anonymně, mohou podat v neoznačené obálce dopis do schránky na adrese Komenského 292, 250 82 Úvaly. Pokud interní kanály nejsou účinné nebo nejsou dostupné, mohou whistlebloweri kontaktovat externí subjekty, jako je Finančně analytický úřad (FAÚ).

Schválil: Bc. David Nitra, jednatel Airhomes.cz s.r.o.

