

ŽELJKO SARIĆ, dipl.oec., Financijski inspektorat, Ministarstvo financija

ZADAĆE POSREDNIKA U PROMETU NEKRETNINA U PROVOĐENJU MJERA I RADNJI ZA SPRJEČAVANJE PRANJA NOVCA I FINANCIRANJE TERORIZMA

Općenito o pranju novca i financiranju terorizma

Definicija pojma *pranja novca* podrazumijeva niz aktivnosti u bankovnom, novčarskom ili općenito financijskom odnosno gospodarskom poslovanju kojima je cilj prikriivanje pravoga izvora novca, odnosno imovine ili prava priskrbljenih novcem koji je stečen na nezakonit način, kaznenim djelom ili kriminalnim ponašanjem. Dakle, važno obilježje pranja novca jest to da njemu uvijek prethodi neka nezakonita ili kriminalna radnja, tzv. predikatno kazneno djelo. Općenito, pod pojmom pranja novca podrazumijeva se svaki postupak usmjeren na prikriivanje nezakonito stečenog prihoda na način da se prikaže kao da se radi o zakonitoj zaradi.

Pranje novca (eng. money laundering, njem. Geldwäsche) znači pretvaranje tzv. "prljavog" novca ili druge imovinske koristi pribavljenih kriminalnim ili drugim protuzakonitim radnjama (obuhvaćenih pojmom tzv. predikatnog kaznenog djela) u "čist" novac, naime onaj koji se može upotrijebiti i koristiti kao legalni prihod u bankovnim, trgovačkim, kupoprodajnim, investicijskim, poduzetničkim i drugim poslovima ili načinima ulaganja. Znači, ona imovinska korist, najčešće u konačnici novac, koji bi se prema postojećim zakonima trebao oduzeti kao rezultat kaznenog djela koristi se kao i svaki drugi zakonitim načinom stečeni dohodak. Time se pokušava ne samo prikriti počinjeno kazneno djelo i njime postignuta imovinska korist nego se njegovom daljnjom uporabom stvara konkurencija onima koji zakonitom djelatnošću ostvaruju poslovne prihode.

Neke procjene govore da se da godišnje u svijetu "opere" oko 900 milijardi US dolara prljavog novca od čega više do 60% dolazi iz ilegalne trgovine narkoticima. Ta činjenica prije svega upućuje na povezanost pojave pranja novca s organiziranim kriminalnim skupinama koje stoje iza ilegalne trgovine drogama. Ono što osobito otežava organiziranu akciju svih društvenih čimbenika politike suzbijanja kriminaliteta u borbi protiv pranja novca jesu vrlo brojne i raznovrsne metode pranja novca koje se iz dana u dan mijenjaju i prilagođavaju mjerama poduzetim radi njihova otkrivanja i sprječavanja.

Općeprihvaćeno je u stručnim krugovima da se pranje novca odvija kroz sljedeće tri faze:

Plasiranje/polaganje – sredstva proistekla iz nezakonitih aktivnosti plasiraju se po prvi put u financijski sustav ili se koriste za kupnju visokovrijednih roba ili imovine; sastoji se od fizičkoga ulaska gotovine kriminalnog porijekla u financijski sustav preko bankarskih pologa, novčanih naloga ili elektronskim transferom s računa na račun; u ovoj je fazi tzv. prljavi novac najvidljiviji i izložen je otkrivanju;

Prikrivanje – u ovoj fazi, pokušava se prikriti izvor nezakonito stečenih sredstava ili vlasnike tih sredstava; karakteristično je provođenje niza složenih financijskih transakcija kojima se prikriva pravo porijeklo novca; krajnji cilj ove faze u procesu pranja novca sastoji se u onemogućavanju povezivanja takvih sredstava s njihovim izvorom; otkrivanje „prljavog novca“ u ovoj fazi postaje kompliciranije;

Integracija – u ovoj fazi „prljavi novac“ doseže svoj cilj integriranjem u financijski sustav, čineći tako otkrivanje gotovo nemogućim; "prljavi novac" se ugrađuje u tzv. "čiste fondove" i ničim se više ne razlikuje od zakonito stečenog novca

Što se tiče terorizma, pojam terorizma, u najširem smislu, obuhvaća svaku uporabu nasilja radi ostvarenja političkih ciljeva. Rizik financiranja terorizma je opasnost da će financijski sustav biti zlorabljen za financiranje terorizma, odnosno da će neki pravni odnos, transakcija ili proizvod biti posredno ili neposredno uporabljeni za financiranje terorizma.

Za razliku od pranja novca, kojemu uvijek prethodi neka nezakonita radnja, terorizam može biti financiran iz prihoda legalnih aktivnosti (humanitarne organizacije, neprofitni sektor, donacije i sl.). Ta okolnost uvelike otežava otkrivanje financiranja terorizma, tim više što su iznosi transakcija kojima se terorizam financira vrlo često manji od iznosa propisanog zakonom za prijavu nadležnom tijelu. Mjere koje se poduzimaju u cilju sprječavanja pranja novca nisu dostatne u borbi protiv financiranja terorizma već moraju biti dopunjene posebnim mjerama koje propisuju nadležna međunarodna tijela.

Hrvatski i međunarodni zakonodavni okvir za sprječavanje pranja novca i financiranja terorizma

U izvorima međunarodnog kaznenog prava za pranje novca relevantna je Konvencija Vijeća Europe o pranju, traganju, zapljeni i konfiskaciji prihoda od kaznenih djela i Konvencija UN o transnacionalnom organiziranom kriminalu. U hrvatskom kaznenom pravu pranje novca kriminalizirano je odredbama članka 265. KZ-a:

(1) Tko imovinsku korist ostvarenu kaznenim djelom uloži, preuzme, pretvori, prenese ili zamijeni u cilju prikrivanja njezinog nezakonitog podrijetla, kaznit će se kaznom zatvora od šest mjeseci do pet godina.

(2) Kaznom iz stavka 1. ovoga članka kaznit će se tko prikriva pravu prirodu, podrijetlo, mjesto, raspolaganje, prenošenje te postojanje prava, odnosno vlasništva na imovinskoj koristi koju je drugi ostvario kaznenim djelom.

(3) Kaznom iz stavka 1. ovoga članka kaznit će se tko imovinsku korist koju je drugi ostvario kaznenim djelom, pribavlja, posjeduje ili koristi.

(4) Tko počini djelo iz stavka 1. ili 2. ovoga članka u financijskom ili drugom poslovanju ili se počinitelj bavi pranjem novca ili je imovinska korist iz stavka 1., 2. ili 3. ovoga članka velike vrijednosti, kaznit će se kaznom zatvora od jedne do osam godina.

(5) Tko poduzme radnju iz stavka 1., 2. ili 4. ovoga članka postupajući s nehajem u odnosu na okolnosti da se radi o imovinskoj koristi ostvarenoj kaznenim djelom, kaznit će se kaznom zatvora do tri godine.

(6) Ako je imovinska korist iz stavka 1. do 5. ovoga članka ostvarena kaznenim

djelom počinjenim u stranoj državi počinitelj će se kazniti ako se radi o kaznenom djelu i prema zakonu države u kojoj je počinjeno.

(7) Počinitelja iz stavka 1. do 5. ovoga članka koji dobrovoljno pridonese otkrivanju kaznenog kojim je ostvarena imovinska korist sud može osloboditi kazne

Odredbama članka 2. Zakona o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma (Narodne novine, broj 87/08 i 25/12) definirano je da se pod pranjem novca podrazumijeva izvršavanje radnji kojima se prikriva pravi izvor novca ili druge imovine za koju postoji sumnja da je pribavljena na nezakonit način u zemlji ili inozemstvu, uključujući:

- zamjenu ili bilo kakav drugi prijenos novca ili druge takve imovine,
- prikriivanje prave prirode, izvora, lokacije, raspolaganja, kretanja, vlasništva ili prava u vezi s novcem ili drugom takvom imovinom,
- stjecanje, posjedovanje ili uporabu novca ili druge takve imovine;

S druge strane, financiranje terorizma kriminalizirano je odredbama članka 98. istog Kaznenog zakona kojima je propisano da kazneno djelo financiranja terorizma čini osoba koja izravno ili neizravno daje ili prikuplja sredstva s ciljem da se ona koriste ili znajući da će se koristiti, u potpunosti ili djelomično, u svrhu činjenja jednog ili više kaznenih djela iz članka 97. (terorizam), članka 99. do članka 101. (javno poticanje na terorizam, novačenje za terorizam i obuka za terorizam), članka 137. (otmica), članka 216. stavka 1. do 3. (uništenje ili oštećenje javnih naprava), članka 219. (zlouporaba radioaktivnih tvari), članka 223. (napad na zrakoplov, brod ili nepokretnu platformu), članka 224. (ugrožavanje prometa opasnom radnjom ili sredstvom), članka 352. do članka 355. (ubojstvo osobe pod međunarodnom zaštitom, otmica osobe pod međunarodnom zaštitom, napad na osobu pod međunarodnom zaštitom i prijetnja osobi pod međunarodnom zaštitom) Zakona ili drugog kaznenog djela kojem je cilj prouzročiti smrt ili tešku tjelesnu ozljedu civila ili druge osobe koja nije aktivno uključena u oružani sukob, ako je svrha tog djela zastrašiti stanovništvo ili prisiliti neku državu ili međunarodnu organizaciju da što učini ili ne učini.

Ostali propisi relevantni za sprječavanje pranja novca i financiranje terorizma

Zakon o Financijskom inspektoratu – određuje nadležnost i ovlasti Financijskog inspektorata RH kao glavnog nadzornog tijela za nadzor provođenja mjera i radnji sukladno ZSPNFT.

Podzakonski akti/pravilnici:

1. Pravilnik o obavješćivanju Ureda za sprječavanje pranja novca o sumnjivim transakcijama i osobama (NN 01/09)
2. Pravilnik o obavješćivanju Ureda za sprječavanje pranja novca o gotovinskoj transakciji u vrijednosti od 200.000,00 kuna i većoj te o uvjetima pod kojima obveznici za određene stranke nisu dužni obavješćivati Ured o gotovinskoj transakciji (NN 01/09)
3. Pravilnik o kontroli unošenja i iznošenja gotovine u domaćoj ili stranoj valuti preko državne granice (NN 01/09)
4. Pravilnik o načinu i rokovima obavješćivanja Ureda za sprječavanje pranja novca o sumnjivim transakcijama i osobama te vođenju evidencija od strane odvjetnika,

- odvjetničkih društava, javnih bilježnika, revizorskih društava i samostalnih revizora (NN 01/09, 153/13)
5. Pravilnik o određivanju uvjeta pod kojima obveznici svrstavaju stranke u stranke koje predstavljaju neznatan rizik za pranje novca ili financiranje terorizma (NN 76/09)
 6. Pravilnik o uvjetima pod kojima obveznici Zakona o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma mogu mjere dubinske analize stranke prepustiti trećim osobama (NN 76/09)
 7. Pravilnik o načinu i rokovima dostavljanja podataka Uredu za sprječavanje pranja novca o kaznenom djelu pranja novca i financiranja terorizma (NN 76/09)
 8. Pravilnik o načinu i rokovima dostavljanja podataka Uredu za sprječavanje pranja novca o prekršajnim postupcima (NN 76/09)

Obveze posrednika u prometu nekretnina kao obveznika provođenja mjera i radnji propisanih ZSPNFT

Odredbama članka 4. ZSPNFT propisano je da se mjere, radnje i postupci za SPNFT provode prije i/ili prilikom svake transakcije, kao i pri sklapanju pravnih poslova kojima se stječe ili koristi imovina te u ostalim oblicima raspolaganja novcem, pravima i drugom imovinom koji mogu poslužiti za PNFT. Obveznici provedbe mjera i radnji za SPNFT taksativno su navedeni u citiranom članku zakona. Posrednici u prometu nekretnina obveznici su sukladno – članku 4. stavak 2. točka 15.n).

Sukladno odredbama ZSPNFT i drugih provedbenih propisa posrednici u prometu nekretnina dužni su prilikom obavljanja svojih djelatnosti provoditi sljedeće mjere radnje i postupke:

1. Izraditi analizu rizika i pomoću te analize odrediti ocjenu rizika za PNFT za pojedinu stranku, poslovni odnos, transakciju ili proizvod
2. Sastaviti i donijeti interni akt kojim se određuju mjere, radnje i postupci radi SPNFT
3. Imenovati ovlaštenu osobu i njezine zamjenike za provedbu mjera za SPNFT te osigurati uvjete za njihov rad sukladno ZSPNFT
4. Provoditi mjere za SPNFT u poslovnim jedinicama i povezanim društvima koja imaju sjedište u trećim državama
5. Provoditi mjere dubinske analize stranke na način propisan ZSPNFT i odgovarajućim provedbenim propisima
6. Sastaviti i redovito dopunjavati listu indikatora za prepoznavanje sumnjivih transakcija i stranaka za koje postoje razlozi za sumnju na PNFT
7. Dostavljati Uredu za sprječavanje pranja novca podatke o sumnjivim i gotovinskim transakcijama (ukoliko ih ima) sukladno ZSPNFT i provedbenim propisima
8. Osigurati redovito stručno osposobljavanje i edukaciju djelatnika koji rade na poslovima SPNFT
9. Osigurati vođenje evidencija propisanih zakonom te čuvanje i zaštitu podataka

Procjena rizika

Procjena rizika u suštini predstavlja analizu potencijalnih prijetnji i ranjivosti od PNFT kojima je izloženo poslovanje obveznika. Kompleksnost procjene ovisi o veličini,

djelatnosti i faktorima rizika poslovanja obveznika.

Pri procjenjivanju rizika obveznici (PPN) bi trebali odrediti i rangirati rizik unutar sljedećih kategorija:

- stranke
- proizvodi i usluge
- poslovni odnos/kanali isporuke
- geografski rizik

Rizik stranke

PPN svakako trebaju analizirati prirodu i poslovanje svojih stranaka radi određivanja stupnja rizika od PNFT. Drugim riječima, PPN moraju poznavati svoje stranke. Poznavanje stranaka ne znači samo identificiranje stranke ili čuvanje evidencija. Riječ je o razumijevanju aktivnosti stranaka, transakcija koje provode, načina na koji posluju itd. Drugi elementi, kao što je veličina njihove imovine ili broj obuhvaćenih transakcija, mogu također biti relevantni za procjenu rizika stranke.

Rizik proizvoda i usluga

U postupku analize i procjene rizika PPN bi trebali prepoznati proizvode i usluge ili njihove kombinacije koje mogu značiti viši rizik od PNFT. Bitno je napomenuti da se za prikrivanje nezakonitog podrijetla sredstava ili premještanje sredstava radi financiranja terorističkog čina odnosno za skrivanje pravog identiteta stvarnog vlasnika ili korisnika proizvoda ili usluga u pravilu koriste legalni i legitimni proizvodi i usluge. U visokorizične proizvode i usluge moraju se svrstati i svi oni koje su nadležna nadzorna tijela svojim smjernicama odredila kao potencijalno visokorizične.

Rizik poslovnog odnosa

Od PPN kao obveznika provođenja mjera i radnji se, također, zahtijeva i razmatranje kanala korištenih za isporuku proizvoda ili usluga. Današnje globalizirano poslovanje donosi mnogobrojne kanale isporuke koji stranku ne dovode u izravan kontakt s obveznikom (Internet, elektronska pošta), a dostupni su i lako primjenjivi. Udaljenost nekih od kanala isporuke može se koristiti i za prikrivanje pravog identiteta stranke ili stvarnih vlasnika, pa zbog toga može značiti viši rizik.

Geografski rizik

PPN svakako trebaju razmotriti ili analizirati znači li geografsko područje na kojem posluju potencijalno viši rizik od PNFT.

Za potreba procjene rizika Financijski inspektorat je za potrebe malih i srednjih obveznika (koji po strukturi čine i najveći dio posrednika u prometu nekretninama) sastavio primjer obrasca/liste za procjenu rizika kao poseban dodatak Općim smjernicama za obveznike.

U svakom slučaju, procjena rizika obveznika mora biti prikladna njihovim specifičnim

poslovnim potrebama, što znači da može biti i detaljnija od predložene liste iz Dodatka 3. Smjernicama. Obveznici, također, mogu prilagoditi listu provjera ili koristiti drugačiju metodu ili drugi alat.

Sukladno potrebama posrednika u prometu nekretnina, na 20. Formu poslovanja nekretninama (2013. godine), u sklopu predložka Internog akta priložen je prilagođen obrazac, odnosno alat za procjenu rizika za PPN. (vidjeti radni materijal, op.a.)

Visoki rizik od PNFT

Iako ne postoji općeprihvaćena lista kategorija rizika, najčešće se koriste primjeri navedeni u prethodno spomenutom radnom materijalu. Potencijalni rizici mogu pomoći u određivanju situacija višeg rizika. Valja napomenuti, ako se utvrdi da su stranka ili situacija rizičniji, potrebno je primijeniti mjere umanjavanja rizika i pojačanu dubinsku analizu. Načelno se ne zahtijeva odbijanje transakcije ili prekid poslovnog odnosa.

Srednji rizik od PNFT

Stranke srednjeg rizika jesu one koje ne mogu biti kategorizirane kao visoko ili nisko rizične, sukladno 3. Direktivi Europskog parlamenta i Vijeća o sprječavanju uporabe financijskog sustava u svrhu pranja novca i financiranja terorizma.

Niski rizik od PNFT

Sukladno čl. 35. ZSPNFT, stranke niskog rizika jesu:

- banke, podružnice stranih banaka i banke iz država članica ovlaštene za izravno pružanje bankovnih usluga u Republici Hrvatskoj, štedne banke, stambene štedionice,
- društva koja pružaju određene usluge platnog prometa, uključujući prijenos novca, Hrvatska pošta d.d., društva za upravljanje investicijskim fondovima, poslovne jedinice društava za upravljanje trećih država, društva za upravljanje državna članica koje u Republici Hrvatskoj imaju poslovnu jedinicu, odnosno koja su ovlaštene za neposredno obavljanje poslova upravljanja fondovima na području Republike Hrvatske i treće osobe kojima je dopušteno, u skladu sa zakonom koji uređuje rad fondova, povjeriti obavljanje pojedinih poslova od strane društava za upravljanje, mirovinska društva, društva ovlaštena za poslove s financijskim instrumentima i podružnice inozemnih društava za poslove s financijskim instrumentima u Republici Hrvatskoj, ili druge identične institucije, pod uvjetom da imaju sjedište u zemlji članici ili trećoj zemlji iz čl. 25. t. 5. ZSPNFT,
- državna tijela, tijela lokalne i područne samouprave, javne agencije, javni fondovi, javni uredi ili komore,
- društva čiji su vrijednosni papiri prihvaćeni i korišteni za trgovanje na tržištu kapitala jedne ili više zemalja članica sukladno pravnoj regulativi koja je na snazi u EU, ili društva sa sjedištima u trećoj zemlji čiji su vrijednosni papiri prihvaćeni i korišteni za trgovanje na tržištu kapitala u zemlji članici ili u toj trećoj zemlji pod uvjetom da zemlja zahtijeva objavu podataka sukladno pravnoj regulativi EU

zone.

Obveznici mogu svrstati u kategoriju stranaka koje predstavljaju neznatan rizik od PNFT samo one stranke koji zadovoljavaju uvjete iz Pravilnika o određivanju uvjeta pod kojima obveznici svrstavaju stranke u stranke koje predstavljaju neznatan rizik za pranje novca I financiranje terorizma.

Donošenje internog akta

Da bi osigurali cjelovito i zakonito provođenje mjera i radnji za SPNFT, PPN su dužni, sukladno članku 48. ZSPNFT, donijeti interni akt kojim se uređuju mjere, radnje i postupanja radi sprječavanja i otkrivanja PNFT.

Internim aktom trebale bi biti obuhvaćene sljedeće mjere, radnje i postupanja:

- odgovornost ovlaštenih osoba i drugih zaposlenika koji sudjeluju u provedbi ZSPNFT
- postupak utvrđivanja stranih politički izloženih osoba (obveza sukladno članku 32. ZSPNFT)
- način provođenja dubinske analize stranke (obveza sukladno članku 8. ZSPNFT)
- lista indikatora koji upućuju na PNFT, te njihove izmjene i dopune (obveza sukladno članku 41. Zakona)
- opis provođenja internih procedura i postupaka u pogledu SPNFT, kao npr:
 - o izrada i provođenje programa stručnog osposobljavanja i izobrazbe zaposlenika,
 - o postupak procjene rizika, umanjivanja rizika i praćenja rizika,
 - o postupak provjera identiteta stranke, obavješćivanja nadležnih tijela i drugi postupci,
 - o način otkrivanja sumnjivih transakcija,
 - o način obavješćivanja UZSPN,
 - o način vođenja evidencija o prikupljenim podacima,
 - o određivanje vrste praćenja za određenu visokorizičnu situaciju,
 - o praćenje rizika (učestalost praćenja, revizija procesa i način osiguranja dosljednosti u primjeni),
 - o uvjeti vođenja evidencija: način vođenja, rokovi čuvanja, sadržaj evidencija i zaštita podataka,

Karakteristike internog akta

Svaki interni akt mora biti sastavljen u pisanom obliku, svakako treba biti personaliziran, odnosno prilagođen poslovnoj praksi, veličini i stručnosti pojedinačnog obveznika. Kao temeljni obveznikov dokument za provođenje mjera za SPNFT trebao bi pružati cjelokupan pregled usklađenosti obveznika s odredbama ZSPNFT.

Imenovanje ovlaštene osobe

Svi obveznici, uključujući i posrednike u prometu nekretnina dužni su sukladno odredbama članka 44. ZSPNFT imenovati ovlaštenu osobu, te jednog ili više

zamjenika. Ove obveze ne odnosi se jedino na određene kategorije profesionalnih djelatnosti. Ovlaštena osoba i njezin zamjenik su osobe koje su ovlaštene i odgovorne za provođenje mjera i radnji što se poduzimaju radi sprječavanja i otkrivanja pranja novca i financiranja terorizma koje su propisane odredbama ZSPNFT i podzakonskih propisa.

Ako PPN propusti imenovati ovlaštenu osobu, ovlaštenom osobom smatra se zakonski zastupnik ili druga osoba koja vodi njegove poslove, odnosno odgovorna osoba prema ZTD-u.

Sukladno odredbama ZSPNFT, poslove ovlaštene osobe za SPNFT može obavljati isključivo osoba koja ispunjava sljedeće uvjete:

- da je zaposlena na radnome mjestu koje je u organizacijskoj strukturi obveznika sistematizirano na takvom položaju koji joj omogućava brzo, kvalitetno i pravodobno izvršavanje zadaća propisanih ZSPNFT i propisima donesenima na temelju njega, te nezavisnost u radu i mogućnost izravne komunikacije s upravom,
- da se protiv osobe ne vodi kazneni postupak, odnosno da ista nije osuđivana za kazneno djelo protiv vrijednosti zaštićenih međunarodnim pravom, sigurnosti platnog prometa i poslovanja, vjerodostojnosti isprava, imovine i službene dužnosti, i to za vrijeme od 5 godina po pravomoćnosti presude kojom je osuđena, s tim da se u to vrijeme ne računa vrijeme provedeno na izdržavanju kazne,
- da je odgovarajuće stručno osposobljena za provođenje zadaća na području sprječavanja i otkrivanja pranja novca te financiranja terorizma, te da ima sposobnost i iskustvo potrebno za obavljanje funkcije ovlaštene osobe,
- da dobro poznaje prirodu poslovanja obveznika na područjima koja su izložena riziku pranja novca ili financiranja terorizma.

Glavne zadaće ovlaštene osobe i zamjenika

- brine se za uspostavljanje, djelovanje i razvoj sustava SPNFT kod obveznika,
- brine se za pravilno i pravodobno pružanje podataka UZSPN
- sudjeluje u pripremanju operativnih postupaka i izradi njihovih izmjena, te u sastavljanju internih akata obveznika koji se primjenjuju u SPNFT
- prati i koordinira aktivnosti obveznika na području SPNFT
- sudjeluje u uspostavljanju i razvoju informacijske potpore za provođenje aktivnosti na području SPNFT
- daje upravi ili drugom poslovodnom tijelu obveznika poticaje i prijedloge da se kod obveznika poboljšava sustav SPNFT
- sudjeluje u pripremanju programa stručnog osposobljavanja i izobrazbe zaposlenika obveznika u području SPNFT

Zamjenik ovlaštene osobe zamjenjuje ovlaštenu osobu u vrijeme njezine odsutnosti u obavljanju gore navedenih zadaća i poslova, a ako je tako određeno internim aktom obveznika, obavlja i druge radnje predviđene ZSPNFT.

Provođenje mjera za SPNFT u vlastitim poslovnim jedinicama i povezanim društvima u trećim državama

Svi obveznici dužni su osigurati da se mjere za SPNFT određene ZSPNFT u istom opsegu provode i u njihovim poslovnim jedinicama i društvima u kojima imaju većinski udio ili većinsko pravo u odlučivanju, a koja imaju sjedište u trećoj državi, osim ako to nije izričito suprotno zakonskim propisima treće države.

Ukoliko zakonski propisi treće države ne dopuštaju provođenje mjera za SPNFT u opsegu u kojem su propisani ZSPNFT, obveznik je dužan o tome odmah obavijestiti UZSPN i donijeti odgovarajuće mjere za otklanjanje rizika od PNFT. Obveznici su dužni redovito upoznavati svoje poslovne jedinice i društva u kojima imaju većinski udio ili većinsko pravo u odlučivanju, a koja imaju sjedište u trećoj državi, s internim postupcima koji se odnose na SPNFT, a osobito u dijelu dubinske analize stranaka, dostave podataka, vođenja evidencija, i drugih značajnih okolnosti povezanih sa SPNFT.

Provođenje mjera dubinske analize stranke

Odredbama članka 8. ZSPNFT definirano je što se podrazumijeva pod mjerama dubinske analize stranke, odnosno koje su to mjere što su ih obveznici primjene ZSPNFT dužni provoditi, pa tako i posrednici u prometu nekretninama. Zakon određuje sljedeće mjere:

- utvrđivanje identiteta stranke i provjeru njezina identiteta na osnovi dokumenata, podataka ili informacija dobivenih iz vjerodostojnoga, pouzdanog i neovisnog izvora,
- utvrđivanje i provjeru identiteta stvarnog vlasnika stranke,
- prikupljanje podataka o namjeni i predviđenoj prirodi poslovnog odnosa ili transakcije te drugih podataka u skladu sa zakonom,
- stalno praćenje poslovnog odnosa, uključujući pozorno praćenje transakcija obavljenih tijekom tog odnosa, kako bi se osiguralo da te transakcije odgovaraju saznanjima obveznika o toj stranci, vrsti posla i rizika, prema potrebi uključujući i podatke o izvoru sredstava, pri čemu dokumenti i podaci kojima obveznik raspolaže moraju biti ažurni.

Iznimno je važno istaknuti da obveznik koji ne može provesti citirane mjere iz članka 8. ZSPNFT ne smije uspostaviti poslovni odnos ili izvršiti transakciju, odnosno mora prekinuti već uspostavljeni poslovni odnos te o tome izvijestiti UZSPN.

Slučajevi u kojima je obvezno utvrđivanje i provjera identiteta stranke

Sukladno odredbama članka 9. ZSPNFT, obveznik je dužan obaviti dubinsku analizu stranke u sljedećim slučajevima:

- prilikom uspostavljanja poslovnog odnosa sa strankom pri čemu se pod poslovnim odnosom podrazumijeva svaki poslovni ili drugi ugovorni odnos koji stranka uspostavi ili sklopi kod obveznika i povezan je s obavljanjem djelatnosti obveznika te je trajnijeg karaktera;

- pri svakoj transakciji u vrijednosti od 105.000,00 kuna i višoj (jednokratna transakcija ili više povezanih koje ukupno dosežu vrijednost od 105.000,00 kuna i više) pri čemu s pod transakcijom podrazumijeva svaki primitak, izdatak, prijenos s računa na račun, zamjena, čuvanje, raspolaganje i drugo postupanje s novcem ili drugom imovinom kod obveznika. Kod transakcije, za razliku od poslovnog odnosa, naglasak je na jednokratnoj aktivnosti.
- ako postoji sumnja u vjerodostojnost i istinitost prethodno dobivenih podataka o stranci ili stvarnom vlasniku stranke,
- uvijek kada u vezi s transakcijom ili strankom postoje razlozi za sumnju na PNFT, bez obzira na vrijednost transakcije.

Prije uspostavljanja poslovnog odnosa ili izvršenja transakcije, obveznik je dužan provesti sljedeće tri mjere:

- utvrditi i provjeriti identitet stranke na osnovi dokumenata, podataka ili informacija dobivenih iz vjerodostojnoga, pouzdanog i neovisnog izvora,
- utvrditi i provjeriti identitet stvarnog vlasnika stranke,
- prikupiti podatke o namjeni i predviđenoj prirodi poslovnog odnosa ili transakcije ili drugih podataka u skladu sa Zakonom.

Iznimno, prilikom uspostavljanja poslovnog odnosa u okviru obavljanja dubinske analize stranke, obveznici mogu provesti mjere dubinske analize stranke i tijekom uspostavljanja poslovnog odnosa ako je to neophodno kako se ne bi prekinuo uobičajeni način uspostavljanja poslovnih odnosa i ako postoji neznatan rizik od PNFT. U slučajevima kada dubinska analiza stranke nije provedena prije uspostavljanja poslovnog odnosa, obveznik će sastaviti bilješku o razlozima neprovođenja dubinske analize stranke prije uspostavljanja poslovnog odnosa sa strankom te o vrsti transakcije koja je izvršena.

Podaci koji se prikupljaju za fizičke osobe

- za fizičku osobu, njezinog zakonskog zastupnika, obrtnika i opunomoćenika prikupljaju se: ime i prezime, prebivalište, datum rođenja, mjesto rođenja, identifikacijski broj, te naziv, broj i naziv izdavatelja identifikacijske isprave;
- za fizičku osobu koja je član pravne osobe ili s njom povezane osobe: ime i prezime, prebivalište, datum rođenja i mjesto rođenja;
- za fizičku osobu kojoj je transakcija namijenjena: ime i prezime i prebivalište;

Podaci koji se prikupljaju za pravne osobe

- za pravnu osobu koja uspostavlja poslovni odnos ili obavlja transakciju, odnosno za pravnu osobu u čije se ime uspostavlja poslovni odnos ili obavlja transakcija, za obrtnika ili osobu koja obavlja drugu samostalnu djelatnost, za pravnu osobu za koju poslove obavljaju odvjetnik, odvjetničko društvo i javni bilježnik, te revizorsko društvo, samostalni revizor, pravne i fizičke osobe koje obavljaju računovodstvene usluge i usluge poreznog savjetovanja, za obrtnika ili osobu koja obavlja drugu samostalnu djelatnost, a za koju poslove obavljaju odvjetnik, odvjetničko društvo i javni bilježnik, te revizorsko društvo, samostalni revizor, pravne i fizičke osobe koje obavljaju računovodstvene usluge i usluge poreznog savjetovanja, prikupljaju se: naziv, sjedište (ulica i kućni broj, mjesto i država) i identifikacijski broj.

U slučaju postojanja sumnje u vjerodostojnost prikupljenih podataka te u slučaju postojanja sumnje na pranje novca ili financiranje terorizma prikupljaju se i podaci iz članka 16. stavak 1. točke 10. i 11. ZSPNFT, odnosno podaci o izvoru sredstava koja jesu ili će biti predmet transakcije ili poslovnog odnosa te razlozi za sumnju na pranje novca ili financiranje terorizma.

Strane politički izložene osobe

Sukladno odredbama ZSPNFT, strana politički izložena osoba jest svaka fizička osoba s prebivalištem ili uobičajenim boravištem u stranoj državi koja djeluje ili je u posljednjoj godini (ili dulje) djelovala na istaknutoj javnoj dužnosti, uključujući i članove njezine uže obitelji ili osobu za koju je poznato da je bliski suradnik takvih osoba.

Fizičke osobe koje djeluju ili su djelovale na istaknutoj javnoj dužnosti jesu:

- predsjednici država, predsjednici vlada, ministri i njihovi zamjenici odnosno pomoćnici,
- izabrani članovi zakonodavnih tijela,
- suci vrhovnih, ustavnih i drugih visokih sudova protiv čije presude, osim u iznimnim slučajevima, nije moguće koristiti pravne lijekove,
- suci financijskih sudova i članovi savjeta središnjih banaka,
- veleposlanici, konzuli i visoki časnici oružanih snaga,
- članovi upravnih i nadzornih odbora pravnih osoba koje su u vlasništvu ili većinskom vlasništvu države
- istaknuti dužnosnici međunarodnih organizacija.

Uži članovi obitelji jesu: bračni ili izvanbračni drug, roditelji, braća i sestre, te djeca i njihovi bračni ili izvanbračni drugovi. Bliski suradnik jest svaka fizička osoba koja ima zajedničku dobit iz imovine ili uspostavljena poslovnog odnosa, ili s kojom strana politički izložena osoba ima koje druge uske poslovne kontakte.

Prilikom utvrđivanja strane politički izložene osobe, obveznik se može poslužiti komercijalnim bazama podataka ili može upitati stranku ulazi li u kategoriju/definiciju strane politički izložene osobe. Postupak utvrđivanja strane politički izložene osobe mora biti dokumentiran/propisan u internom aktu. (vidjeti radni materijal s 20. Foruma).

Obveznici su dužni propisati postupak uspostavljanja poslovnog odnosa s politički izloženom osobom, uključujući ulogu uprave i menadžmenta u davanju suglasnosti te u stalnom praćenju poslovnog odnosa s politički izloženom osobom te su, također dužni provesti pojačanu dubinsku analizu stranke za navedenu kategoriju stranaka.

Sastavljanje liste indikatora

Odredbama članka 41. ZSPNFT propisano je da su svi obveznici, pa tako i PPN dužni sastaviti listu indikatora za prepoznavanje sumnjivih transakcija i osoba. Prilikom sastavljanja liste indikatora, moraju uzeti u obzir specifičnost svoga poslovanja i karakteristike sumnjive transakcije iz članka 42. ZSPNFT. Lista

indikatora mora biti sastavni dio internog akta, a obveznici su se dužni koristiti njom kao osnovnim smjernicama u utvrđivanju razloga za sumnju na PN/FT. Lista indikatora dopunjuje se i prilagođuje prema poznatim trendovima i tipologijama pranja novca, te prema okolnostima koje proizlaze iz poslovanja obveznika.

Neki indikatori koji bi mogli upućivati na pranje novca/financiranje terorizma, a koji su karakteristični za sektor nekretnina

Na osnovi postojećih analiziranih slučajeva PNFT i drugih dostupnih informacija, FATF (Financial Action Task Force - međuvladino stručno tijelo koje razvija i provodi mjere za SPNFT) utvrdilo je nekoliko zajedničkih karakteristika koje, kada se otkriju pojedinačno ili kombinirano, mogu ukazati na potencijalnu zloupotrebu sektora nekretnina u PNFT svrhe. Kada su na raspolaganju, ovi „indikatori upozorenja“ mogu pomoći obveznicima i drugima u provođenju upoznavanja i praćenja klijenta, kako kod novih tako i kod postojećih klijenata. Oni također mogu pomoći u provođenju analize rizika za sektor, u širem smislu. Na taj način, dobri indikatori mogu pomoći u identificiranju sumnjivih aktivnosti koje treba prijaviti nadležnim tijelima, sukladno ZSPNFT.

Ovi indikatori nisu predviđeni da prikažu cjelovitu listu svih mogućih oblika transakcija koje mogu biti povezane sa PNFT niti bi na bilo koji način trebalo zaključiti da su navedene transakcije nužno povezane sa takvim aktivnostima. Treba imati na umu da se aktivnosti vezane za pranje novca i financiranje terorizma uvijek provode s ciljem da izgledaju “normalno”. Kaznena priroda te aktivnosti proizlazi iz porijekla sredstava i cilja sudionika.

Fizičke osobe

- Transakcije koje obuhvaćaju osobe s prebivalištem u poreznim utočištima (off-shore) ili u tzv. nekooperativnim jurisdikcijama (Ured za sprječavanje pranja novca donosi službenu listu off-shore centara koja se po potrebi ažurira – vidi u nastavku članka) kad se karakteristike transakcija podudaraju sa onima koje su uključene u listu indikatora.
- Transakcije koje se obavljaju u ime malodobnih osoba, osoba s invaliditetom, ili drugih osoba koje, iako nisu uključene u ove kategorije, nisu ekonomski sposobne za takvu transakciju.
- Transakcije koje obuhvaćaju osobe okrivljene u sudskom postupku ili osuđene za kaznena djela, ili za koja se zna da su povezana s kriminalnim aktivnostima, uključujući nezakonito bogaćenje, ili postoje sumnje o njihovom učešću u takvim aktivnostima i može se smatrati da se te aktivnosti zasnivaju na pranju novca.
- Transakcije koje obuhvaćaju osobe koje su na neki način povezane s osobama navedenim u prethodnom indikatoru (na primjer, preko obiteljskih ili poslovnih veza, zajedničkog porijekla, kada su na istoj adresi ili imaju iste predstavnike ili odvjetnike i sl.)
- Transakcije u kojima sudjeluju osobe čija adresa je nepoznata ili je samo adresa za korespondenciju (na primjer, poštanski pretinac, zajednički ured ili zajednička poslovna adresa, itd.), ili se sumnja i postoji mogućnost da su podaci netočni.
- Nekoliko transakcija iste osobe ili transakcije koje obavljaju grupe osoba koje mogu biti međusobno povezane (na primjer, preko obiteljskih ili poslovnih veza,

osobe iste nacionalnosti, osobe koje su na istoj adresi ili imaju iste predstavnike ili odvjetnike i sl.).

- Osobe koje neočekivano otplate problematične kredite ili hipoteke ili koje su u više navrata rano otplatile velike kredite ili hipoteke, naročito ako su to učinile u gotovini.

Pravne osobe

- Transakcije koje uključuju pravne osobe ili pravne aranžmane registrirane u poreznim utočištima ili u nekooperativnim jurisdikcijama, kad se karakteristike tih transakcija podudaraju sa onima koje su uključene u listu indikatora.
- Transakcije u koje su uključene nedavno osnovane pravne osobe, kad je iznos veliki u odnosu na njihovu imovinu.
- Transakcije koje uključuju pravne osobe, kada izgleda kao da nema nikakve veze između transakcije i aktivnosti koju provodi društvo koje obavlja kupovinu, ili kad društvo nema poslovnih aktivnosti.
- Transakcije koje obuhvaćaju fondacije, kulturne udruge i udruge za zabavu, ili generalno neprofitne subjekte, kad se karakteristike transakcija ne podudaraju sa ciljevima subjekta.
- Transakcije u koje su uključene pravne osobe koje su, iako osnovane u jednoj državi, u većinskom vlasništvu stranih državljana, koji mogu, a ne moraju biti rezidenti u porezne svrhe.
- Transakcije u kojima sudjeluju pravne osobe čije adrese su nepoznate ili su samo adrese za prepisku (na primjer, poštanski pretinac, zajednički ured ili zajednička poslovna adresa, itd.), ili se sumnja i postoji mogućnost da su podaci netočni.
- Razne transakcije u koje je uključena ista osoba. Slično tome, transakcije koje obavljaju grupe pravnih osoba koje mogu biti povezane (npr. preko obiteljskih veza između vlasnika ili predstavnika, poslovnih veza, po osnovi iste nacionalnosti pravnih osoba ili njihovih vlasnika ili predstavnika, iste adrese u slučaju pravnih osoba ili njihovih vlasnika ili predstavnika, istog vlasnika, predstavnika ili odvjetnika, subjekata sa sličnim imenima, itd.).
- Osnivanje pravne osobe ili povećanje njezinog kapitala nenovčanim doprinosima u vidu nekretnina, čija vrijednost ne uzima u obzir porast tržišne vrijednosti nekretnine koja se koristi.
- Osnivanje pravnih osoba koja posjeduju imovinu, s jedinom svrhom postavljanja fiktivne (nominalne) osobe između nekretnine i stvarnog vlasnika.
- Sudjelovanje nekretnine u temeljnom kapitalu društva koje nema registrirano sjedište ili podružnicu u zemlji.
- Transakcije u kojima se koriste neobične ili nepotrebno složene pravne strukture bez ikakve ekonomske logike.

Fizičke i pravne osobe

- Transakcije u kojima postoje naznake, ili je sigurno da stranke ne djeluju u svoje ime i pokušavaju prikriti identitet stvarnog klijenta.
- Transakcije koje su započete u ime jedne osobe, a završene su u ime druge, bez logičnog objašnjenja u vezi s promjenom imena. (Na primjer, prodaja ili promjena vlasništva nad kupljenom nekretninom ili mogućnost kupovine nekretnine koja još uvijek nije predana vlasniku u posjed, rezervacija nekretnina u izgradnji sa

naknadnim prijenosom prava trećoj osobi itd.).

- Transakcije u kojima stranke:
 - o Ne pokazuju posebno zanimanje za karakteristike nekretnine (npr. kvalitetu gradnje, lokaciju, datum dovršenja, itd.) koja je predmet transakcije.
 - o Ne izgledaju posebno zainteresirane za postizanje povoljnije cijene za transakciju ili za postizanje boljih uvjeta plaćanja.
 - o Pokazuju jak interes za brzo obavljanje transakcije, bez nekog posebnog razloga.
Pokazuju znatan interes za transakcije koje su u vezi sa zgradama u određenim područjima, bez obzira na cijenu.
- Transakcije u kojima su stranke strani državljani ili porezni nerezidenti:
 - o Njihova jedina svrha je ulaganje kapitala (ne pokazuju nikakvo zanimanje za život u nekretnini koju kupuju, čak i privremeno, itd.).
 - o Zainteresirani su za operacije velikog opsega (npr. za kupovinu velikih parcela pogodnih za izgradnju kuće, kupovinu kompletnih zgrada ili pokretanje poslovnih aktivnosti vezanih za zabavu i razonodu i sl.).
- Transakcije u kojima su neke od uplata izvršile treće osobe (kreditne institucije registrirane u zemlji u vrijeme potpisivanja prijenosa nekretnine zbog odobravanja nekog oblika hipotekarnog kredita mogu biti isključene).

Posrednici

- Transakcije koje se obavljaju preko posrednika koji djeluju u ime grupe potencijalno povezanih pojedinaca (npr. kroz obiteljske ili poslovne veze, zajedničko porijeklo, kada osobe žive na istoj adresi i sl.).
- Transakcije koje provode posrednici koji djeluju u ime grupe potencijalno povezanih pravnih osoba (npr. preko obiteljskih veza između vlasnika ili predstavnika, poslovnih veza, po osnovi iste nacionalnosti pravnih osoba ili njihovih vlasnika ili predstavnika, iste adrese u slučaju pravnih osoba ili njihovih vlasnika ili predstavnika, istog vlasnika, predstavnika ili odvjetnika, subjekata sa sličnim imenima, itd.)
- Transakcije koje se obavljaju preko posrednika koji su strani državljani ili porezni nerezidenti.

Sredstva plaćanja

- Transakcije koje uključuju plaćanja u gotovini ili prenosivim instrumentima koji ne navode stvarnog isplatioca (npr. mjenica vučena od strane banke na sebe, ili na sredstva deponirana u drugoj banci), kad se smatra da je akumulirani iznos znatan u odnosu na ukupan iznos transakcije.
- Transakcije u kojima stranka traži podjelu plaćanja na manje obroke s kratkim intervalom između tih obroka (tzv. strukturiranje, cjepkanje transakcije).
- Transakcije pri kojima postoje sumnje u pogledu vjerodostojnosti dokumenata predanih uz zahtjev za odobrenje kredita.
- Transakcije u kojima je kredit odobren, odnosno predan je zahtjev za odobrenje kredita uz korištenje gotovinskog pologa ili deponiranje tog pologa u inozemstvu.
- Transakcije u kojima se uplata obavlja u gotovini, čekovima na donositelja ili drugim anonimnim instrumentima.
- Transakcije sredstvima koja potječu iz država koje se smatraju poreznim utočištima ili nekooperativnim jurisdikcijama (off-shore), u skladu s propisima za

sprječavanje pranja novca, bez obzira da li klijent ima prebivalište u državi ili na teritoriju koji je u pitanju.

- Transakcije u kojima kupac preuzima dug koji se smatra znatnim u odnosu na vrijednost nekretnine.

Priroda transakcije

- Transakcije u formi privatnog ugovora, gdje ne postoji namjera stranke da taj ugovor ovjeri javni bilježnik ili kada je ta namjera iskazana, a u konačnici se ne ostvari.
- Transakcije koje nisu završene uz, naizgled, nepoštivanje klauzule ugovora o kažnjavanju kupca gubitkom depozita ukoliko se kupovina ne provede.
- Transakcije koje se odnose na istu nekretninu ili prava, a koje brzo slijede jedna za drugom (npr., kupovina i neposredna prodaja nekretnine), a koje podrazumijevaju značajno povećanje ili smanjenje kupoprodajne cijene u odnosu na prvobitno iskazanu cijenu.
- Transakcije koje su sklopljene u vrijednosti znatno drukčijoj (mnogo višoj ili mnogo nižoj) od realne vrijednosti nekretnine ili znatno različitoj od tržišne vrijednosti.

Off-shore jurisdikcije

Izraz off-shore u poslovnom svijetu određuje financijski ili trgovački posao zaključen izvan granica i zakonskih propisa određene zemlje. Ukratko i pojednostavljeno termin off-shore tržište upotrebljava za financijske centre uglavnom stacionirane u malim državicama ili dijelovima država s velikom financijskom moći u kojima su multinacionalne banke i korporacije, ali i mali poduzetnici otvorili svoje podružnice da bi putem njih obavljali financijske operacije. Ovi mali uredi, poslovni punktovi ili tvrtke - poštanski sandučići, kako ih se popularno naziva, nisu zahvaćeni propisima i ograničenjima koji vrijede u matičnim državama osnivača, odnosno izuzeti su od propisa koji vrijede za lokalne tvrtke ako imaju sjedište u zemlji u kojoj je off-shore centar. Pojam off-shore centra često se povezuje s pranjem novca koji ima podrijetlo u poslovima povezanim s trgovinom oružjem, narkoticima ili novca stečenog izbjegavanjem poreza. Off-shore centri nude anonimnost vlasništva nad poduzećima i nad bankovnim računima te liberalne propise u obavljanju financijskih transakcija. U pravilu, pogodnosti se nude nerezidentima, tj. fizičkim osobama koje nemaju registrirano prebivalište u zemlji gdje se nalazi off-shore centar niti su njihovi državljani, te pravnim osobama koje nemaju operativno sjedište u zemlji gdje se nalazi off-shore centar. U tom smislu hrvatski Ured za sprječavanje pranja novca izdao je smjernice koje sadržavaju radnu listu off-shore financijskih centara. Lista nije isključiva i predstavlja minimum koji je potrebno koristiti u analizi i procjeni rizika i dubinskoj analizi stranaka, poslovnih odnosa i transakcija. Obveznik može, prema vlastitoj procjeni, navedenu listu proširiti i s nekim drugim državama. (Džibuti, o. Guam i dr.). Navedena radna lista prosljeđena je svim bankama i nadležnim strukovnim udrugama (komorama). Izvješća i novosti o off-shore financijskim centrima mogu se pronaći i na web stranici Međunarodnog monetarnog fonda <http://www.imf.org/external/np/ofca/ofca.asp> U nastavku se daje pregled off-shore destinacija:

HRVATSKA GOSPODARSKA KOMORA - SEKTOR ZA TRGOVINU
24. FORUM POSLOVANJA NEKRETNINAMA

R.br.	DRŽAVA ILI ZEMLJA (hrvatski naziv)	2-slovna oznaka	3-slovna oznaka	brojčana oznaka
1.	ANDORA	AD	AND	020
2.	ANGUILLA	AI	AIA	660
3.	ANTIGVA i BARBUDA	AG	ATG	028
4.	ARUBA	AW	ABW	533
5.	BAHAMI	BS	BHS	044
6.	BAHREIN	BH	BHR	048
7.	BELIZE	BZ	BLZ	084
8.	BERMUDI	BM	BMU	060
9.	BONAIRE, SVETI EUSTAZIJE I SABA	BQ	BES	535
10.	BRITANSKI DJEVIČANSKI OTOCI	VG	VGB	092
11.	BRUNEJ DARUSSALAM	BN	BRN	096
12.	KABO VERDE	CV	CPV	132
13.	KAJMANSKI OTOCI	KY	CYM	136
14.	KUKOVI OTOCI	CK	COK	184
15.	KOSTARIKA	CR	CRI	188
16.	CURAČAO	CW	CUW	531
17.	CIPAR	CY	CYP	196
18.	DELAWARE (USA)	X2		840
19.	DOMINIKA	DM	DMA	212
20.	GIBRALTAR	GI	GIB	292
21.	GRENADA	GD	GRD	308
22.	GUERNSEY	GG	GGY	831
23.	OTOK MAN	IM	IMN	833
24.	JERSEY	JE	JEY	832
25.	LABUAN (Malezija)	X8		458
26.	LIBANON	LB	LBN	422
27.	LIHTENŠTAJN	LI	LIE	438
28.	MAKAO	MO	MAC	446
29.	MADEIRA (Portugal)	X9		620
30.	MARŠALOVI OTOCI	MH	MHL	584
31.	MAURICIJUS	MU	MUS	480
32.	MONAKO	MC	MCO	492
33.	MONTSERRAT	MS	MSR	500
34.	NAURU	NR	NRU	520
35.	NEVADA (USA)	X1		840
36.	NIUE	NU	NIU	570
37.	PALAU	PW	PLW	585
38.	PANAMA	PA	PAN	591
39.	FILIPINI	PH	PHL	608
40.	SAMOA	WS	WSM	882
41.	SEJŠELI	SC	SYC	690
42.	SVETI MARTIN (Nizozemski dio)	SX	SXM	534
43.	SVETI KRISTOFOR I NEVIS	KN	KNA	659
44.	SVETA LUCIJA	LC	LCA	662
45.	SVETI VINCENT i GRENADINI	VC	VCT	670

46.	ZUG (Švicarska)	CH	CHE	756
47.	OTOCI TURKS i CAICOS	TC	TCA	796
48.	URUGVAJ	UY	URY	858
49.	VANUATU	VU	VUT	548
50.	WYOMING (USA)	X3		840

Obavješćivanje Ureda za sprječavanje pranja novca o gotovinskim i sumnjivim transakcijama

Gotovinske transakcije

O svakoj gotovinskoj transakciji u iznosu od 200.000,00 kuna i više obveznici su dužni obavijestiti UZSPN odmah, ali svako ne kasnije od tri dana od dana izvršenja transakcije. Obrazac za prijavu gotovinskih transakcija sadrži podatke propisane Pravilnikom o obavješćivanju Ureda za sprječavanje pranja novca o gotovinskoj transakciji u vrijednosti od 200.000,00 kuna i većoj te o uvjetima pod kojima obveznici za određene stranke nisu dužni obavješćivati Ured o gotovinskoj transakciji (Narodne novine broj 1/09).

Sumnjive transakcije

Sumnjivom transakcijom, sukladno odredbama ZSPNFT, smatra se svaka pokušana ili izvršena gotovinska i negotovinska transakcija, bez obzira na njezinu vrijednost i način obavljanja, ako obveznik zna ili ima razloge za sumnju:

- da transakcija uključuje sredstva proizašla iz nezakonitih aktivnosti ili je povezana s financiranjem terorizma s obzirom na vlasništvo, prirodu, izvor, lokaciju ili kontrolu takvih sredstava,
- da transakcija po svojim značajkama povezanima sa statusom stranke ili drugim značajkama stranke ili sredstava ili drugim osobitostima očito odstupa od uobičajenih transakcija iste stranke, te da odgovara potrebnom broju i vrsti indikatora koji upućuju na to da postoje razlozi za sumnju na pranje novca ili financiranje terorizma,
- da je transakcija usmjerena na izbjegavanje propisa koji reguliraju mjere SPNFT,
- uvijek kada obveznik procijeni da u vezi s transakcijom ili strankom postoje razlozi za sumnju na pranje novca i financiranje terorizma.

Obveznici su se dužni suzdržati od provođenja transakcije za koju znaju ili sumnjaju da je povezana s PNFT, te su dužni bez odgode obavijestiti UZSPN o sumnjivoj transakciji prije njezina izvršenja, a u obavijesti UZSPN, među inim, navesti razloge za sumnju na pranje novca ili financiranje terorizma te navesti rok u kojem se transakcija treba izvršiti. Obveznik je dužan obavijestiti UZSPN o namjeri ili planiranju obavljanja sumnjive transakcije bez obzira na to je li transakcija poslije izvršena ili nije.

Iznimno, ako obveznik nije bio u mogućnosti obavijestiti Ured o sumnjivoj transakciji na propisani način prije njezina izvršenja, zbog prirode transakcije odnosno zbog činjenice da transakcija nije izvršena ili zbog drugih opravdanih razloga, obveznik je dužan obavijestiti Ured naknadno, ali ne kasnije od sljedećega radnog dana. U obavijesti o sumnjivoj transakciji obveznik mora dokumentima potkrijepiti razloge

zbog kojih objektivno nije mogao postupiti onako kako je propisano.

Obavijesti o sumnjivim transakcijama treba prije njihova izvršenja dostaviti Uredu telefonom, telefaksom ili na drugi prikladan način, a nakon izvršenja transakcije na način propisan Pravilnikom o obavješćivanju Ureda za sprječavanje pranja novca o sumnjivim transakcijama i osobama (NN 1/09).

Redovito stručno osposobljavanje i edukacija

Posrednici u prometu nekretnina obvezni su, sukladno članku 49. ZSPNFT, brinuti se za stručno osposobljavanje i izobrazbu svojih zaposlenika u svrhu sprječavanja i otkrivanja PNFT-a.

Stručno osposobljavanje i izobrazba zaposlenika podrazumijeva upoznavanje s odredbama ZSPNFT i na temelju njega donesenih podzakonskih propisa, s internim aktom PPN, s međunarodnim standardima koji proizlaze iz međunarodnih konvencija iz područja SPNFT, sa smjernicama i listom indikatora za prepoznavanje sumnjivih transakcija, te s obvezama u pogledu obavješćivanja UZSPN i vođenja evidencija.

PPN su dužni uspostaviti trajni sustav stručnog osposobljavanja i izobrazbe u svrhu informiranosti o novostima, uključujući o aktualnim tehnikama, metodama i trendovima u području SPNFT, te dati jasno objašnjenje svih aspekata ZSPNFT i obveza u pogledu SPNFT, a posebno zahtjeva koji se odnose na dubinsku analizu stranke te obavješćivanja o sumnjivim transakcijama.

PPN su dužni donijeti godišnji program stručnog osposobljavanja i izobrazbe vezano za SPNFT i to do kraja tekuće godine za sljedeću poslovnu godinu.

Program stručnog osposobljavanja i izobrazbe mora biti sastavljen u pisanoj formi. Također, potrebno je dokumentirati sadržaj programa osposobljavanja/izobrazbe, vrijeme održavanja i popis osoba koje su sudjelovale. Nadalje, obveznici (PPN) trebaju izraditi, provoditi i dopunjavati program primjeren vrsti i opsegu vlastitoga poslovanja. Zaposlenici se osposobljavaju uz pomoć prezentacija, pisanih materijala ili *on-line* edukativnih programa.

Program edukacije mora biti prilagođen riziku od PNFT. Sadržaj programa ne samo da treba biti usmjeren na rizike od PNFT specifične za poslovanje PPN, nego i PPN koji su izloženi visokom riziku od PNFT trebaju imati prilagođene programe usmjerene na utvrđene visoke rizike. Program bi trebao obuhvatiti informacije o tehnikama, metodama i trendovima u području PNFT, objašnjenja odredbi ZSPNFT i pripadajućih podzakonskih propisa, pregled postupaka dubinske analize stranke, vođenje evidencija, uvjete obavješćivanja, pregled politika i procedura, procjene rizika i strategije umanjenja rizika.

Edukaciju bi trebali proći svi zaposlenici PPN, a novi zaposlenici prije interakcije sa strankama

Čuvanje dokumentacije i vođenje evidencija o SPNFT

Čuvanje dokumentacije

Podatke prikupljene u skladu s odredbama ZSPNFT i pripadajućih podzakonskih propisa i drugu dokumentaciju, PPN su dužni čuvati deset (10) godina nakon izvršene transakcije ili prestanka poslovnog odnosa. Podaci i pripadajuća dokumentacija o ovlaštenoj osobi i zamjeniku ovlaštene osobe, o stručnom osposobljavanju i izobrazbi zaposlenika moraju se čuvati četiri (4) godine nakon imenovanja ovlaštene osobe i zamjenika ovlaštene osobe ili provedenoga stručnog osposobljavanja i izobrazbe.

Vođenje evidencija

PPN su dužni voditi evidenciju podataka o strankama, poslovnim odnosima i transakcijama iz članka 9. ZSPNFT (poslovni odnosi i transakcije za koje su provedene mjere dubinske analize stranaka), te evidenciju dostavljenih podataka UZSPN iz članka 40. i 42. ZSPNFT, a to su sljedeće evidencije:

- evidencija o strankama, poslovnim odnosima i transakcijama iz članka 9. ZSPNFT
- evidencija o dostavljenim podacima UZSPN iz članka 40. (obavješćivanje UZSPN o gotovinskim transakcijama) i članka 42. (obavješćivanje UZSPN o sumnjivim transakcijama i osobama).
- evidencija o uvidima nadzornih tijela iz čl. 83. ZSPNFT, a koja uključuje: ime nadzornog tijela, ime i prezime inspektora koji je provodio nadzor, datum i vrijeme nadzora.

Popis skraćenica:

ZSPNFT – Zakon o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma

PNFT – pranje novca i financiranje terorizma

PPN – posrednici u prometu nekretnina

UZSPN - Ured za sprječavanje pranja novca i financiranja terorizma

FI - Financijski inspektorat RH