

ŽELJKO SARIĆ
Ministarstvo financija
Financijski inspektorat

SPRJEČAVANJE PRANJA NOVCA I FINANCIRANJA TERORIZMA – KRATKE SMJERNICE ZA NEKRETNINSKE PROFESIONALCE

Regulatorni i nadzorni zahtjevi koji se postavljaju pred posrednike u prometu nekretninama

OPĆENITO

Kad govorimo o kaznenom djelu pranja novca i financiranja terorizma svjedočimo sve većoj pozornosti koja se u javnosti globalno pridaje navedenom fenomenu. U svjetlu toga možemo sa sigurnošću reći da agencije i tijela za provedbu zakona kao i financijski sektor u Republici Hrvatskoj i u inozemstvu, općenito posvećuju mnogo vremena i resursa za borbu protiv ove ilegalne financijske aktivnosti.

No, pranje novca kao aktivnost nije isključivo vezana uz financijski sektor već su, sukladno tome, i mnoga nefinancijska poduzeća i zanimanja također osjetljiva na potencijalne sheme pranja novca. Posrednici u prometu nekretninama kao kategorija nefinancijskog poslovnog sektora (DNFBP – eng. Designated Non-Financial Businesses and Professions) nisu iznimka u tome i u samom poslovanju sektora se kao stranke mogu susresti osobe i grupe osoba koje sudjeluju u aktivnostima izravno povezanim s pranjem novca.

Sektor nekretnina oduvijek je bio iznimno atraktivno područje za pranje novca i to u svim fazama procesa pranja. Nekretnine predstavljaju kapitalno ulaganje koje obično uključuje veće financijske transakcije pa se na taj način mogu oprati i značajniji iznosi novca, a također, kriminalcima je ulaganje u nekretnine važno i u psihološkom smislu odnosno kao statusni simbol. Fluktuacije cijena na globalnom tržištu nekretnina nemaju značajnijeg utjecaja na dinamiku pranja novca kroz ovaj sektor, međutim, kriminalne skupine uvijek razvijaju nove, prilagođene sheme pranja novca iz jednostavnog razloga što prljavi novac mora biti opran da bi bio dalje upotrebljiv.

Iz pozicije sektora trgovanja nekretninama bitno je uzeti u obzir činjenicu da cilj perača novca nije isključivo postizanje što je moguće većeg profita prilikom pranja novca, nego postizanje što je moguće veće iskoristivosti prljavog novca pretvaranjem u legalni, te automatski i veće mase novca za daljnje neometano korištenje u legalnim aktivnostima - bankovnim, trgovačkim, kupoprodajnim, investicijskim, poduzetničkim i sl. Poznato je da prljavi novac koji se ne uspije oprati ima puno manju vrijednost te stoga posrednici u prometu nekretnina svakako trebaju obratiti dodatnu pažnju na one transakcije koje se čine nelogičnima, ekonomski neopravdanima, pri kojima se nekretnina prodaje po uočljivo nižoj ili višoj cijeni od tržišne i sl.

Svrha ovog članka i prezentacije na samom Forumu poslovanja nekretninama prije svega je povećanje svijesti, znanja i razumijevanja o potencijalnim rizicima pranja novca i financiranja terorizma kod posrednika u prometu nekretninama kao i identificiranje i uvođenje praktičnih mjera za ublažavanje rizika PNFT.

Što je pranje novca?

Pranje novca je proces koji kriminalci koriste kako bi prikrili nezakonito (kriminalno) porijeklo svojih sredstava, odnosno sredstava koja proizlaze iz počinjenja kaznenog djela. Određene kriminalne aktivnosti mogu generirati enormne prihode, prije svega trgovina drogom. Procjene relevantnih međunarodnih tijela (FATF, Svjetska Banka, MMF, Moneyval) govore o 900 mlrd. dolara opranog novca godišnje pri čemu se najmanje polovica, a vjerojatno i više od toga iznosa odnosi na trgovinu narkoticima. Ostatak čine trgovina oružjem, trgovina ljudima, ucjene, otmice, porezne utaje i druga teška kaznena djela. Legitimiranje ili pranje tog novca kroz legalni financijski sustav je ključna komponenta kojom kriminalci pokušavaju prikriti svoje aktivnosti, a ne skrenuti pozornost na ilegalno porijeklo financijskih sredstava.

Stvarni proces pranja novca je proces u tri koraka (načelno), odnosno odvija se kroz uobičajene 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 prljavi novac najvidljiviji i izložen je otkrivanju;

Prikrivanje – u ovoj fazi pokušava se prikriti izvor nezakonito stečenih sredstava ili vlasnike tih sredstava; karakteriziraju 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 i teže;

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.

Međutim, novija saznanja o pranju novca kao izrazito kompleksnom procesu upućuju na činjenicu da se u njemu ekstenzivno koristi čitav raspon tehnika i metoda u pokušaju što boljeg prikrivanja traga inicijalno prljavog novca što znači da granice između navedene tri faze pranja novca više nisu jasno definirane i omeđene. Dakle, možemo slobodno tvrditi da unutar nabrojenih faza postoji još i veliki broj tzv. mikro faza koje osobito ovise o kompleksnosti svakog pojedinačnog slučaja odnosno procesa pranja novca. Stoga bi striktna podjela među fazama samo limitirala pristup problemu kao i moguće detektiranje i otkrivanje obzirom na mogući neograničen broj tehnika i metoda pranja novca kao i mogući veliki volumen sredstava u pojedinoj transakciji.

Transakcije s nekretninama mogu se koristiti u bilo kojoj od tri faze pranja novca. Na primjer, ako pojedinac kupuje kuću i koristi ilegalne fondove za plaćanje prodavatelju, to se može smatrati fazom integracije. Općenito govoreći, većina aktivnosti pranja novca koncentrirana je u financijskom (najviše bankarskom) sektoru. Navedenu tvrdnju potvrđuje činjenica da većina posrednika u prometu nekretnina u Republici Hrvatskoj ne provodi transakcije u ime i za račun stranaka preko svojih računa. Dakle, banke i druge financijske institucije izloženije su riziku pranja novca i financiranja terorizma te provode i opsežnije mjere za umanjene rizika, ali i druge industrije i sektori, kao što su nekretnine, također mogu biti izloženi upitnoj poslovnoj praksi i korišteni u aktivnosti pranja 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 zlorabljeno 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.

Uloga posrednika u prometu nekretninama

Kako je već ranije istaknuto, rizici za PNFT kod posrednika u prometu nekretninama ublaženi su činjenicom da se velika većina financijskih transakcija s nekretninama obavlja preko reguliranih subjekata, prije svega banaka koje su, također, obveznici primjene mjera i radnji za sprječavanje pranja novca i financiranja terorizma. Međutim, kad transakcija u bitnome odstupa od uobičajenih transakcija u sektoru ili u slučajevima u kojima su prisutni neki faktori rizika, posrednici u prometu nekretnina suočavaju se s mogućim shemama pranja novca i trebali bi razmotriti poduzimanje mjera za rješavanje rizika.

Kod profesionalaca u sektoru nekretnina izuzetno je značajno poznavati uobičajeni način odvijanja i obavljanja transakcija jer svako odstupanje od tog uobičajenog načina može upućivati na povećanje rizika pranja novca ili financiranja terorizma. Na navedeni način, obavljajući svoj posao uz visoke profesionalne standarde, posrednici u prometu nekretninama mogu značajno pridonijeti umanjenoj rizika od pranja novca i financiranja terorizma te djelovati kao odvraćajući faktor prema potencijalnim peraćima novca.

Dobro poznavanje eventualnih znakova (indikatora) pranja novca na tržištu nekretnina omogućava posrednicima u prometu nekretnina:

1. Identifikaciju potencijalne aktivnosti pranja novca,
2. poduzimanje odgovarajućih koraka za ublažavanje rizika pranja novca i

3. ako je potrebno, obavješćivanje odgovarajućih nadležnih tijela kako bi se ograničilo i spriječilo korištenje nekretnina u shemama pranja novca.

SMJERNICE

Stručnjaci iz tijela koja se profesionalno bave problematikom pranja novca i financiranja terorizma kao i iz financijskog sektora identificirali su neke od znakova upozorenja na aktivnosti pranja novca u vezi s nekretninama. Upoznavanje agenata za nekretnine s navedenim znakovima upozorenja može, u velikoj mjeri, smanjiti rizik (zlo)upotrebe nekretnina u procesu pranja novca.

Upoznajte svoj posao

Svaki posrednik u prometu nekretnina trebao bi biti svjestan značajki koje mogu upućivati na ilegalne financijske aktivnosti i omogućiti identificiranje neobičnih ili sumnjivih obrazaca. Čimbenike rizika pranja novca, općenito gledano, možemo svrstati u tri kategorije (tzv. „red flags“): rizik države/geografski rizik, rizik stranke i rizik transakcije/poslovnog odnosa.

Geografski rizik

Geografski rizik može nastati jer se npr. nalogodavac i/ili izvor sredstava nalogodavaca nalaze u državi/jurisdikciji koja ima slab ili nedostatan režim sprječavanja pranja novca i financiranja terorizma, podržava ili financira terorizam ili ima visok stupanj političke korupcije. Iako ne postoji jedinstvena lista tih jurisdikcija, dobar izvor je popis država, osoba i subjekata koji podliježu sankcijama OFAC-a (Office of Foreign Assets Control) Ministarstva financija Sjedinjenih Država. OFAC je tijelo koje upravlja i provodi sankcije, a popis koji javno objavljuje sadrži države, pojedince i subjekte koji podliježu ograničenjima i blokadama.

Popis je javno i besplatno dostupan na sljedećoj internetskoj poveznici: <https://www.treasury.gov/resource-center/sanctions/SDN-List/Pages/default.aspx> i redovito se ažurira.

Rizik stranke

- Položaj nekretnine u odnosu na kupca.
 - Postoji li velika neobjašnjiva zemljopisna udaljenost između kupca i nekretnine?
- Neobično uključivanje trećih osoba.
- Kupovina rezidencijalne nekretnine u ime treće osobe koju npr. realiziraju prijatelj, rođak, poslovni suradnik ili odvjetnik; upotreba pravnih osoba ili s njima izjednačenih subjekata koji prikrivaju osobe koje ih posjeduju ili kontroliraju bez uvjerljivog poslovnog razloga ili objašnjenja.
- Visoko rangirane politički izložene osobe ili članovi njihovih obitelji.

Rizik transakcije/poslovnog odnosa

- Podcijenjena ili precijenjena nekretnina.
 - Na primjer, da li vlasnik prodaje nekretninu značajno niže od tržišne cijene?
 - Ili se na primjer prodavatelj čini nezainteresiran za postizanje više cijene?
- Upotreba većih iznosa gotovog novca.
 - Kupac donosi veliku količinu gotovine na zaključenje posla.

- Kupovina nekretnine bez kredita odnosno stavljanja tereta (hipoteke) na nekretninu, kad to nije u skladu s karakteristikama (financijskim mogućnostima) odnosno profilom kupca.
- Iako je sustavom SPNFT u Hrvatskoj predviđeno izvješćivanje o velikim gotovinskim transakcijama (preko 200.000 kuna) posrednici u prometu nekretnina svakako u slučajevima upotrebe velikih količina gotovog novca trebaju ocijeniti konkretnu situaciju te, po potrebi razmotriti i eventualnu sumnju na PNFT.
- Kupnja određene nekretnine u neskladu je sa zanimanjem ili dohotkom kupca.
 - Da li je kupljena nekretnina zapravo „iznad mogućnosti“ kupca?
- Preprodaja nekretnine u kratkom vremenskom razdoblju.
 - Da li preprodaja uključuje značajno povećanje ili smanjenje kupoprodajne cijene u odnosu na prethodnu kupoprodajnu cijenu, a bez razumnog objašnjenja?
- Brzina provođenja transakcije (bez razumnog objašnjenja).
- Neobičan izvor financiranja.
 - Primjer: korištenje sredstava „treće strane“ za kupnju nekretnine kad to nema smisla, odnosno treće strana koja nije roditelj, brat ili sestra itd., upotreba nekoliko različitih izvora financiranja bez logičkog objašnjenja, sredstva dolaze iz poslovnog sektora (pravne osobe), ali nekretnina po karakteristikama ne odgovara poslovnoj svrsi ili se ne nabavlja za poslovnu svrhu.
- Kupnja nekretnine se obavlja bez razgledavanja, kupac nije zainteresiran za karakteristike nekretnine.
- Sve ostale aktivnosti koje upućuju na sumnjivo ponašanje i nemaju profesionalnog niti poslovnog smisla, a koje posrednik u prometu nekretnina prepoznaje kao takve na temelju vlastitog iskustva u sektoru nekretnina i koje odudaraju od uobičajenih aktivnosti.

ŠTO POSREDNICI U PROMETU NEKRETNINA MOGU UČINITI ZA UMANJENJE RIZIKA

Prisutnost jednog faktora rizika ili čak i više faktora ne znači nužno da kupac ili prodavatelj sudjeluju u aktivnostima pranja novca. Uloga posrednika u prometu nekretninama je da svakako dobro poznaje čimbenike rizika, prosuđuje ih na temelju vlastitog iskustva, a kod određene kombinacije rizičnih faktora (tzv. „red flags“) poduzima odgovarajuće korake.

Upoznaj svoju stranku/dubinska analize stranke

Ovo je ključni i najvažniji element u ulozi koju nekretninski profesionalci imaju u borbi protiv pranja novca i financiranja terorizma. Upoznavanje stvarne namjere stranke u pogledu nekretnine kao i njezini interesa i planova u vezi s nekretninom omogućit će obvezniku objektivnu procjenu situacije i poduzimanje odgovarajućih koraka u slučaju sumnje na PNFT.

Postupak koji se ukratko naziva „upoznaj svoju stranku/dubinska analiza stranke“ (eng. KYC/CDD – Know Your Customer/Customer Due Dilligence) zapravo znači poduzimanje mjera kroz čiju provedbu posrednik u prometu nekretnina pouzdano

utvrđuje identitet stranke te je nakon toga sposoban pravilno procijeniti rizik pranja novca i financiranja terorizma povezan s tom konkretnom strankom.

Postupci koji čine dubinsku analizu stranke:

1. Utvrđivanje identiteta stranke i provjera njezina identiteta na osnovi dokumenata, podataka ili informacija dobivenih iz vjerodostojnog, pouzdanog i neovisnog izvora, na primjer uvidom u osobni dokument (osobnu iskaznicu, vozačku dozvolu, putovnicu ili drugu pouzdanu identifikacijsku ispravu) stranke u njezinoj prisutnosti, kako bi se potvrdio pravi identitet stranke.

2. Ako je u posao uključena pravna osoba, iz zemlje ili iz inozemstva, potrebno je poduzeti dodatne mjere za utvrđivanje fizičke osobe/osoba koje zapravo kontroliraju pravnu osobu ili s njom izjednačeni entitet (obično u postotku od 25% i više vlasničkih prava ili prava odlučivanja). Ovaj postupak nazivamo utvrđivanjem identiteta stvarnog vlasnika stranke.

3. Prikupljanje podataka o namjeni i predviđenoj prirodi budućeg poslovnog odnosa ili transakcije.

4. Stalno praćenje poslovnog odnosa, uključujući i praćenje pojedinačnih transakcija obavljenih tijekom tog odnosa kako bi se osiguralo da te transakcije odgovaraju saznanjima obveznika o toj stranci, vrsti posla i rizika, uključujući prema potrebi i podatke o izvoru sredstava kojima raspolaže stranka.

Prijava gotovinskih transakcija iznad limita od 200.000,00 kuna

U skladu s pojmovnim definicijama iz Zakona o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma transakcija je – svaki primitak, izdatak, prijenos s računa na račun, zamjena, čuvanje, raspolaganje i drugo postupanje s novcem ili drugom imovinom koje se događa kod obveznika (posrednika u prometu nekretnina).

Isto tako, gotovinska je transakcija svaka ona pri kojoj obveznik od stranke primi gotov novac, odnosno stranci preda gotov novac u posjedovanje ili na raspolaganje.

Posrednici u prometu nekretnina dužni su izvještavati Ured za sprječavanje pranja novca o svakoj gotovinskoj transakciji iznosa od 200.000,00 kuna ili većoj, putem posebnog obrasca koje je sastavilo navedeno tijelo. Rokovi za izvješćivanje određeni su odgovarajućim pravilnikom i to najkasnije u roku od tri radna dana od izvršenja transakcije.

Obrazac za prijavu gotovinskih transakcija sastavni je dio navedenog pravilnika i može se preuzeti na sljedećoj internetskoj poveznici: <http://www.mfin.hr/hr/zakoni-i-pravilnici>

Prijava sumnjivih aktivnosti ili transakcija

Sumnjiva je svaka ona transakcija, pokušana ili izvršena, bez obzira na vrijednost, ako obveznik ima saznanja ili sumnja:

- 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 povezanom sa statusom stranke ili drugim značajkama stranke ili sredstava ili drugim osobitostima očito odstupa od uobičajenih transakcija iste ili sličnih stranaka 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

U trenutku sumnje ili saznanja da je transakcija povezana s pranjem novca ili financiranjem terorizma obveznik se mora suzdržati od njezinog provođenja te, bez odgode, obavijestiti Ured za sprječavanje pranja novca o sumnjivoj transakciji prije njezina izvršenja, a u obavijesti će, između ostalog, navesti i razloge za sumnju na pranje novca ili financiranje terorizma te navesti rok u kojem se transakcija treba izvršiti.

Ako obveznik zbog prirode svojega poslovanja nije bio u mogućnosti obavijestiti Ured za sprječavanje pranja novca o sumnjivoj transakciji na gore opisani način (prije njezina izvršenja), ili zbog uobičajenog načina poslovanja kod obveznika to nije moguće učiniti, obavijestiti će Ured naknadno, ali ni u kojem slučaju kasnije od sljedećega radnog dana.

Obavješćivanje Ureda za sprječavanje pranja novca o sumnjivim transakcijama i osobama obavlja se putem posebnog obrasca koji možete preuzeti na sljedećoj internetskoj poveznici: <http://www.mfin.hr/hr/zakoni-i-pravilnici>.

Nadzorna praksa kod posrednika u prometu nekretnina

Postupanje posrednika u prometu nekretnina prilikom provođenja potrebnih mjera i radnji za sprječavanje pranja novca i financiranje terorizma, sukladno istoimenom zakonu i drugim propisima, može biti predmet inspekcijskog nadzora od strane nadležnih državnih tijela. Tijelo ovlašteno za provedbu nadzora kod najvećeg dijela obveznika je Financijski inspektorat, nadzorna služba ustrojena unutar Ministarstva financija kao posebna ustrojstvena jedinica.

Postupovne ovlasti kod provođenja nadzora proizlaze iz odredbi Zakona o Financijskom inspektoratu, kojima je, među inim, propisano da u obavljanju inspekcijskog nadzora ovlaštene osobe Financijskog inspektorata mogu poduzeti i sljedeće mjere kod subjekata nadzora: pregledati poslovne knjige, bankovnu i financijsku dokumentaciju, ugovore, poslovnu evidenciju i druge dokumente u bilo kojem obliku te zatražiti njihove preslike, pregledati poslovne prostorije, robu, uređaje i opremu, utvrditi identitet osoba koje rade na poslovima koji su predmet inspekcijskog nadzora, zatražiti informacije i uzimati izjave od osoba koje imaju saznanja važna za inspekcijski nadzor, te zatražiti suzdržavanje od svakog postupanja koje je u suprotnosti s odredbama zakona.

Dvije su osnovne vrste nadzora provođenja mjera i radnji za sprječavanje pranja novca i financiranje terorizma koje provodi Financijski inspektorat – izravni i neizravni. Neizravni nadzor manjeg je opsega, ima za osnovni cilj povećanje svijesti obveznika za PNFT i edukaciju i obavlja se na način da obveznik sukladno pisanom zahtjevu dostavlja nadzornom tijelu poštom ili elektronskom poštom taksativno navedenu dokumentaciju. Nasuprot tome, izravni je nadzor po svojoj prirodi opsežnijeg karaktera, obavlja se načelno u sjedištu obveznika, a za cilj ima provjeru cjelokupnog poslovanja obveznika u određenom razdoblju.

Po završetku nadzora – nadzorne mjere, mjera upozorenja ili optužni prijedlog

Ako Financijski inspektorat tijekom provedbe nadzora kod subjekta nadzora utvrdi manje nepravilnosti i nedostatke u poslovanju koje nemaju značenje kršenja zakona i provedbenih propisa, ili ako smatra da je to potrebno radi usklađivanja rada sa zakonom i drugim propisima, ili radi preventivnog djelovanja, subjektu nadzora može dati pisano upozorenje za otklanjanje utvrđenih nedostataka ili nepravilnosti te odrediti primjerene rokove za izvršenje te mjere.

U slučajevima kad se nadzorom utvrdi da postoje osnove sumnje da je počinjen prekršaj podnosi se optužni prijedlog radi pokretanja prekršajnog postupka.

Što je predmet nadzora kod posrednika u prometu nekretnina?

Kod provođenja nadzora usklađenosti posrednika u prometu nekretnina s odredbama Zakona o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma te primjena mjera i radnji propisanih navedenim zakonom težište nadzora je na sljedećim segmentima poslovanja i dokumentima obveznika:

Strategije procjene rizika

Strategije procjene rizika donosi obveznik, svakako u pisanoj formi, a njima zapravo propisuje postupak procjene rizičnosti pojedine stranke ili grupe stranaka sukladno ključnim elementima rizika: riziku stranke, riziku proizvoda i usluga, riziku transakcija/poslovnog odnosa i geografskom riziku. Nije striktno propisano, ali uobičajeno je za strategije procjene rizika da budu dio internog akta obveznika.

Interni akt

Interni akt je dokument koji donosi obveznik primjene mjera i radnji za SPNFT te se njime propisuju mjere, radnje i postupci radi sprječavanja pranja novca i financiranja terorizma što ga svakako čini centralnim mjestom i najvažnijim dokumentom u ovoj aktivnosti. Trebao bi sadržavati sve potrebne alate, tabele, liste, procedure, obrasce i sl. kako bi mogao ispuniti svoju svrhu. Izuzetno je bitno da bude primjeren poslovanju sektora za koji je napisan te veličini i opsegu poslovanja konkretnog obveznika koji ga je sastavio.

Imenovanje ovlaštene osobe

Posrednici u prometu nekretnina dužni su imenovati ovlaštenu osobu za SPNFT te jednog ili više zamjenika te su, također, o tom imenovanju ili eventualnim promjenama izvijestiti Ured za sprječavanje pranja novca u roku od 8 dana.

Dubinska analiza stranaka

Postupci i procedure za provođenje mjera dubinske analiza stranke trebaju biti opisani i precizno definirani internim aktom.

Lista indikatora

Svi su obveznici pa tako i posrednici u prometu nekretninama dužni sastaviti listu indikatora za prepoznavanje sumnjivih transakcija i osoba. Prilikom sastavljanja liste indikatora, moraju uzeti u obzir specifičnost svoga poslovanja i opće karakteristike sumnjivih transakcija; lista indikatora mora biti sastavni dio internog akta, a obveznici su se dužni koristiti njom kao osnovnom smjernicom u utvrđivanju razloga za sumnju na pranje novca ili financiranje terorizma. Lista indikatora dopunjuje se i prilagođuje prema poznatim trendovima i tipologijama pranja novca, te prema specifičnostima koje karakteriziraju sektor poslovanja nekretninama.

Dostavljanje podataka UZSPN o gotovinskim i sumnjivim transakcijama

Posrednici u prometu nekretninama dužni su, sukladno zakonu i odgovarajućim pravilnicima, izvješćivati UZSPN o gotovinskim i sumnjivim transakcijama.

Redovito stručno osposobljavanje i edukacija zaposlenika

Posrednici u prometu nekretninama trebali bi 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. Posrednici 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 dokumentiran odnosno sastavljen u pisanoj formi.

Vođenje propisanih evidencija i čuvanje podataka

Posrednici u prometu nekretnina dužni su ustrojiti sljedeće evidencije: evidenciju o strankama, poslovnim odnosima i transakcijama (za one stranke i transakcije za koje je provedena dubinska analiza), evidenciju o transakcijama o kojima je obaviješten Ured (gotovinske i sumnjive) te evidenciju o uvidima nadzornih tijela. Isto tako, posrednici su podatke o poslovnim odnosima i transakcijama dužni čuvati 10 godina, a podatke o imenovanju ovlaštenih osoba i edukacijama 4 godine nakon nastanka.

ZAKLJUČAK

Bez obzira što je rizik pranja novca i financiranja terorizma kod posrednika u prometu nekretninama ublažen činjenicom da se transakcije uglavnom obavljaju preko financijskih i kreditnih institucija koje već podliježu strožem SPNFT režimu, korištenje nekretnina u svrhu pranja novca i dalje će biti značajno područje interesa nadzornih službi. Postupanje sukladno ovim kratkim smjernicama u svakom slučaju može pomoći agentima za nekretnine u identifikaciji potencijalnih rizika pranja novca i financiranja terorizma i ispunjavanju regulatornih zahtjeva kao obveznicima primjene tih zahtjeva.

Napomena: čitatelje upućujem da sve ono u problematici sprječavanja pranja novca i financiranja terorizma što nije obuhvaćeno ovim člankom potraže u službenim i revidiranim Općim smjernicama Financijskog inspektorata za provođenje Zakona o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma iz srpnja 2015. Smjernice možete preuzeti na sljedećoj poveznici:

<http://www.mfin.hr/hr/financijski-inspektorat-zakoni-i-smjernice>