

Željko Sarić
Financijski inspektorat
Ministarstvo financija

INTERNI AKT KAO TEMELJNI DOKUMENT OBVEZNIKA PROVOĐENJA MJERA I RADNJI ZA SPRJEČAVANJE PRANJA NOVCA I FINANCIRANJE TERORIZMA

U sustavu sprječavanja pranja novca i financiranja terorizma koji se primjenjuje u Republici Hrvatskoj centralno mjesto zauzima Zakon o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma koji je u primjeni od 01. siječnja 2009. godine. Navedenim zakonom i podzakonskim aktima donesenim na temelju njega naša je zemlja preuzela sve relevantne smjernice i konvencije međunarodnih tijela i organizacija koje imaju za cilj učinkovitu borbu protiv plasiranja „prljavog“ novca, odnosno novca stečenog kaznenim djelom u legalne financijske tijekove.

Sam pojam pranja novca zapravo podrazumijeva niz aktivnosti u bankovnom, novčarskom ili drugom gospodarskom poslovanju kojima je cilj prikrivanje pravoga izvora novca, odnosno imovine ili prava priskrbljenih novcem koji je stečen na nezakonit način, kaznenim djelom. Općenito, pod pojmom pranja novca podrazumijeva se svaki postupak usmjeren na prikrivanje nezakonito stečenog prihoda na način da se taj prihod u financijskom sustavu prikaže ili da se stvori dojam da se radi o zakonitoj zaradi.

Obzirom da su posrednici u prometu nekretnina u Zakonu izrijekom navedeni kao obveznici provođenja mjera i radnji za SPNFT, jedna od njihovih temeljnih obveza je i donošenje internog akta, dokumenta kojim obveznik u postojećem zakonskom okviru, definira, uređuje i sebi prilagođava mjere, radnje i postupke koje je dužan provoditi radi SPNFT.

U tom kontekstu, interni akt je centralno mjesto koje definira mjere i radnje za SPNFT, te je osnovni alat obveznika u provođenju istih, ali i u edukaciji zaposlenika, posebno novozaposlenih te drugim povezanim aktivnostima.

Kako je primijećeno u dosadašnjoj nadzornoj praksi, često se interni akti jedne kategorije obveznika bez ograde prepisuju za potrebe druge kategorije iako za to nema nikakve osnove, odnosno ti dokumenti sadrže odredbe koje uopće nisu primjenjive za kategoriju obveznika za koju su doneseni.

Stoga je cilj autora ovog članka bio, zajedno sa suradnicima, kreirati jedan primjerak internog akta koji bi, uz potrebne preinake, gotovo u potpunosti bio primjenjiv za većinu posrednika u prometu nekretninama i koji sadrži sve potrebne elemente i dodatke, uključivo alate, obrasce i liste koje bi jedan interni akt trebao sadržavati.

Na temelju članka 48. Zakona o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma (Narodne novine, broj 87/08 i 25/12) direktor trgovačkog društva NEKRETNINE d.o.o., Zagreb dana 01.siječnja 2014. godine donosi sljedeći:

INTERNI AKT

ZA PROVOĐENJE MJERA I RADNJI ZA SPRJEČAVANJE PRANJA NOVCA I FINANCIRANJE TERORIZMA

Opće odredbe

Članak 1.

Ovim se Internim aktom propisuju mjere, radnje i postupci koje obveznik u svojem redovitom poslovanju poduzima radi sprječavanja pranja novca i financiranja terorizma

Temeljni pojmovi

Članak 2.

Temeljni pojmovi u smislu ovog Internog akta imaju sljedeće značenje

Zakon – podrazumijeva važeći Zakon o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma, objavljen u Narodnim novinama, broj 87/2008 i 25/2012;

Obveznik – podrazumijeva trgovačko društvo NEKRETNINE d.o.o. čija je temeljna djelatnost posredovanje u prometu nekretninama, u smislu odredbe članka 4. stavak 2. točka 15. n) Zakona;

Pranje novca – podrazumijeva izvršavanje radnji u bankovnom, novčarskom ili drugom gospodarskom poslovanju kojima je cilj prikrivanje pravoga izvora novca, odnosno imovine ili prava priskrbljenih novcem koji je stečen na nezakonit način, uključivo i zamjenu ili bilo kakav drugi prijenos novca ili druge takve imovine; prikrivanje prave prirode, izvora, lokacije, raspolaganja, kretanja, vlasništva ili prava u vezi s novcem ili drugom takvom imovinom, te stjecanje, posjedovanje ili uporabu novca ili druge takve imovine;

Financiranje terorizma – osiguravanje ili prikupljanje sredstava, odnosno pokušaj osiguravanja ili prikupljanja sredstava, zakonitih ili nezakonitih, na bilo koji način, izravno ili neizravno, s namjerom da se upotrijebe ili sa znanjem da će biti upotrijebljena, u cijelosti ili dijelom, za počinjenje terorističkoga kaznenog djela, od strane terorista ili terorističke organizacije;

Imovina – sva sredstva, materijalna ili nematerijalna, pokretna ili nepokretna, te isprave ili instrumenti u bilo kojem obliku, uključujući elektroničke ili digitalne, kojima se dokazuje vlasništvo ili pravo vlasništva nad imovinom;

Sredstva – podrazumijevaju financijska sredstva i koristi bilo koje vrste uključujući gotovinu, čekove, novčana potraživanja, mjenice, novčane doznake i druga sredstva plaćanja, kredite, akreditive i dr.;

Poslovni odnos – poslovni i svaki drugi ugovorni odnos koji stranka uspostavi kod obveznika, povezan je s obavljanjem temeljne djelatnosti obveznika i trajnijeg je karaktera; smatra se da je poslovni odnos uspostavljen kad dođe do realizacije kupoprodaje nekretnine;

Stranka – fizička ili pravna osoba ili s njom izjednačen entitet koji kod obveznika uspostavlja poslovni odnos ili ima namjeru uspostaviti poslovni odnos;

Transakcija – svaki primitak, izdatak, prijenos s računa na račun, zamjena, čuvanje, raspolaganje i drugo postupanje s novcem ili drugom imovinom kod obveznika;

Gotovinska transakcija – svaka transakcija pri kojoj obveznik od stranke primi gotov novac, odnosno stranci preda gotov novac u posjedovanje i na raspolaganje;

Sumnjiva transakcija – svaka pokušana ili izvršena transakcija za koju obveznik procijeni da u vezi s njom ili s osobom koja obavlja transakciju postoje razlozi za sumnju na pranje novca ili financiranje terorizma, odnosno da transakcija uključuje sredstva proizašla iz nezakonitih aktivnosti;

Stvarni vlasnik – podrazumijeva pojam koji označava fizičku osobu koja je konačni vlasnik stranke odnosno koja nadzire ili na drugi način upravlja pravnom osobom ili drugim subjektom (ako je stranka pravna osoba) ili fizičku osobu koja kontrolira drugu fizičku osobu u čije se ime obavlja transakcija ili koja obavlja aktivnost (ako je stranka fizička osoba);

Identifikacija stranke – postupak koji uključuje prikupljanje podataka o strankama na temelju vjerodostojnih, neovisnih i objektivnih izvora, odnosno provjeravanje prikupljenih podataka o strankama ako su ti podaci bili već prije prikupljeni; utvrđivanje stvarnog identiteta stranke na temelju vjerodostojnih, neovisnih i pouzdanih izvora, odnosno provjeravanje istovjetnosti, ako je identitet stranke bio već prije utvrđen;

Politički izložena osoba – sve fizičke osobe iz zemlje i inozemstva koje djeluju ili su u posljednjoj godini (ili dulje) djelovale na istaknutoj javnoj dužnosti, uključujući i članove njihove uže obitelji ili osobe za koje je poznato da su bliski suradnici takvih osoba;

Rizik pranja novca i financiranja terorizma – podrazumijeva rizik da će stranka zloupotrijebiti financijski sustav za pranje novca ili financiranje terorizma, odnosno da

će neki poslovni odnos, transakcija ili proizvod biti posredno ili neposredno upotrijebljeni za pranje novca ili financiranje terorizma;

Ovlaštena osoba

Članak 3.

Sukladno odredbama članka 44. Zakona, obveznik će imenovati ovlaštenu osobu za sprječavanje pranja novca i financiranja terorizma, te jednog zamjenika. U slučaju povećanja opsega poslovanja moguće je imenovati i veći broj zamjenika ovlaštene osobe.

O svakom imenovanju ovlaštene osobe ili zamjenika, kao i u slučaju promjene podataka o ovlaštenoj osobi ili zamjenicima obveznik će u roku od 7 dana poštom ili elektronskom poštom izvijestiti Ured za sprječavanje pranja novca.

Za ovlaštenu osobu, kao i za zamjenika biti će imenovana osoba koja je kod obveznika zaposlena na neodređeno vrijeme, koja ima odgovarajuću stručnu spremu, te koja, također, ispunjava zakonske uvjete za imenovanje:

- 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 Zakonom i podzakonskim 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.

Članak 4.

Glavne zadaće ovlaštene osobe i zamjenika su sljedeće:

- brinu se za uspostavljanje, djelovanje i razvoj sustava SPNFT kod obveznika,
- brinu se za pravodobno obavješćivanje Ureda za sprječavanje pranja novca,

- sudjeluju u pripremi operativnih postupaka i procedura obveznika kao i izradi njihovih izmjena, te u sastavljanju internih akata obveznika koji se primjenjuju u svrhu SPNFT,
- prate i koordiniraju sve aktivnosti obveznika na području SPNFT,
- ukoliko je potrebno, sudjeluju u uspostavljanju i razvoju informacijske potpore za provođenje aktivnosti na području SPNFT,
- daju prijedloge upravi obveznika za poboljšanje sustava za SPNFT,
- sudjeluje u pripremi i provođenju programa stručnog osposobljavanja i edukacije zaposlenika obveznika u području SPNFT

Zamjenik ovlaštene osobe zamjenjuje ovlaštenu osobu u vrijeme njezine odsutnosti u obavljanju gore navedenih zadaća i poslova, te po potrebi obavlja i druge radnje predviđene Zakonom uz suglasnost ovlaštene osobe.

Procjena rizika

Članak 5.

Obveznik je dužan obaviti procjenu rizika za svaku stranku s kojom uspostavlja poslovni odnos.

Rizik se načelno kategorizira na sljedeći način:

- standardni (srednji) rizik
- visoki rizik
- niski rizik

Procjena rizika će se obaviti na način da se primijeni lista provjere za pojedine kategorije rizika i to na sljedeći način:

Članak 6.

Rizik stranke

Procjena se obavlja na način da se na svaku pojedinu stranku primijene sljedeći kriteriji:

1. Da li se stranka bavi gotovinski intenzivnom djelatnošću?
2. Da li stranka ima prebivalište/uobičajeno boravište izvan RH?
3. Da li je stranka posrednik ili obavlja profesionalnu djelatnost (npr. odvjetnik), a koja nastupa u ime i za račun stranke za koju identitet stvarnog vlasnika nije moguće utvrditi?
4. Da li je stranka zaklada, humanitarna organizacija ili slična neprofitna organizacija, osobito ako posluje na prekograničnoj osnovi?
5. Da li stranka ima prebivalište/uobičajeno boravište na području poznatom po visokoj stopi kriminaliteta?
6. Da li je stranka poznata kao pripadnik krim-miljea ili ima veze s organiziranim kriminalom?
7. Da li priroda posla stranke otežava utvrđivanje stvarnog vlasnika?

8. Da li je stranka strana ili domaća politički izložena osoba ili istaknuti dužnosnik međunarodne organizacije?
9. Da li stranka nema adresu ili ima nekoliko adresa bez vidljivog razloga?

Ukoliko je jedan ili više od jednog odgovora pozitivno stranka će se procijeniti visokorizičnom, uz iznimku kriterija br. 2. – stranka se može procijeniti i srednjim rizikom ukoliko je samo kriterij br. 2. pozitivan.

Ukoliko su odgovori negativni stranka će se procijeniti srednjim rizikom, s time da je dopušten pozitivan odgovor na kriterij br. 2.

Niskorizičnim strankama mogu se procijeniti jedino stranke koje zadovoljavaju uvjete iz članka 35. Zakona, odnosno stranke koje su: 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; 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.

Članak 7.

Rizik proizvoda/usluga

Za potrebe ovog internog akta konstatira se da obveznik strankama pruža usluge posredovanja u kupoprodaji nekretnina. Rizik navedene usluge procjenjuje se uvažavajući sljedeće kriterije:

1. Da li proizvod/usluga otežava punu identifikaciju stranaka?
2. Da li proizvod/usluga pruža pomoć u osnivanju trgovačkih društava ili drugih pravnih oblika?
3. Da li proizvod/usluga omogućava iznajmljivanje poslovne adrese stranim pravnim osobama ili s njima izjednačenim entitetima?
4. Da li se proizvod/usluga provodi u svrhu prikrivanja stvarnog vlasnika stranke?

5. Da li proizvod/usluga omogućava obavljanje poslova prijenosa nekretnina između stranaka u neuobičajeno kratkom vremenu bez očitoga zakonskog, ekonomskog ili drugog opravdanog razloga?

Ukoliko je jedan ili više odgovora pozitivan proizvod/usluga će se procijeniti visokorizičnom.

Ukoliko niti jedan odgovor nije pozitivan proizvod/usluga će se procijeniti srednje ili niskorizičnim.

Članak 8.

Rizik poslovnog odnosa

Rizik poslovnog odnosa procjenjuje se uvažavajući sljedeće kriterije:

1. Uključuje li poslovni odnos transakcije za koje se utvrđuje i provjerava identitet bez nazočnosti stranke i/ili uspostavlja poslovni odnos bez nazočnosti stranke?
2. Uključuje li poslovni odnos složene financijske transakcije?
3. Uključuje li poslovni odnos plaćanja trećih osoba ili prema trećim osobama kao i prekogranična plaćanja?
4. Uključuje li poslovni odnos provođenje transakcija u ime i za račun stranke?
5. Uključuje li poslovni odnos višestruke i/ili rizične transakcije nekretninama?
6. Uključuje li poslovni odnos gotovinske transakcije?

Ukoliko je jedan ili više odgovora pozitivan poslovni odnos će se procijeniti visokorizičnim.

Ukoliko niti jedan odgovor nije pozitivan poslovni odnos će se procijeniti srednje ili niskorizičnim.

Članak 9.

Geografski rizik

Geografski rizik procjenjuje se uvažavajući sljedeće kriterije:

1. Da li poslovna aktivnost uključuje zemlju koja nije članica EU niti potpisnica Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru?
2. Da li poslovna aktivnost uključuje zemlju protiv koje je UN uveo sankcije, embargo ili slične mjere?
3. Da li poslovna aktivnost uključuje zemlju koja je poznata kao porezna oaza ili financijski off-shore centar?
4. Da li poslovna aktivnost uključuje zemlju koju je FATF identificirao kao nekooperativnu u borbi protiv pranja novca ili financiranja terorizma?
5. Da li poslovna aktivnost uključuje zemlju koja podržava terorističke aktivnosti?

6. Da li poslovna aktivnost uključuje zemlju u kojoj se prema procjeni relevantnih međunarodnih organizacija ne provode odgovarajuće mjere SPNFT?
7. Da li poslovna aktivnost uključuje zemlju koja je poznata po značajnom stupnju korupcije ili drugih kriminalnih aktivnosti?

Ukoliko je jedan ili više odgovora pozitivan geografski rizik će se procijeniti visokim.

Ukoliko niti jedan odgovor nije pozitivan geografski rizik će se procijeniti srednjim ili niskim.

Članak 10.

Ukupni rizik procijeniti će se putem standardiziranog obrasca za procjenu kao prosjek procjena rizika stranke, proizvoda/usluge, poslovnog odnosa i geografskog rizika.

Obveznik u određenim opravdanim situacijama zadržava diskreciono pravo procjenu izmijeniti na više ili na niže, s time da u tom slučaju mora sastaviti obrazloženje u pisanom obliku na obrascu za procjenu.

Obrazac za procjenu rizika sastavni je dio ovog internog akta.

Obrazac za procjenu rizika zaposlenik obveznika koji uspostavlja poslovni odnos sa strankom dužan je priložiti obrascu za provođenje dubinske analize za svaku pojedinu stranku.

Dubinska analiza stranaka

Članak 11.

Mjere dubinske analize stranke podrazumijevaju sljedeće mjere, sukladno odredbama članka 8. Zakona:

- 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 pažljivo praćenje transakcija obavljenih tijekom tog odnosa, kako bi se osiguralo da te transakcije odgovaraju saznanjima obveznika o stranci, vrsti posla i rizika, prema potrebi uključujući i podatke o izvoru sredstava, pri čemu dokumenti i podaci kojima obveznik raspolaže moraju biti ažurni.

Ukoliko nije moguće provesti citirane mjere nije dopušteno uspostaviti poslovni odnos ili izvršiti transakciju, odnosno već uspostavljeni poslovni odnos mora se prekinuti, te o tome izvijestiti Ured za sprječavanje pranja novca.

Članak 12.

Dubinska analiza stranke provodi se u sljedećim slučajevima:

- prilikom uspostavljanja poslovnog odnosa sa strankom,
- 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),
- 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;

Članak 13.

Prije uspostavljanja poslovnog odnosa ili izvršenja transakcije obveznik će 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.

Članak 14.

Podaci koji se u sklopu dubinske analize 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;

Za stranku koja je fizička osoba i njezinoga zakonskog zastupnika te stranku koja je obrtnik ili osoba koja se bavi drugom samostalnom djelatnošću zaposlenik obveznika koji provodi postupak dubinske analize stranke utvrđuje i provjerava njezin identitet prikupljanjem gornjih podataka uvidom u službeni osobni dokument stranke u njezinoj nazočnosti. Ako se iz uvida u službeni osobni dokument ne mogu prikupiti svi

propisani podaci, nedostajući podaci prikupljaju se iz drugih važećih javnih isprava koje podnese stranka, odnosno neposredno od stranke.

Ako pri utvrđivanju i provjeri identiteta stranke zaposlenik obveznika posumnja u istinitost prikupljenih podataka ili u vjerodostojnost isprava i druge poslovne dokumentacije iz koje su prikupljeni podaci, mora tražiti i pisanu izjavu stranke.

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.

Identitet stranke, pravne osobe zaposlenik obveznika koji provodi dubinsku analizu utvrđuje i provjerava prikupljanjem gornjih podataka uvidom u izvornik ili ovjerenu presliku dokumentacije iz sudskog ili drugoga javnog registra koju mu u ime pravne osobe dostavi zakonski zastupnik ili opunomoćenik pravne osobe, pri čemu dokumentacija ne smije biti starija od 3 mjeseca. Identitet pravne osobe može se utvrditi i neposrednim uvidom u sudski ili drugi javni registar pri čemu na izvodu iz registra u koji je izvršen uvid zaposlenik obveznika u obliku zabilješke upisuje datum i vrijeme uvida. Ostali podaci, osim podataka o stvarnom vlasniku, prikupljaju se uvidom u izvornike ili ovjerene preslike isprava i drugu poslovnu dokumentaciju. Ako iz tih isprava i dokumentacije nije moguće prikupiti sve podatke nedostajuće podatke, osim podataka o stvarnom vlasniku, obveznik prikuplja neposredno od zakonskoga zastupnika ili opunomoćenika.

Ako pri utvrđivanju i provjeri identiteta pravne osobe zaposlenik obveznika posumnja u istinitost prikupljenih podataka ili vjerodostojnost isprava i druge poslovne dokumentacije iz koje su uzimani podaci, mora od zakonskog zastupnika ili opunomoćenika prije uspostavljanja poslovnog odnosa ili izvršenja transakcije tražiti i njegovu pisanu izjavu.

Pri provjeri identiteta stranke na osnovi podataka iz javnog registra, zaposlenik obveznika mora prethodno provjeriti prirodu registra iz kojeg će uzeti podatke za provjeru identiteta.

Ako je stranka strana pravna osoba koja obavlja djelatnost u Republici Hrvatskoj preko svoje poslovne jedinice – podružnice, obveznik utvrđuje i provjerava identitet strane pravne osobe i njezine podružnice.

U slučaju postojanja sumnje u vjerodostojnost prikupljenih podataka te u slučaju postojanja sumnje na pranje novca ili financiranje terorizma prikupljaju se i podaci o izvoru sredstava koja jesu ili će biti predmet transakcije ili poslovnog odnosa te razlozi za sumnju na pranje novca ili financiranje terorizma.

Članak 15.

Stvarnim vlasnikom stranke koja je pravna osoba ili s njom izjednačeni entitet smatra se fizička osoba koja je konačni vlasnik pravne osobe ili koja kontrolira pravnu osobu izravnim ili neizravnim vlasništvom ili fizičku osobu koja ima kontrolu nad dovoljnim postotkom dionica ili glasova u toj pravnoj osobi, a zadovoljavanjem tog uvjeta smatra se postotak od 25% plus jedna dionica; fizička osoba koja na neki drugi način kontrolira upravu pravne osobe; fizička osoba koja je stvarni vlasnik 25% ili više imovinskih prava određenoga pravnog posla, ako su budući stvarni korisnici već određeni; osobe u čijem je interesu pravni posao odnosno u čijem je interesu pravna osoba osnovana ili u čijem interesu posluje, ako fizičke ili pravne osobe koje će imati koristi od pravnog posla još nisu određene; fizička osoba koja kontrolira 25% ili više imovinskih prava određenoga pravnog posla; fizička osoba koja kontrolira drugu fizičku osobu u čije se ime obavlja transakcija ili koja obavlja aktivnost.

Obveznik će prikupiti podatke o fizičkoj osobi – stvarnom vlasniku stranke koja je pravna osoba ili s njom izjednačen entitet i to na način da prikupi sljedeće podatke:

ime i prezime, prebivalište, datum rođenja i mjesto rođenja

Članak 16.

Opseg provođenja dubinske analize ovisi o procjeni rizika. Za stranke srednjeg rizika provodi se standardna dubinska analiza. Za stranke visokog rizika provodi se pojačana dubinska analiza iz članka 30. do 34. Zakona. Za stranke niskog rizika provodi se pojednostavljena dubinska analiza, sukladno odredbama članka 35. i 36. Zakona.

Članak 17.

Obveznik postupak dubinske analize stranke provodi putem standardiziranog obrasca za dubinsku analizu koji je sastavni dio ovog internog akta.

Politički izložene osobe

Članak 18.

Sukladno odredbama Zakona te smjernica FATF iz veljače 2012. godine, politički izložena osoba jest svaka fizička osoba koja djeluje ili je u posljednjoj godini (ili dulje) djelovala na istaknutoj javnoj dužnosti u zemlji, inozemstvu ili međunarodnoj organizaciji, 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,
- visoki 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 uspostavljenog poslovnog odnosa, ili s kojom politički izložena osoba ima koje druge uske poslovne kontakte.

Članak 19.

Prilikom uspostavljanja poslovnog odnosa zaposlenik obveznika koji uspostavlja poslovni odnos obavezan je utvrditi da li je stranka politički izložena osoba i to uvidom u javno dostupne izvore ili baze podataka, odnosno pretraživanjem Interneta. Ukoliko na taj način ne bude moguće utvrditi spada li stranka u politički izložene osobe, ista će stranka biti zamoljena za izjavu u tom smislu.

Ukoliko se utvrdi da je stranka politički izložena osoba za uspostavljanje poslovnog odnosa potrebna je suglasnost direktora. U tom slučaju obavezno će se provesti pojačana dubinska analiza stranke, odnosno popuniti i odjeljak 5.1.1. u standardnom obrascu za provođenje dubinske analize.

Sastavljanje liste indikatora

Članak 20.

Obveznik je, sukladno odredbama članka 41. Zakona, dužan sastaviti listu indikatora za prepoznavanje sumnjivih transakcija i osoba.

Prilikom sastavljanja liste indikatora uzete su u obzir specifičnost poslovanja samog obveznika i sektora posrednika u prometu nekretnina, kao i karakteristike sumnjive transakcije iz članka 42. Zakona.

Obveznik će se listom indikatora koristiti kao osnovnim smjernicama u utvrđivanju razloga za sumnju na pranje novca ili financiranje terorizma.

Lista indikatora dopunjava se i prilagođava prema poznatim trendovima i tipologijama pranja novca, te prema okolnostima koje proizlaze iz poslovanja obveznika, najmanje jednom godišnje, a po potrebi i češće.

Lista indikatora sastavni je dio ovog internog akta, daje se u prilogu, a sastoji se od općih indikatora za SPNFT objavljenih u smjernicama nadzornog tijela (Financijskog inspektorata RH) kao i od smjernica specifičnih za sektor nekretnina koje je objavio FATF (Financial Action Task Force – međunarodno i međuvladino stručno tijelo koje razvija i provodi mjere za SPNFT).

Dostavljanje podataka o transakcijama Uredu za sprječavanje pranja novca

Članak 21.

Gotovinske transakcije

Obveznik će o svakoj gotovinskoj transakciji u iznosu od 200.000,00 kuna i više obavijestiti Ured za sprječavanje pranja novca odmah, ili najkasnije tri dana od dana izvršenja transakcije. Obavješćivanje Ureda će se obaviti u skladu s 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). Obrazac za prijavu gotovinskih transakcija sastavni je dio predmetnog pravilnika i može se preuzeti na web adresi <http://www.mfin.hr/hr/zakoni-i-pravilnici>

Članak 22.

Sumnjive transakcije

Sumnjivom transakcijom, sukladno odredbama Zakona, smatra se svaka pokušana ili izvršena gotovinska i bezgotovinska 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 povezanim 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.

U slučaju sumnje ili saznanja da je transakcija povezana s pranjem novca ili financiranjem terorizma obveznik će se suzdržati od njezinog provođenja te će, 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.

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 će obavijestiti Ured naknadno, ali ne kasnije od sljedećega radnog dana.

Obavijesti o sumnjivim transakcijama prije njihova izvršenja dostavljaju se Uredu elektronskom poštom ili telefaksom, iznimno i telefonom, a nakon izvršenja transakcije na način propisan Pravilnikom o obavješćivanju Ureda za sprječavanje pranja novca o sumnjivim transakcijama i osobama (Narodne novine, broj 1/09). Obrazac za prijavu sumnjivih transakcija sastavni je dio predmetnog pravilnika i može se preuzeti na web adresi <http://www.mfin.hr/hr/zakoni-i-pravilnici>

Edukacija zaposlenika

Članak 23.

Obveznik je dužan, sukladno odredbama članka 49. Zakona, brinuti se za stručno osposobljavanje i edukaciju svojih zaposlenika u svrhu sprječavanja i otkrivanja PNFT-a.

Stručno osposobljavanje i edukacija zaposlenika podrazumijeva upoznavanje s odredbama Zakona, na temelju njega donesenih podzakonskih propisa, s ovim internim aktom, s međunarodnim standardima koji proizlaze iz međunarodnih konvencija iz područja SPNFT, sa smjernicama i listama indikatora za prepoznavanje sumnjivih transakcija, te s obvezama u pogledu obavješćivanja Ureda za sprječavanje pranja novca i vođenja evidencija.

Radi ispunjenja navedenih ciljeva, a uvažavajući svoju veličinu i opseg poslovanja, obveznik će u pisanoj formi donijeti godišnji program stručnog osposobljavanja i edukacije i to do kraja tekuće godine za sljedeću poslovnu godinu.

Program edukacije svakako mora biti prilagođen riziku od PNFT, trebao bi obuhvaćati informacije o tehnikama, metodama i trendovima u području PNFT, objašnjenja odredbi Zakona i pripadajućih podzakonskih propisa, pregled postupaka dubinske analize stranke, vođenje evidencija, uvjete obavješćivanja, pregled politika i procedura, procjene rizika i strategije umanjenja rizika.

Edukaciju su obavezni pohađati svi zaposlenici obveznika, a novi zaposlenici prije interakcije sa strankama

Vođenje evidencija i čuvanje podataka

Članak 24.

Vođenje evidencija

Obveznik će za potrebe sustava SPNFT voditi evidenciju podataka o strankama, poslovnim odnosima i transakcijama iz članka 9. Zakona (poslovni odnosi i transakcije za koje su provedene mjere dubinske analize stranaka), te evidenciju dostavljenih podataka Uredu za sprječavanje pranja novca iz članka 40. i 42. Zakona, a to su sljedeće evidencije:

- evidencija o strankama, poslovnim odnosima i transakcijama iz članka 9. Zakona,
- evidencija o dostavljenim podacima Uredu iz članka 40. (obavješćivanje UZSPN o gotovinskim transakcijama od 200.000,00 kn i većim) i članka 42. (obavješćivanje Ureda o sumnjivim transakcijama i osobama).
- evidencija o uvidima nadzornih tijela iz članka 83. Zakona, a koja uključuje: ime nadzornog tijela, ime i prezime inspektora koji je provodio nadzor, datum i vrijeme nadzora.

Članak 25.

Čuvanje dokumentacije

Obvezni će podatke prikupljene u skladu s odredbama Zakona i pripadajućih podzakonskih propisa i drugu dokumentaciju 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 edukaciji zaposlenika moraju se čuvati četiri (4) godine nakon imenovanja ovlaštene osobe i zamjenika ovlaštene osobe ili provedenoga stručnog osposobljavanja i edukacije.

Članak 26.

Ovaj Interni akt primjenjuje se u poslovanju obveznika Nekretnine d.o.o. od dana donošenja.

POPIS DODATAKA

1. LISTA INDIKATORA ZA PREPOZNAVANJE SUMNJIVH OSOBA I TRANSAKCIJA
2. OBRAZAC ZA PROCJENU RIZIKA
3. OBRAZAC ZA PROVOĐENJE DUBINSKE ANALIZE STRANKE
4. POPIS OFFSHORE JURISDIKCIJA

1. LISTA INDIKATORA ZA PREPOZNAVANJE SUMNJIVH OSOBA I TRANSAKCIJA

1.1. Osnovna lista indikatora preuzeta iz Smjernica Financijskog inspektorata

Opći indikatori

- stranka govori ili priznaje da je sudjelovala u kaznenim djelima,
- stranka ne želi da joj se pošta upućuje na adresu u zemlji,
- stranka ima račune kod više različitih financijskih institucija na istom području bez pravoga razloga,
- stranka je praćena ili nadzirana,
- stranka neočekivano pokazuje veliko zanimanje za organizaciju sustava obveznika te za kontrole i politike njihovoga provođenja,
- stranka je tajna i protivi se osobnom susretu,
- privatni ili službeni telefonski broj koji je dala stranka isključen je ili ne postoji,
- stranka je uključena u poslove koji nisu karakteristični za njeno poslovanje,
- stranka bez posebnoga razloga ustrajava na za brzom izvođenju posla ili transakcije,
- stranka je nedavno uspostavila više poslovnih odnosa s različitim financijskim institucijama,
- stranka pokušava uspostaviti dobre i bliske odnose s osobljem,
- stranka upotrebljava različita imena ili nadimke te cijeli niz sličnih a različitih adresa,
- stranka upotrebljava adrese poštanskih pretinaca ili druge vrste poštanskih adresa umjesto adrese ulice što nije uobičajeno za navedeno mjesto ili područje,
- stranka nudi novac, poklone ili druge neuobičajene pogodnosti kao protuuslugu za izvođenje očito neuobičajenog ili sumnjivog posla,
- stranka je pod istragom za kazneno djelo pranja novca ili financiranja terorizma,
- stranka želi uvjeriti zaposlenika da ne popunjava neki od dokumenata koji je potreban za obavljanje transakcije,
- postupanje stranke u vezi sa zahtjevom o obavješćivanju upućuje na njezinu želju da izbjegne ispuniti tu obavezu,
- stranka vrlo dobro poznaje pravila o obavješćivanju o sumnjivim transakcijama,
- stranka je vrlo dobro upoznata sa slučajevima koji se odnose na pranje novca i financiranje terorizma,
- stranka sama izjavljuje da su sredstva »čista« i nisu »oprana«.

Identifikacijske isprave

- stranka pruža sumnjive ili nejasne informacije,
- stranka podnosi na uvid neodgovarajuće isprave odnosno dokumente, koji pokazuju da su krivotvoreni, preuređeni ili neispravni,
- stranka se protivi podnošenju osobnih isprava,

- stranka prilaže samo preslike osobnih isprava,
- stranka se pokušava identificirati pomoću drugih isprava koje nisu osobne isprave,
- stranka pretjerano kasni s prilaganjem dokumenata tvrtke (poduzeća),
- sve osobne isprave izdane su u inozemstvu, odnosno njihovu je vjerodostojnost teško provjeriti,
- sve priložene osobne isprave čine se novima, odnosno čini se da su nedavno izdane

Gotovinske transakcije

- stranka želi poslovati u gotovini, iako to nije uobičajeno za njezinu djelatnost,
- stranka kod gotovinskih transakcija donosi veće svote neprebrojenog novca,
- stranka želi da odvjetnik i javni bilježnik čuvaju ili u njezino ime polažu/isplaćuju veće svote novca

Ekonomski razlozi

- poslovni odnos nije usklađen sa strankinim financijskim stanjem, odnosno njezinim uobičajenim poslovanjem,
- poslovni odnos ili transakcija nisu u skladu s uobičajenim načinom provođenja djelatnosti odnosno nemaju ekonomsku vrijednost za stranku,
- poslovni odnos ili transakcija nepotrebno se kompliciraju,
- aktivnosti stranke nisu u skladu s očekivanjima u odnosu na obavljanje djelatnosti,
- poslovni odnos ili transakcija uključuje, kao uzgredne sudionike, i neprofitne ili dobrotvorne organizacije, za što ne postoji opravdani ekonomski razlog

Poslovni odnos ili transakcija koja uključuje druge države

- stranke i druge u poslovni odnos uključene stranke nemaju vidljivih ili smislenih poslovnih ili drugih poveznica s Hrvatskom,
- stranka koristi platežna sredstva koja su izdana u drugoj državi, iako u toj državi ne obavlja djelatnost, odnosno nema u njoj stalno ni privremeno prebivalište,
- poslovni odnos ili transakcija uključuju države poznate po bankovnom odnosno gospodarskom sustavu koji pojedincima ili tvrtkama omogućuje visok stupanj tajnosti ili prikriivenoga djelovanja

Poslovni odnos ili transakcija vezani na porezne oaze (offshore)

- akumuliranje većih iznosa sredstava, nerazmjerno velikih u odnosu na opseg poslovne aktivnosti stranke koji su preneseni u porezne oaze,
- zajmovi s jamstvom banaka u poreznim oazama,
- dani ili preuzeti zajmovi od tvrtki u poreznim oazama,
- korištenje platežnih sredstava koja su izdale banke u poreznim oazama

1.2. Indikatori FATF-a karakteristični za sektor nekretnina

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) 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:
 - Ne pokazuju posebno zanimanje za karakteristike nekretnine (npr. kvalitetu gradnje, lokaciju, datum dovršenja, itd.) koja je predmet transakcije.
 - Ne izgledaju posebno zainteresirane za postizanje povoljnije cijene za transakciju ili za postizanje boljih uvjeta plaćanja.
 - 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:
 - Njihova jedina svrha je ulaganje kapitala (ne pokazuju nikakvo zanimanje za život u nekretnini koju kupuju, čak i privremeno, itd.).
 - 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 isplatelja (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.

OBRAZAC ZA PROCJENU RIZIKA

PODACI O STRANCI	
Naziv/ime i prezime	
Adresa sjedišta/boravišta	
Država	

RIZIK STRANKE						
KRITERIJ	DA	NE	N/P			
Da li se stranka bavi gotovinski intenzivnom djelatnošću?						
Da li stranka ima prebivalište/uobičajeno boravište izvan RH?						
Da li je stranka posrednik ili obavlja profesionalnu djelatnost (npr. odvjetnik), a koja nastupa u ime i za račun stranke za koju identitet stvarnog vlasnika nije moguće utvrditi?						
Da li je stranka zaklada, humanitarna organizacija ili slična neprofitna organizacija, osobito ako posluje na prekograničnoj osnovi?						
Da li stranka ima prebivalište/uobičajeno boravište na području poznatom po visokoj stopi kriminaliteta?						
Da li je stranka poznata kao pripadnik krim-miljea ili ima veze s organiziranim kriminalom?						
Da li priroda posla stranke otežava utvrđivanje stvarnog vlasnika?						
Da li je stranka strana ili domaća politički izložena osoba ili istaknuti dužnosnik međunarodne organizacije?						
Da li stranka nema adresu ili ima nekoliko adresa bez vidljivog razloga?						
PROCJENA:	VISOKO		SREDNJE		NISKO	

RIZIK PROIZVODA/USLUGA						
KRITERIJ	DA	NE	N/P			
Da li proizvod/usluga otežava punu identifikaciju stranaka?						
Da li proizvod/usluga pruža pomoć u osnivanju trgovačkih društava ili drugih pravnih oblika?						
Da li proizvod/usluga omogućava iznajmljivanje poslovne adrese stranim pravnim osobama ili s njima izjednačenim entitetima?						
Da li se proizvod/usluga provodi u svrhu prikrivanja stvarnog vlasnika stranke?						
Da li proizvod/usluga omogućava obavljanje poslova prijenosa nekretnina između stranaka u neuobičajeno kratkom vremenu bez očitoga zakonskog, ekonomskog ili drugog opravdanog razloga?						
PROCJENA:	VISOKO		SREDNJE		NISKO	

HRVATSKA GOSPODARSKA KOMORA - SEKTOR ZA TRGOVINU
DVADESETI FORUM POSLOVANJA NEKRETNINAMA

RIZIK POSLOVNOG ODNOSA					
KRITERIJ			DA	NE	N/P
Uključuje li poslovni odnos transakcije za koje se utvrđuje i provjera identitet bez nazočnosti stranke i/ili uspostavlja poslovni odnos bez nazočnosti stranke?					
Uključuje li poslovni odnos složene financijske transakcije?					
Uključuje li poslovni odnos plaćanja trećih osoba ili prema trećim osobama kao i prekogranična plaćanja?					
Uključuje li poslovni odnos provođenje transakcija u ime i za račun stranke?					
Uključuje li poslovni odnos višestruke i/ili rizične transakcije nekretninama?					
Uključuje li poslovni odnos gotovinske transakcije?					
PROCJENA:	VISOKO		SREDNJE		NISKO

GEOGRAFSKI RIZIK					
KRITERIJ			DA	NE	N/P
Da li poslovna aktivnost uključuje zemlju koja nije članica EU niti potpisnica Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru?					
Da li poslovna aktivnost uključuje zemlju protiv koje je UN uveo sankcije, embargo ili slične mjere?					
Da li poslovna aktivnost uključuje zemlju koja je poznata kao porezna oaza ili financijski off-shore centar?					
Da li poslovna aktivnost uključuje zemlju koju je FATF identificirao kao nekooperativnu u borbi protiv pranja novaca ili financiranja terorizma?					
Da li poslovna aktivnost uključuje zemlju koja podržava terorističke aktivnosti?					
Da li poslovna aktivnost uključuje zemlju u kojoj se prema procjeni relevantnih međunarodnih organizacija ne provode odgovarajuće mjere SPNFT?					
Da li poslovna aktivnost uključuje zemlju koja je poznata po značajnom stupnju korupcije ili drugih kriminalnih aktivnosti?					
PROCJENA:	VISOKO		SREDNJE		NISKO

UKUPNA PROCJENA RIZIKA					
PROCJENA:	VISOKO		SREDNJE		NISKO

Procjenu sastavio:

Odobrio:

Datum i mjesto

OBRAZAC ZA DUBINSKU ANALIZU STRANKE

1. PODACI O STRANCI PRAVNOJ OSOBI ILI IZJEDNAČENOM SUBJEKTU	
1.1. Naziv/tvrtka	
1.2. Pravni oblik	
1.3. Adresa sjedišta/obavljanja djelatnosti (ulica i kućni broj)	
1.4. Mjesto	
1.5. Država	
1.6. Identifikacijski broj	
2. PODACI O STRANCI FIZIČKOJ OSOBI	
2.1. Ime i prezime	
2.2. Prebivalište/ uobičajeno boravište (ulica i kućni broj)	
2.3. Mjesto prebivališta /uobičajenog boravišta	
2.4. Država prebivališta /uobičajenog boravišta	
2.5. Državljanstvo	
2.6. Identifikacijski broj	
2.7. Datum rođenja	
2.8. Mjesto i država rođenja	
2.9. Identifikacijska isprava (naziv, broj, datum izdavanja i naziv izdatelja)	
2.10. Da li je stranka politički izložena osoba (DA/NE)	
3. PODACI O FIZIČKOJ OSOBI STVARNOM VLASNIKU	
3.1. Ime i prezime	
3.2. Prebivalište /uobičajeno boravište (ulica i kućni broj)	
3.3. Datum rođenja	

3.4. Mjesto i država rođenja	
4. PODACI O PREDVIĐENOJ PRIRODI POSLOVNOG ODNOSA ILI TRANSAKCIJE	
4.1. Vrsta poslovnog odnosa	
4.2. Svrha poslovnog odnosa	
4.3. Vrsta transakcije (gotovinska, bezgotovinska i dr.)	
5. DODATAK ZA POJAČANU DUBINSKU ANALIZU	
5.1. Ukoliko je stranka politički izložena osoba	
5.1.1. Podaci o izvoru sredstava i imovine koji jesu ili će biti predmet poslovnog odnosa ili transakcije	
5.2. Ukoliko stranka nije nazočna kod uspostavljanja poslovnog odnosa	
5.2.1. Dodatne isprave, podaci ili informacije na osnovi kojih je provjeren identitet stranke	

Prilozi:

- 1.
- 2.
- 3.

Obrazac sastavio:

Odobrio:

Datum i mjesto

Pregled off-shore jurisdikcija (Službena lista UZSPN)

R.br.	DRŽAVA ILI ZEMLJA (hrvatski naziv)	2-slovn oznaka	3-slovn 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

HRVATSKA GOSPODARSKA KOMORA - SEKTOR ZA TRGOVINU
DVADESETI FORUM POSLOVANJA NEKRETNINAMA

49.	VANUATU	VU	VUT	548
50.	WYOMING (USA)	X3		840